NORDVIK

Ruglandveien 3

5 soverom | 274 kvm | Tomannsbolig



Velkommen til

Ruglandveien 3

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
28	Om boligen
39	Nabolagsprofil
41	Tilstandsrapport
79	Egenerklæringsskjema
86	Andre vedlegg
147	Kontaktinfo
150	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
153	Forbrukerinformasjon om budgivning
154	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.09.2026









Nøkkelinformasjon

Hel tomannsbolig m/ stor, solrik tomt på 1,8 mål | Veletablert boligområde | Gode solforhold | Dobbelgarasje | Oppussing

Prisantydning	**14 600 000,-**
Omkostninger	**366 090,-**
Totalpris	**14 966 090,-**
BRA-i	**274 kvm**
Soverom	**5**
Boligtype	**Tomannsbolig**
Byggeår	**1932**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Ruglandveien 3! - En hel horisontaldelt tomannsbolig på 274 m² BRA-i med sentral beliggenhet i et populært og veletablert villaområde på Jar. Eiendommen har en stor, skjermet og solrik tomt på 1,8 mål med flere flate gresspartier, hekk og frukttrær.

Det er kort vei til flotte tur- og friluftsområder. Lysakerelven og Bærumsmarka ligger nærmest rett utenfor døren, og det er kort vei til Jarmyra med kunstgressbane, løpetraseer og treningspark med apparater.

Stor tomt på 1,8 mål med flere flate partier
Dobbelgarasje med carport
Kort vei til dagligvarebutikker, skoler og barnehager
Bussholdeplass ca. 80 m fra boligen og 5 min gange til T-bane
Kort vei til CC Vest
Boligen har oppussingsbehov
Usjenert og tilbaketrukket beliggenhet

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 120 kvm
Total BRA: 120 kvm

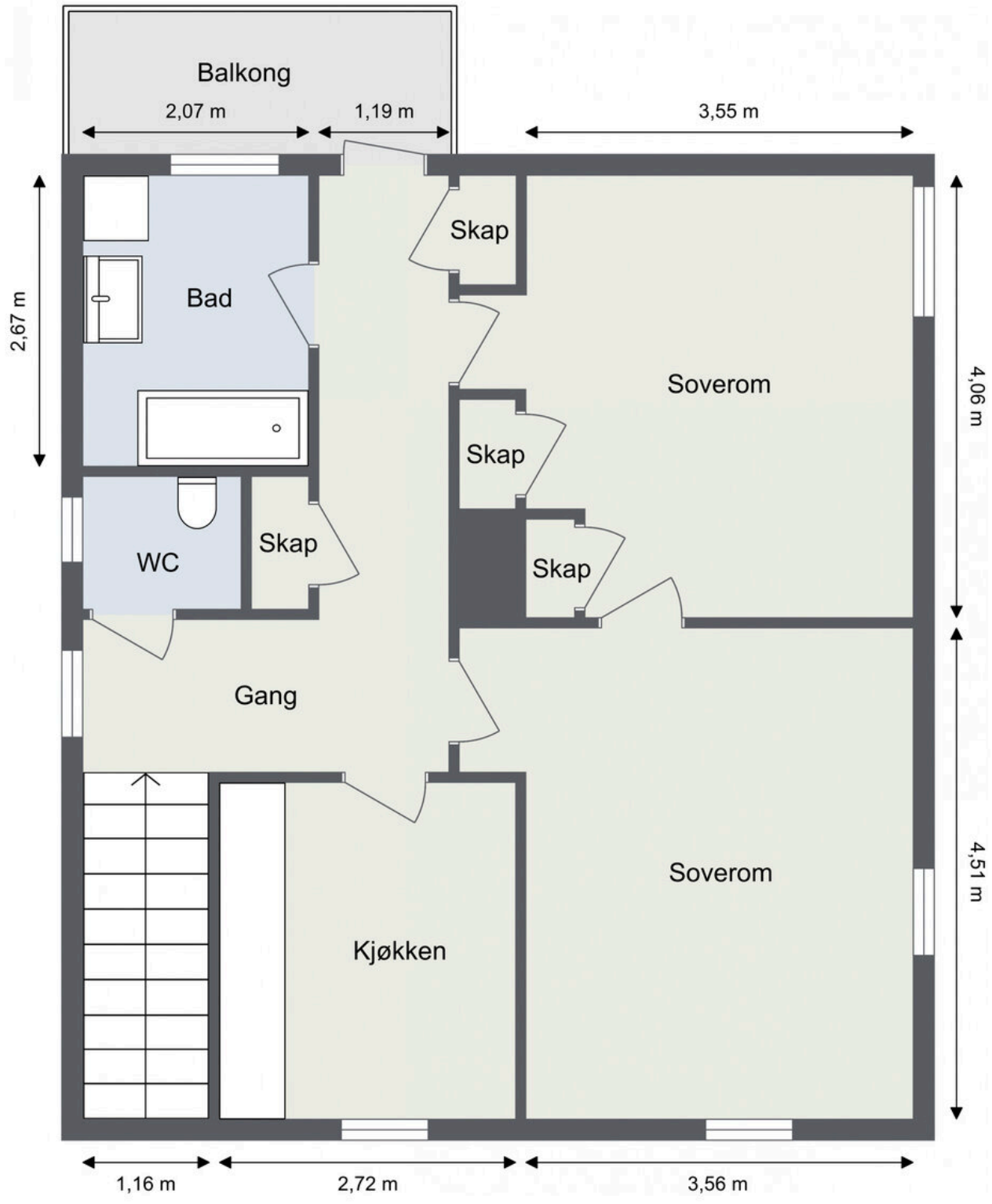
Tyder



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 67 kvm
Total BRA: 67 kvm

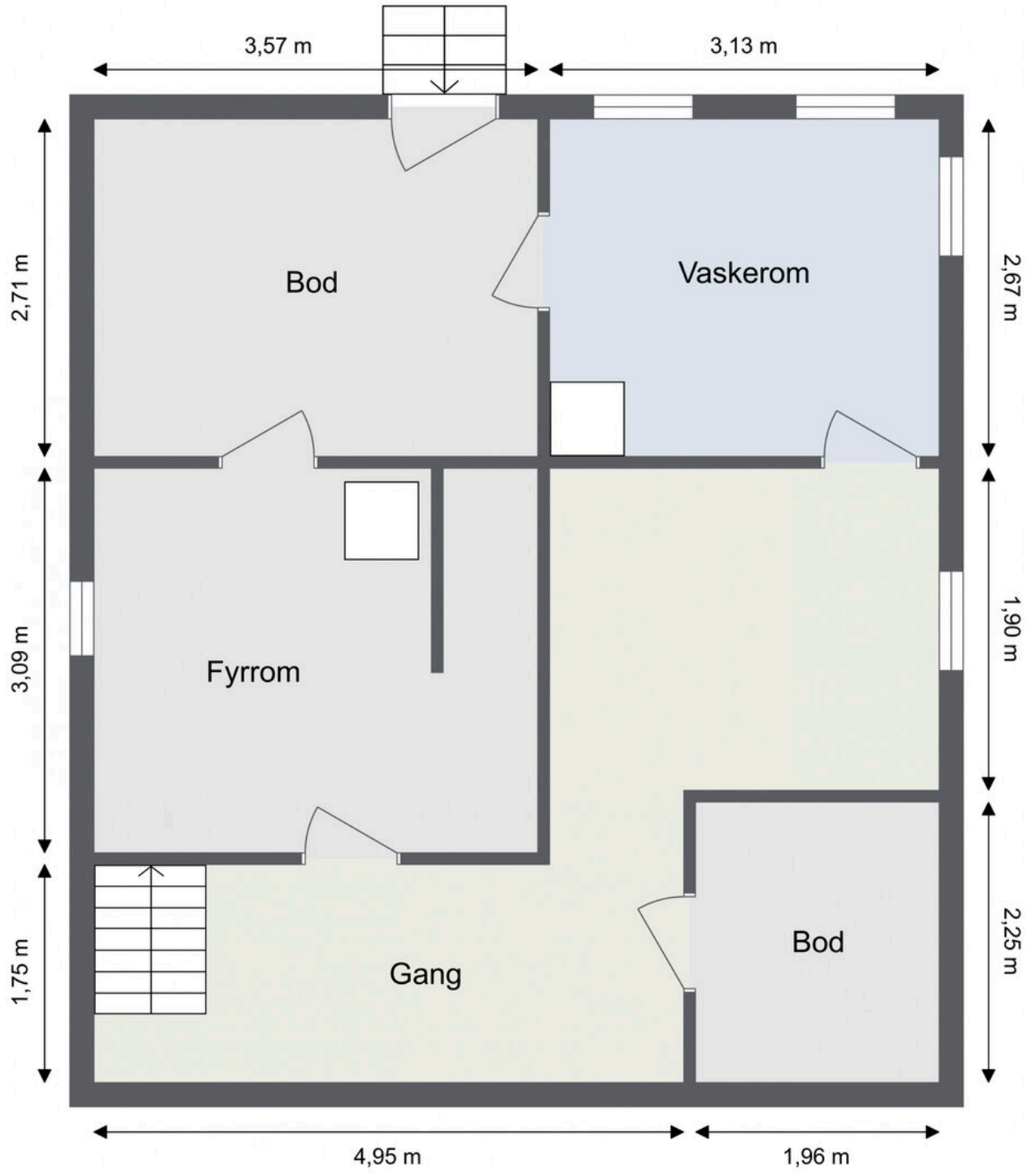
Tyder



Planløsning

Kjeller
BRA-i: 87 kvm
Total BRA: 87 kvm

Tyder







Boligen har en solrik, vestvendt platting på ca. 17 m²















Store vindusflater som sikrer gode lysforhold





1. etasje rommer to entréer, bad, kjøkken, stue, toalett, to ganger og tre soverom

Boligen har oppussingsbehov

















1. etasje har 3 soverom

Soverom nr. 2



Soverom nr. 3





Soverom nr. 3

Flislagt bad med separat toalett







Balkongen har utsyn mot Holmenkollen





Soverom nr. 5 - Boligen har radiatorer med vannbåren varme som fyres med bioolje

Soverom nr. 4



Soverom nr. 4





Flott og usjenert utsikt - Sjøgløtt



Romslig bad med frittstående badekar og opplegg for vaskemaskin

Stor, skjermet hage





Det finnes et rikt utvalg av fritidsaktiviteter og rekreasjonsmuligheter i nærområdet





Flere matbutikker ligger i kort gangavstand, med søndagsåpen Joker i Vollsveien (ca. 170 m unna), Meny Jarhuset (ca. 350 m unna), samt Mersmak i Bjerkelundsveien med middelhavsinspirerte råvarer og takeaway (ca. 550 m unna)

Rett fra døren er det lett å komme seg ut i naturen, enten man ønsker en kort rusletur eller lengre turer i skog og mark





Lysakerelven byr på idylliske turstier og flere badekulper langs elven









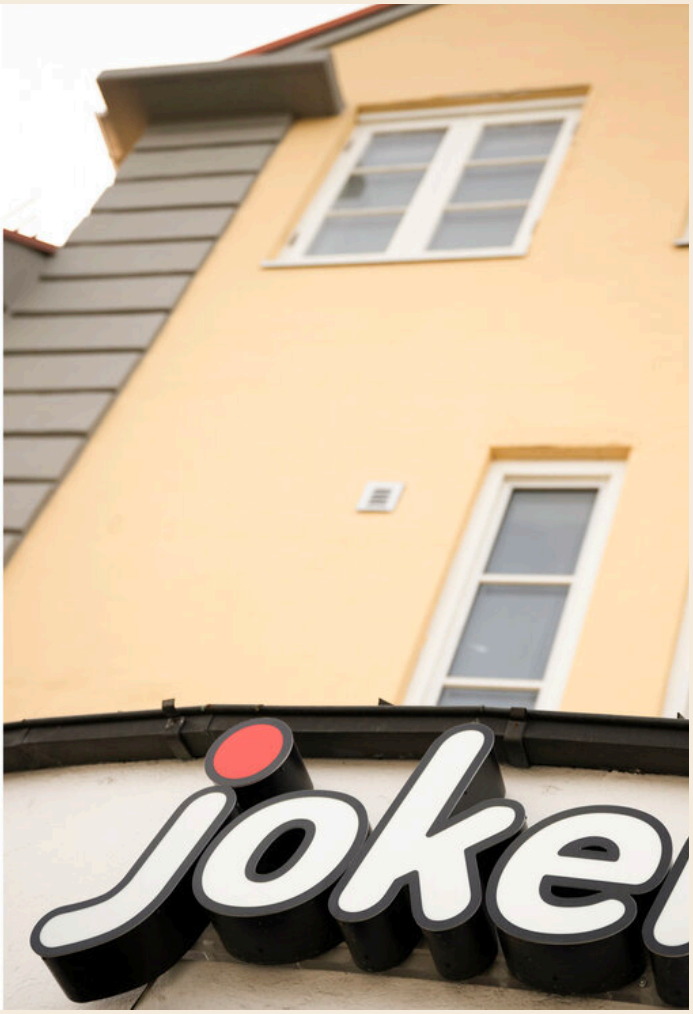
Jarmyra hundepark er et 6 dekar (daa) stort inngjerdet område der du kan slippe din hund løs hele året

Løpetraseer, treningspark med apparater og kunstgressbane – flittig brukt av alle aldersgrupper – finner du på Jarmyra






(8-22)
8-22
joker


joke


MENY
8-22(20)
FLORISS


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





Både buss og T-bane finnes i nærheten - I Bjerkelundsveien (ca. 80 m unna) ligger nærmeste bussholdeplass - Fra Jar (ca. 5 min. gange) går T-bane





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
14-0503/26

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Ruglandveien 3, 1358 JAR
Gnr 38, bnr 236 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selger
Jan Petter Brennsund

Kjøpesum og omkostninger
14 600 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
365 000,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
366 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
385 790,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 966 090,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 985 790,- (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
1932

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 274 kvm
BRA-e: 51 kvm
Totalt BRA: 325 kvm
TBA: 20 kvm

Beskrivelse:

Hel tomannsbolig
Kjeller:
BRA-i: 87 kvm. Bod, Fyrrom, Gang, Vaskerom, Verksted
Total BRA: 87 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. To entréer, Bad, Kjøkken, Stue, Toalett, To ganger, Tre soverom
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 17 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Toalett, To soverom, Kjøkken, Gang, Bad
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 3 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 51 kvm. Garasjerom, Carport
Total BRA: 51 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen. Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Innhold
Boligen ble oppført i 1932 med tilbygg fra 1964, strekker seg over 3 plan og er totalt 274 m² BRA-i.

1. etasje:
To entréer, Bad, Kjøkken, Stue, Toalett, To ganger, Tre soverom

2. etasje:
To entréer, Bad, Kjøkken, Stue, Toalett, To ganger, Tre soverom

Kjeller:
Bod, Fyrrom, Gang, Vaskerom, Verksted

Tomt:
Eiendommen har en stor og solrik tomt på ca. 1 846,3 m². Tomten fremstår som solrik og skjermet, med flere flate

partier, frukttrær og busker.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Drenering - Utvendige bygningsdeler
Det er ikke synlig utvendig fuktsikring på deler av grunnmuren, og det bør påregnes at dette ikke er etablert. Fuktindikator viser høyere fuktindikasjoner nederst på grunnmuren enn øverst, noe som indikerer at drenering og fuktsikring ikke har tilstrekkelig funksjon.

Yttervegger - Utvendige bygningsdeler
Det er registrert normal overflateslitasje på innvendige og utvendige vegger. Yttervegger bygget i maskinlaft med kledning regnes som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk.

Takkonstruksjon - Utvendige bygningsdeler
Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Det er registrert enkelte fuktmerker på loftet, men ingen forhøyede fuktverdier.

Vinduer - Utvendige bygningsdeler
Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.

Ytterdører - Utvendige bygningsdeler
Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. Ytterdøren går tregt i karmen.

Terrasser/balkonger - Utvendige bygningsdeler
TG2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Gulv på grunn - Innvendige hovedkonstruksjoner
Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter, og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen.

Krypekjeller - Innvendige hovedkonstruksjoner
Det er ingen eller for få ventiler på omsluttende yttervegger, og dermed ikke tilstrekkelig lufting. Krypkjellere regnes som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk.

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)- Innvendige hovedkonstruksjoner
Fuktindikator viser høyere fuktindikasjoner nederst på grunnmuren enn øverst, noe som indikerer at drenering og fuktsikring ikke har tilstrekkelig funksjon.

Etasjeskiller - Innvendige hovedkonstruksjoner
Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm på hele gulvets lengde (kjøkken og soverom, 2. etasje). I henhold til toleransekrav i NS 3600 er dette vurdert til TG2.

Piper - Innvendige hovedkonstruksjoner
Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.

Ildsteder - Innvendige hovedkonstruksjoner
TG2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Innvendige trapper - Innvendige hovedkonstruksjoner
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Vann- og avløpsrør - Tekniske anlegg
Røropplegget (kobber) har oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.

Ventilasjon - Tekniske anlegg
Det er ikke tilstrekkelig luftsirkulasjon uten friskluftsventiler på ytterveggene.

Vannbåren varme - Tekniske anlegg
Eldre rør og radiatorer, fyrkjele fra byggeår.

Varmtvannsbereder - Tekniske anlegg
Berederne (produsert i 2002 og 2006) har oversteget anbefalt brukstid på 20 år.

Overflater - Gulv - Bygningsdeler generelt
Alder og slitasje.

Veggoverflater (kjeller) - Bygningsdeler generelt
Avskalling av murpuss stedvis.

Himlingsoverflater (2. etasje) - Bygningsdeler generelt
Registrert avflassing og ufagmessig utførelse på utbedring.

Kjøkkeninnredning - Bygningsdeler generelt
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.

Innvendige dører - Bygningsdeler generelt
Det er registrert hull i dør til ett soverom i 1. etasje. Dør inn til bad og ett soverom lar seg ikke lukke. Merker, hakk og slitasje for øvrig.

Skadedyr - Bygningsdeler generelt
Eier informerer om tilfelle med mus i kjeller. Tilstandsgrad 2 er gitt etter kriterievurdering iht. NS 3600.

Sanitærutstyr WC, 1. og 2. etasje - Andre rom
Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Bygningsdeler som har fått TG3:
Yttervegger, utvendig kledning - Utvendige bygningsdeler
Det er ikke påvist luftespalte bak trepanelet, og det er registrert krakelering i malingen samt vesentlig slitasje og sprekkdannelser. Det er også stedvis råte i kledningen, blant annet i nedre panelbord og enkelte hjørner. Kostnadsestimat kr. 450 000,- til kr. 650 000,-.

Takkonstruksjon, taktekking - Utvendige bygningsdeler
Takpappen er av eldre dato og har slitasje, noe som medfører forhøyet risiko for lekkasjer. Kostnadsestimat kr. 250 000,- til kr. 350 000,-.

Takkonstruksjon, takrenner og beslag på yttertaket - Utvendige bygningsdeler
Det er registrert hull flere steder på takrenner samt avflassing. Eier informerer om at vann lekker fra takrenner ved regnvær. Kostnadsestimat kr. 50 000,- til kr. 100 000,-.

Vinduer og ytterdører, vinduer (stue) - Utvendige bygningsdeler
Det er observert noe råte nederst på karm/nederst på selve vinduet i stuen. Vinduet må skiftes ut. Kostnadsestimat kr. 10 000,- til kr. 20 000,-.

Helhetsvurdering bad, 1. etasje - Våtrom (bad og vaskerom)
Badet er av eldre dato og forventet levetid er oversteget. Det er registrert sprekt flis, for svakt fall mot sluket og bom under fliser på deler av gulvet. Badet må rives og bygges opp på nytt i sin helhet. Kostnadsestimat kr. 300 000,- til kr. 400 000,-.

Helhetsvurdering bad, 2. etasje - Våtrom (bad og vaskerom)
Badet er av eldre dato og forventet levetid er oversteget. Det er registrert for svakt fall mot sluket og bom under fliser på deler av gulvet. Badet må rives og bygges opp på nytt i sin helhet. Kostnadsestimat kr. 300 000,- til kr. 400 000,-.

Helhetsvurdering vaskerom - Våtrom (bad og vaskerom)
Det er registrert for svakt fall mot sluket, bom under fliser på deler av gulvet samt avflassinger på gulv- og veggoverflater. Vaskerommet må rives og bygges opp på nytt i sin helhet. Kostnadsestimat kr. 150 000,- til kr. 250 000,-.

Totalt kostnadsestimat for TG3-forhold: kr. 1 510 000,- til kr. 2 170 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Grunnforhold
Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Fundamenter
Bygningens fundamenter er ikke kjent eller synlig, og derfor ikke vurdert.

Garasje
Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
2. etasje: Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er målt til ca. 92 cm.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- Ledningsnett for vann i kobber.
- Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen.
- Hovedstoppekran er lokalisert i verksted i kjeller og er funksjonstestet.
- Kjeller: Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2006. Varmtvannsbereder er montert i vaskerom.
- 2.etasje: Vegghengt varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2002. Varmtvannsbereder er montert på vegg i bad.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Dobbel garasje med carport i tillegg. Garasjen har dekke i betong og yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel. Pultak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Modernisering og påkostninger
Selger informerer om at huset ble malt utvendig i 2024.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. februar 2025

- Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Forsikret i: Watercircles

- 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: Har ikke dokumentasjon, Arbeid utført i ca. år 2000

- 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?
Nei
Eventuell kommentar: vanlig vedlikehold av takrenner og nedløp

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke dokumentasjon Arbeid utført i år 2000

- 6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget om til tomannsbolig i perioden 1960 til 1964

- 7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Nytt kobberrør fra gate til hus i 1967

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

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Malt fasadene i 2024

- 14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Takrenner i generelt dårlig stand. En del lekkasjer

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Gulv i rommene i 2 etasje er skjeve 1 etasje ble gulvene foret opp for å få den rette. Arbeidet ble gjort i 1968 og de er fortsatt rette

- 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: Det har vært mus i kjelleren/ matbod

- 19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja
Beskriv: Et par radiatorer får jeg ikke varme i

- 20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Har ikke testet komfyrene og vaskemaskinene som følger med

- 21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja
Beskriv: Registrert som tomannsbolig i kommunen etter ombygging tidlig 1960

- 31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja
Beskriv: Glassfibertank 3000 liter fra ca. år 2000

- 31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?
Nei
Eventuell kommentar: Oljetanken er i bruk Bioolje

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Anders Bråthen

Byggemåte
Det er synlig utvendig fuktsikring på deler av grunnmuren. Grunnmur i støpt betong. Bygningens yttervegger er i følge eier oppført i reisverk (massiv trekonstruksjon med stående plank). Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel. Valmet tak i trekonstruksjon. Kryploft med luke i himling. Yttertaket er tekket med asfaltpapp. Takrenner og nedløp i stål. Vinduer i tre med enkle glass.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger: 2 komfyrer, 1 kombiskap, 2 vaskemaskiner og en tørketrommel.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

Lamper som er fastmontermontert på foto og visning medfølger samt alt av hvitevarer som er i huset.

Adgang til utleie
Rom kan bare leies ut til den bruk de er godkjent for.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme i radiatorer som fyres med bioolje
- Peis i 1. etasje (begrenset med varme)

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. 6000 kWh for fjoråret. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 23 398,-pr. 2025

Kommunale avgifter fakturert i 2025:
- Avløp: 9 496,62 kr
- Feiing: 392,04 kr
- Renovasjon: 5 384,28 kr
- Vann: 8 125,50 kr
Sum: 23 398,44 kr

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år (2026):
Standard renovasjonsgebyr: Årsprognose: 5 384,19 kr
Vann etter areal: 9 791,17 kr
Avløp etter areal: 11 134,94 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp): 146,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted: 299,00 kr
Sum 26 755,30 kr

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

- Årlig bygningsforsikring kr 13.000,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 1.700,- pr mnd.
- Oppvarming bioolje kr 12.000,- pr år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 433 830,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 11 334 043,- 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 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 846 kvm (Eiertomt)
Matrikkelkart og -rapport er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet

får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen.

På visningsdagen vil det bli skiltet med "Nordvik" visningsskilt. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
På Jar, i et populært og veletablert villaområde, finner du Ruglandveien 3. Lysakerelven og Bærumsmarka ligger nærmest rett utenfor døren, mens CC Vest og Bekkestua er kun få minutter unna. T-bane, matbutikker, skoler og barnehager ligger i gangavstand – for en aktiv familiehverdag byr dette på en perfekt kombinasjon av naturnær idyll og urbane fasiliteter.

Aktivitet og fritid:
Et rikt utvalg av fritidsaktiviteter og rekreasjonsmuligheter finnes i nærområdet, og gir pusterom i hverdagen. Park, lek- og friområder tilbys av idylliske Bjerkelunden, Leikern og Hagabråten. Løpetraseer, treningspark med apparater og kunstgressbane – flittig brukt av alle aldersgrupper – finner du på Jarmyra. Svømmehall, håndballhall, fotballbaner, treningssenter og Bekkestua arena har Bekkestua å by på. Skøytebaner finnes ved Eikeli, Ringstabekk, Ullernbanen og Stabækbanen i nærområdet, mens Grini og Haga golfbaner ligger lett tilgjengelig for golfentusiaster. Lysakerelven byr på idylliske turstier og flere badekulper langs elven, godt likt av lokalbefolkningen (kan kombineres med kaffestopp på Røa). Kun en kort kjøretur unna ligger Bærumsmarka v/Fossum, som byr på milevis med flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt badevann som Østernvann og flere sjarmerende serveringssteder – noe som gjør turen til en opplevelse i seg selv. Klassisk norsk turidyll finner du på Brunkollen markastue, med servering av blant annet vafler, bakst og den populære «Suppe i skogen». Kunstgressbane, skiskytteranlegg, hoppbakker og skileikanlegg inngår i Fossum IFs allsidige idrettsanlegg – en fantastisk idrettsforening med engasjerte ildsjeler! Rett fra døren er det med andre ord lett å komme seg ut i naturen, enten man ønsker en kort rusletur eller lengre turer i skog og mark.

Servicetilbud:
Flere matbutikker ligger i kort gangavstand, og dagligvarehandelen er dermed lett tilgjengelig – herunder søndagsåpen Joker i Vollsveien (ca. 170 m unna), Meny Jarhuset (ca. 350 m unna), samt Mersmak i Bjerkelundsveien med middelhavsinspirerte råvarer og takeaway (ca. 550 m unna). For ytterligere tilbud ligger populære CC Vest på Lilleaker og Bekkestua (med Bekkestua senter) ca. 3 km unna, og godt innen rekkevidde. Flere store apotek, Sats, restauranter/cafeer, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, legesenter, tannlege, bank og mye mer finner du her.

Barnehager og skoler:
Grav barneskole og Bekkestua ungdomsskole, som boligen sokner til, ligger i gangavstand fra boligen. Barna har en trygg og fin skolevei, og mange barn i nabolaget å ta følge med. Nærhet til en rekke barnehager finnes også, blant annet Skaubo barnehage, Grav barnehage og Østheim barnehage. For øvrig finnes flere tilbud i nærområdet, blant annet Oslo International School på Bekkestua, Norges Toppidrettsgymnas, samt Eikeli videregående skole.

Offentlig kommunikasjon:
Både buss og T-bane finnes i nærheten, og god offentlig kommunikasjon er dermed sikret. I Bjerkelundsveien (ca. 80 m unna) ligger nærmeste bussholdeplass. Fra Jar (ca. 5 min. gange) går T-banen, og til Majorstuen tar linje 3 deg på ca. 14 minutter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Boligen er oppført i 1932 med tilbygg fra 1964. Det foreligger tegninger fra 1931 (oppføringen) og 1961 (ombygging av enebolig til tomannsbolig og tilbygg).

Boligen er registrert tatt i bruk den 15.01.1932 i henhold til matrikkelrapporten.

Tegningene samsvarer i hovedsak med dagens løsning. Dagens vaskerom i kjelleren er byggemeldt som et bryggerhus. Et vaskerom klassifiseres som en hoveddel, mens et bryggerhus klassifiseres som en tilleggsdel. Det er søknadspliktig å endre rom fra en tilleggsdel til en hoveddel og omvendt. Selger har ikke søkt om dette.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

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
Eiendommen er uregulert. Dette betyr at kommuneplanens bestemmelser er gjeldene fullt ut.

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: 1 837 kvm. Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
Delareal: 9 kvm. Arealbruk Veg, Nåværende
Delareal: 1 760 kvm KP Angitt Hensyn Bevaring kulturmiljø. KP Hensynsonenavn H570

Reguleringsplaner
Id 2000013
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2000013)
Navn VOLLSVEIEN 72, JAR, GNR./BNR. 38/120 M.FL.
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 20.06.2001
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9174/2000013.pdf
Delarealer Delareal 9 kvm. Formål Kjørevei. Feltnavn O1

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Bærum kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

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:

3201/38/236:
02.03.1971 - Dokumentnr: 301540 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Meglers kommentar: Eier av eiendommen i Bærum forplikter seg herved som bindende for seg og senere eiere/festere til å betale en årlig avgift for drift og vedlikehold av det midlertidige kloakkrenseanlegg eiendommens kloakkledning er knyttet til. Avgiften fastsettes til en hver tid av kommunestyret og utgjør for tiden kr. 50.- pr. leilighet. Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.

31.08.2026 - Dokumentnr: 988608 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

04.12.1991 - Dokumentnr: 31387 - Målebrev
Tilleggsareal til veggrunn
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Deler av eiendommens tidligere veigrunn ble ekspropriert av kommunen.

04.12.1991 - Dokumentnr: 31392 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers kommentar: Det ble foretatt en grensejustering hvor 29 kvm ble overført fra denne eiendommen til gnr. 38 bnr. 267.

01.01.2020 - Dokumentnr: 606032 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:38 Bnr:236

01.01.2024 - Dokumentnr: 57903 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:38 Bnr:236

09.07.1926 - Dokumentnr: 900110 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:38 Bnr:189

Eiendommen ble utskift fra gnr. 38, bnr. 189 i 1926.
Følgende servitutter er tinglyst før utskillelsen:

09.01.1925 - Dokumentnr: 900431 - BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om benyttelse
Forbud mot næringsvirksomhet
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Meglers kommentar: Servitutten er innhentet og følger vedlagt salgsoppgaven. Megler har ikke klart å tyde innholdet.

07.08.1925 - Dokumentnr: 990080 - BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3201 GNR: 38 BNR: 206
Meglers kommentar: Servitutten er innhentet og følger vedlagt salgsoppgaven. Megler har ikke klart å tyde innholdet.

18.06.1926 - Dokumentnr: 900556 - BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
Bestemmelse om veg
Meglers kommentar: Servitutten er innhentet og følger vedlagt salgsoppgaven. Megler har ikke klart å tyde innholdet.

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
Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune:
Bygningsnr: 17191144
Kulturminne1920_1940

Tomanns bolig horisontalt delt, i 2 etg. liggende panel med gjærede hjørner, påbygget inngangs-parti og utvidelse av stue mot sør og vestfasade ble gjort på 60-tallet eller tidligere. Boligen har i dag forskjellig farge i 1 og 2 etg, noe som opprinnelig er et typisk trekk ved funksjonalimen, og som kalles skjørt- og blusehus. Flere originale vinduer, bygget fremstår som godt bevart og har beholdt mye av sitt opprinnelige preg. Tilbyggene er lesbare. Typisk folkefunkis.
Verneverdi - Høy.

I perioden 2012-2014 foretok kulturvernavdelingen i Bærum kommune en registrering av bygg bygget i perioden 1920-1940. Målet med registeringen var å få en oversikt over kvalitetene ved bebyggelsen fra perioden.

At en bygning er registrert som kulturminne behøver ikke bety at den har formelt vern. Det behøver ikke en gang bety at den er verneverdig.

Kommunen uttalrer følgende i e-post datert 08.09.2026 til megler:
Det er i praksis et krav om reguleringsplan dersom man ønsker å rive bygget. Det er en mulighet for å søke dispensasjon fra plankravet - men da er det en vurdering som gjøres fra sak til sak og det skal være flere fordeler enn ulemper (for kulturminnet) ved en disp. Park og landskap v/kulturvern vil fraråde en rivning av bygget med mindre det fremstår som kondemnabelt.

Faseendringer og tilbygg er det åpning for. Vanlig vedlikehold er ikke søknadspliktig, og en kan fritt bytte vinduer og dører uten søknad så fremt man ivaretar byggets stil og karakter. Utvidelse av lysåpninger og innsetting av nye dører vil som regel kreve en søknad om fasadeendring, eller en vurdering fra oss. Kravet her er at tiltaket skal være tilpasset og ha en bevisst utforming med tanke på byggets egenart og karakter. Park og landskap v/Kulturvern vil gi uttalelser til byggesak i saker som involverer registrerte kulturminner.

Tilbygg er et søknadspliktig tiltak som blir vurdert fra sak til sak ut i fra bestemmelsene i kommuneplanen. Eiendommen er stor nok til at dette bør la seg gjøre. Her vil BYA og utforming på tilbygget være det viktigste.

Bygningen er hverken fredet etter kulturminneloven eller regulert til bevaring etter plan og bygningsloven, slik at her er det nok et handlingsrom for endringer i form av tilbygg og oppgraderinger.

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 ikke tegnet boligselgerforsikring.

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: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 150 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 24 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Samlet skal selger betale kr. 229 700,- 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. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. september 2026

Ansvarlig megler
Stian Pøhner, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97115621

Megler 2
Siril Slorer Sloreby, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 41252214

Meglerforetaket
Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

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). P33 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Ruglandveien 3

Nabolaget Voll - vurdert av 139 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Grav skole (1-7 kl.)	448 elever, 22 klasser	12 min gange 1 km
Steinerskolen i Bærum Grunnsko...	197 elever, 10 klasser	16 min gange 1.3 km
Jar skole (1-7 kl.)	533 elever, 23 klasser	16 min gange 1.4 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.)	404 elever, 26 klasser	21 min gange 1.8 km
Østerås skole (8-10 kl.)	419 elever, 21 klasser	23 min gange 2 km
Eikeli videregående skole	458 elever, 18 klasser	23 min gange 2 km
Oslo International School	90 elever	6 min kjøring 2.8 km

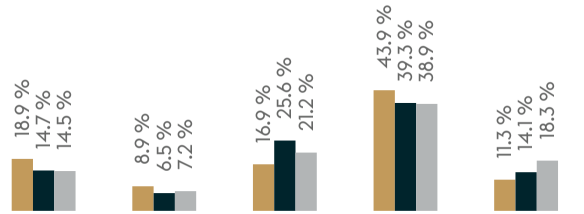
Offentlig transport

Wilses vei	Linje 212	1 min gange 0.1 km
Jar	Linje 1, 2, 3, 5	6 min gange 0.5 km
Lilleaker	Linje 13	18 min gange 1.5 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	6 min kjøring 2.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	16 min kjøring 11 km

Barnehager

Skaubo barnehage (1-5 år)	41 barn	1 min gange 0.1 km
Ruglandveien barnehage (1-5 år...	46 barn	9 min gange 0.8 km
Grav barnehage avd. Øvrevoll (...	18 barn	9 min gange 0.8 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Jarmyra idrettspark	6 min
Grav skole	12 min
Galla Trening	17 min
Velværelset Treningsstudio	20 min

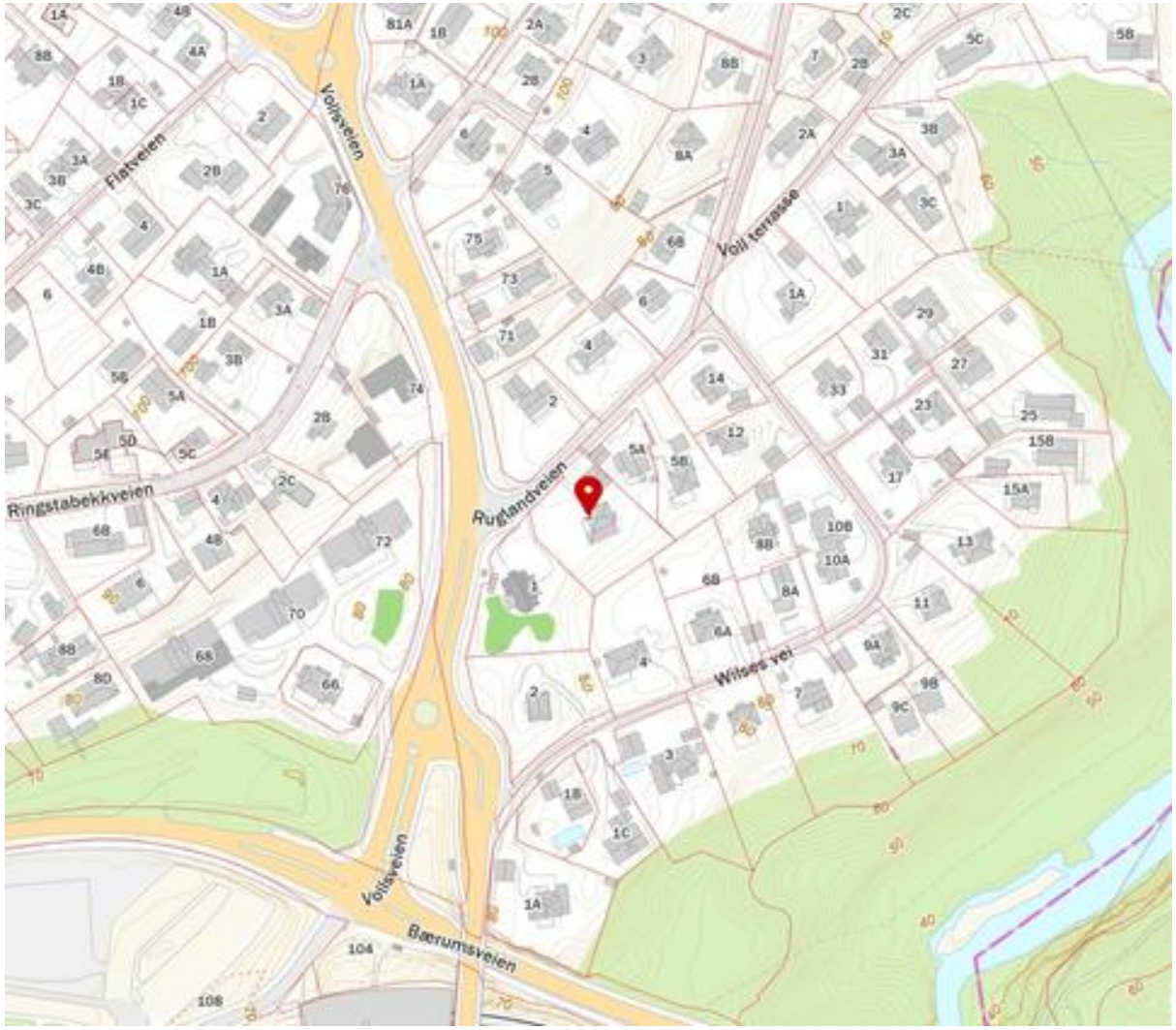
«Fint nabolag uten mye støy. Gode bussmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering
Lett 93/100

Støynivået
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Ruglandveien 3, 1358 Jar

Befaringsdato:	Onsdag 2. september 2026
Utskriftsdato:	Mandag 7. september 2026
Referanse:	14165

Rapporten

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, et uavhengig fagmiljø spesialisert innen tilstandsrapporter, tekniske vurderinger og generell taksering av fast eiendom.

Navnet Tyder refererer direkte til kjernekompetansen og filosofien i vår virksomhet: å tyde, undersøke og forklare eiendommens status. Vår oppgave er å gjøre komplekse bygningstekniske forhold forståelige, og bringe klarhet i bygningens tilstand. Selskapet representerer nytenkning og innovasjon i bransjen. Vårt team av takstmenn/bygningssakkyndige innehar solid byggteknisk kompetanse og relevant erfaring.

Vi utfører tilstandsrapporter, verdivurderinger, spesialiserte skadevurderinger, reklamasjonssaker og teknisk rådgivning. Dette sikrer at alle vurderinger utføres med høy presisjon, integritet og faglig tyngde, noe som gjør Tyder AS til en etterrettelig samarbeidspartner enten det gjelder eiendomshandel, skadeoppgjør eller vedlikeholdsplanlegging.

Tyder
post@tyder.no
+4721456045
Frysjaveien 1, 0883 Oslo

Anders Bråthen

Oppsummering avvik

Enebolig

Element	Utdrag fra vurdering	Kostnadsestimat		TG 3
Utvendig kledning Utvendige bygningsdeler	Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Registrert krakelering i maling. Trepanel med kontinuerlig horisontal skjøt/vannbrett skal ha minimum avstand på ...	FRA TIL	kr. 450 000,- kr. 650 000,-	Side 15
Taktekking Utvendige bygningsdeler	Takpappen er av eldre dato og har slitasje.	FRA TIL	kr. 250 000,- kr. 350 000,-	Side 16
Takrenner og beslag på yttertaket Utvendige bygningsdeler	Det er registrert hull flere steder på takrenner samt avflassing. Eier informer om at vann lekker fra takrenner ved regnvær.	FRA TIL	kr. 50 000,- kr. 100 000,-	Side 17
Vinduer Utvendige bygningsdeler	Det er observert noe råte nederst på karm/nederst på selve vinduet.	FRA TIL	kr. 10 000,- kr. 20 000,-	Side 17
Helhetsvurdering bad Våtrom (bad og vaskerom)	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Gulv: Det er registrert sprekt flis. Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved bygget...	FRA TIL	kr. 300 000,- kr. 400 000,-	Side 26
Helhetsvurdering bad Våtrom (bad og vaskerom)	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Gulv: Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet. Det ble registrert...	FRA TIL	kr. 300 000,- kr. 400 000,-	Side 27
Helhetsvurdering vaskerom Våtrom (bad og vaskerom)	Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet. Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene. Det er registre...	FRA TIL	kr. 150 000,- kr. 250 000,-	Side 28

Totalt kostnadsestimat: 1 510 000kr - 2 170 000kr

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Drenering Utvendige bygningsdeler	På deler av grunnmuren var det ikke synlig utvendig fuktsikring, og det bør derfor påregnes at det ikke er etablert. Dette kan medføre utvendig fuktpåkjenning direkte på grunnmuren og i rom under terreng. Det er registrert løs topplist enkelte stede...	Side 13

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Yttervegger Utvendige bygningsdeler	Det er registrert normal overflateslitasje på innvendige og utvendige vegger. Det må påregnes normalt vedlikehold med maling, samt generell kontroll av overflatene. Avflassing av murpuss flere steder. Yttervegger bygget i stående eller liggende mask...	Side 14
Takkonstruksjon Utvendige bygningsdeler	Det er enkelte fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier. Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting.	Side 16
Vinduer Utvendige bygningsdeler	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.	Side 17
Ytterdører Utvendige bygningsdeler	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. Ytterdøren går tregt i karmen.	Side 18
Terrasser/balkonger Utvendige bygningsdeler	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 18
Gulv på grunn Innvendige hovedkonstruksjoner	Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen.	Side 19
Krypekjeller Innvendige hovedkonstruksjoner	Krypkjellere er å regne som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. En viktig faktor i krypkjellere er at det er tilstrekkelig lufting, i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger. I dette tilfellet er det ingen eller for få ...	Side 20
Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) Innvendige hovedkonstruksjoner	Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering og fuktsikring av grunnmur ikke har tilstrekkelig funksjon, o...	Side 21
Etasjeskiller Innvendige hovedkonstruksjoner	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25mm på hele gulvets lengde. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over15 mm på 2 meter og skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2.	Side 22
Piper Innvendige hovedkonstruksjoner	Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.	Side 22
Ildsteder Innvendige hovedkonstruksjoner	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 22
Innvendige trapper Innvendige hovedkonstruksjoner	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.	Side 22
Vann- og avløpsrør Tekniske anlegg	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn ha...	Side 24

Element	Utdrag fra beskrivelse	TG 2
Ventilasjon Tekniske anlegg	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.	Side 24
Vannbåren varme Tekniske anlegg	Eldre rør og radiatorer. Fyrkjele fra byggeår.	Side 25
Varmtvannsbereder Tekniske anlegg	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.	Side 25
Overflater - Gulv Bygningsdeler generelt	Alder og slitasje.	Side 29
Veggoverflater Bygningsdeler generelt	Avskalling av murpuss stedvis.	Side 29
Himlingsoverflater Bygningsdeler generelt	Registrert avflassing og ufagmesig utførelse på utbedring.	Side 30
Kjøkkeninnredning Bygningsdeler generelt	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.	Side 30
Fast inventar Bygningsdeler generelt	Sje.	Side 31
Innvendige dører Bygningsdeler generelt	Det er registrert hull i dør til ett soverom i 1. etasje. Dør inn til bad og ett soverom lar seg ikke lukkes. Resterende dører er harde og lukke. Merker, hakk og slitasje.	Side 31
Skadedyr Bygningsdeler generelt	Tilstandsgrad 2 er gitt etter kriterievurdering iht NS3600.	Side 32
Sanitærutstyr WC Andre rom	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.	Side 32
Sanitærutstyr WC Andre rom	Alder og slitasje.	Side 32

Konklusjon

Hel tomansbolig over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1932 med tilbygg fra 1964, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.
Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersvurderinger er vurdert ut fra levetidstabeller i henhold til NS 3600.

Mandat

Tyder har fått i oppdrag av Jan Petter Brennsund å utarbeide en tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen beskrevet i denne rapporten.

Beskrivelse av Tilstandsgrader (TG)

Rapportens innhold, omfang og definisjoner er utformet i samsvar med forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og dens hovedlinjer jf. § 2-23. Det er forskriftens krav og definisjoner som ligger til grunn for vurderingene. Bransjestandarden Norsk Standard 3600 (NS 3600) benyttes som et supplerende verktøy for teknisk tilstandsanalyse. Dersom det forekommer motstrid eller uoverensstemmelser mellom retningslinjene i NS 3600 og forskriftens overordnede bestemmelser, er det alltid forskriften som har forrang ved fastsettelse av tilstandsgrader. Tilstandsgradene uttrykker bygningsdelens status målt opp mot det juridisk definerte referansenivået.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller av andre grunnen ikke kan bli undersøkt. Dette vil være beskrevet under den enkelte bygningsdel.

TG 0

Tilstandsgrad 0 Tilstandsgrad 0 angis når bygningsdelen ikke har avvik. Bygningsdelen kan være maksimalt 5 år og ikke vise tegn på slitasje eller andre avvik. Dokumentasjon på utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er fremlagt.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når det er mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten.
Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som må påregnes utbedret straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke rehabilitering av bygningsdelen/hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

Arealer - Enebolig

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
Kjeller	87				
1. etasje	120			17	
2. etasje	67			3	
Sum	**274**	**0**	**0**	**20**	**0**
Sum BRA	**274**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, Fyrrom, Gang, Vaskerom, Verksted		
1. etasje	To entréer, Bad, Kjøkken, Stue, Toalett, To ganger, Tre soverom		
2. etasje	Toalett , To soverom , Kjøkken , Gang , Bad		

Arealer - Garasje

Norsk Standard : NS 3940:2023

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	Balkong/terrasse (Åpent areal)	Gulvareal (GUA)
1. etasje		51			
Sum	**0**	**51**	**0**	**0**	**0**
Sum BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Intern Bruksareal (BRA-i)	Eksternt Bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasjerom, Carport	

Oppmåling av areal og rombeskrivelse er utført etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet for oppmålingen.
Fordelingen mellom de ulike arealtypene og rombeskrivelsene er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Internt bruksareal (BRA-I): Arealet av boenheten innenfor ytterveggene, og som ikke har separat inngang til rom eller flere rom uten boligfunksjon. Arealet inkluderer ikke rom eller deler av rom med for lav takhøyde. I skråhimlinger er det en høyde på 1,90 meter + 0,6 meter ut i skråtaket.

Eksternt bruksareal (BRA-E): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder eller boder i boligen med egen inngang uten adkomst til øvrig del av boligen. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

Innglasset balkong (BRA-B): Arealer av innglassede balkonger, terrasser, verandaer eller altaner. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

Terrasse og balkongareal TBA (Åpent areal): Terrasser, plattinger, balkonger, verandaer og altaner som ikke er innelukket av vegger. Det er ikke alltid disse kan måles opp nøyaktig dersom de er dekket med snø.

Gulvareal (GUA): Arealet benyttes ofte om loft på eneboliger, eller loftsleiligheter med skråhimlinger/skråtak. Arealet omfatter BRA-i og i tillegg hele arealet som ikke er måleverdig i henhold til reglene for BRA-i, innenfor boligens omsluttende vegger. GUA kan også benyttes for rom som har for lav høyde i sin helhet, hvor høyden er under 1,90 meter.

Areal av lav romhøyde (ALH): Arealet er differansen mellom BRA-i og GUA. Dette arealet er ikke beregnet og satt opp i egen kolonne, da det er BRA-i og GUA som benyttes i denne rapporten.

Totalt bruksareal (BRA): **BRA-I + BRA-E + BRA-B = BRA**

Befaring og eiendomsopplysninger

Befaring

Kunde:	Jan Petter Brennsund
Takstmenn:	Anders Bråthen
Tilstede:	Anders Bråthen Jan Petter Brennsund

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Tomannsbolig

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Gnr: 38 Bnr: 236
Tomteareal:	1846.3 m²
Eier/Hjemmelshaver:	Jan Petter Brennsund
Eierform:	Eiet

Enebolig

Utvendige bygningsdeler — Enebolig

Grunnforhold

TG IU

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Beskrivelse: Grunnforholdene er ikke kjent og derfor ikke tilstandsvurdert.

Er grunnforholdene under bygningen kjent?
Nei

Fundamenter

TG IU

Beskrivelse: Bygningens fundamenter er ikke kjent eller synlig, og derfor ikke vurdert.

Er boligens fundamentering kjent?
Nei

Er det synlig utglidning under fundament?
Nei

Drenering

TG 2

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen. Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Beskrivelse:	Utvendig drenering og fuktsikring er I følge eier lagt nytt i 2000. Det er synlig utvendig fuktsikring på deler av grunnmuren. Det forutsettes at dreneringen er utført etter gjeldene forskrifter.
Vurdering:	På deler av grunnmuren var det ikke synlig utvendig fuktsikring, og det bør derfor påregnes at det ikke er etablert. Dette kan medføre utvendig fuktpåkjenning direkte på grunnmuren og i rom under terreng. Det er registrert løs topplist enkelte steder. Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering og fuktsikring av grunnmur ikke har tilstrekkelig funksjon, og/eller kapillært oppsug fra grunnen.
Årsak:	Årsaken er sannsynligvis at utvendig drenering av bygningen ikke er utført. Årsak til løs topplist er ikke kjent.
Konsekvens:	Konsekvens og risiko ved løs topplist er vann og fukt kan trenge mellom grunnmur og fuktsikring.

Er det synlig utvendig grunnmursplast?
Ja

Har eier kjennskap til forhold vedrørende drenering?
Ja

Drenering - *Terrengforhold rundt bygningen*

TG 1

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Beskrivelse:	Terrenget rundt boligen er bestående av plenarealer, beplantning og prydbusker.
Vurdering:	Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

Yttervegger

TG 2

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.
Byggeåret er referansenivået for vurdering av kledningen og utførelsen.

Beskrivelse:	Grunnmur i støpt betong. Bygningens yttervegger er i følge eier oppført i reisverk (massiv trekonstruksjon med stående plank).
Vurdering:	Det er registrert normal overflateslitasje på innvendige og utvendige vegger. Det må påregnes normalt vedlikehold med maling, samt generell kontroll av overflatene. Avflassing av murpuss flere steder. Yttervegger bygget i stående eller liggende maskinlaft, som er kledd med panel eller lignende, er på generelt grunnlag å betrakte som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. I forbindelse med en tilstandsrapport, er det ikke mulig å kontrollere konstruksjonen uten å gjøre destruktive inngrep, noe som ikke er vanlig å gjøre om det ikke er fattet spesiell mistanke til skader.
Årsak:	Årsaken til risikoen er i hovedsak endret bruk av veggene. Opprinnelig var det eksponert stående eller liggende maskinlaft, som ga god lufting og liten risiko for skader. Utover 1900-tallet ble det økt behov for isolering og energieffektivisering, som medførte at denne typer vegger ble kledd og isolert.
Konsekvens:	Maskinlaftede vegger som er kledd har en økt risiko for fuktproblematikk fordi det blir risiko for kondens, og fuktskader i veggene som ikke kan bli oppdaget ved visuell befaring.

Yttervegger - *Utvendig kledning*

TG 3

Beskrivelse:	Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.
Vurdering:	Det er i dette tilfellet ikke påvist luftespalte bak trepanelet. Det er krav til at det skal være gjennomgående lufting bak kledningen. Registrert krakelering i maling. Trepanel med kontinuerlig horisontal skjøt/vannbrett skal ha minimum avstand på 6 mm mot vannbrett for å sørge for lufting og mulighet for at vann kan dreneres. Dersom panelet skal overflatebehandles bør avstanden være minimum 10 mm for å få tilgang til endeveden i ettertid. I dette tilfellet er avstanden mindre enn dette. Tg 3 er gitt på grunn av vesentlig slitasje og sprekkdannelser. Det er også stedvis råte i kledningen. Råte er observert på følgende steder: nedre panelbord, og enkelte hjørner.
Årsak:	Årsaken til forholdet er delvis alder, men hovedsakelig manglende vedlikehold på kledningen.
Konsekvens:	Det må påregnes at panelet skiftes ut i sin helhet. Dersom dette ikke gjøres blir risikoen større for at det kan oppstå råte lengre inn i selve veggkonstruksjonen.
Utbedring/Tiltak:	Veggkonstruksjonen bør rives til utsiden av bindingsverket. Deretter må utvendig del av ytterveggen bygges opp på nytt i henhold til gjeldende forskrifter, og ny utvendig kledning.
Kostnadsestimat:	kr. 450 000,- til kr. 650 000,-

Er det synlig lufting oppunder kledningen
Nei

Takkonstruksjon

TG 2

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom bygningen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.
Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Beskrivelse:	Valmet tak i trekonstruksjon. Kryploft med luke i himling.
Vurdering:	Det er enkelte fuktmerker på loftet. Fuktmåler med pigger i treverk ble benyttet på merkene, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier. Det er ikke luftespalter i gesimser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting.
Årsak:	Årsaken til forholdet er at dette var normal byggeskikk fra oppføringstidspunktet.
Konsekvens:	Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid. I eldre konstruksjoner som denne er risikoen begrenset så lenge loftet forblir uisolert. Dersom takkonstruksjonen skal etterisoleres, er det avgjørende å etablere tilstrekkelig lufting, samt montere en tett dampsperre for å unngå fuktskader i konstruksjonen. At loftet er uisolert, er i seg selv ikke en feil, men normal byggeskikk fra oppføringstidspunktet.

Har konstruksjonen lufting?
Nei, ingen lufting

Takkonstruksjon - *Taktekking*

TG 3

Beskrivelse:	Yttertaket er tekket med asfaltpapp.
Vurdering:	Takpappen er av eldre dato og har slitasje.
Årsak:	Det er ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for lekkasjer, som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.
Utbedring/Tiltak:	Taktekking rives og ny legges.
Kostnadsestimat:	kr. 250 000,- til kr. 350 000,-

Er taktekkingen utvendig synlig fra bakkenivå?
Delvis

Er det snø på yttertaket som forhindret besiktigelse fra bakkenivå?
Nei

Takkonstruksjon - *Takrenner og beslag på yttertaket*	TG 3
Beskrivelse:	Takrenner og nedløp i stål.
Vurdering:	Det er registrert hull flere steder på takrenner samt avflassing. Eier informer om at vann lekker fra takrenner ved regnvær.
Årsak:	Årsaken til forholdet kommer av alder og slitasje samt manglende vedlikehold.
Konsekvens:	Forholdet forhøyer risikoen med vann/fukt påkjenning på kledning
Utbedring/Tiltak:	Takrenner og nedløp rives og nytt monteres.
Kostnadsestimat:	kr. 50 000,- til kr. 100 000,-

Er nedløpsrør korrekt avsluttet mot bakkenivå?
Ja, de har utkast på tomten

Er det korrekt fall på takrenner?
Vanskelig å vurdere, og dette er derfor ikke kjent

Vinduer og ytterdører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*	TG 2
Beskrivelse:	Vinduer i tre med enkle glass.
Vurdering:	Vinduene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Vinduene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Vinduer og ytterdører - *Vinduer*	TG 3
Beskrivelse:	Vinduer i tre med enkle glass i stue.
Vurdering:	Det er observert noe råte nederst på karm/nederst på selve vinduet.
Årsak:	Årsaken til råten er fuktinntregning i vinduet, eller kondens på karmene i vinduet.
Konsekvens:	Vinduet/vinduene er ikke lenger tette mot utvendig vær og vind. Dette kan medføre at råten spres seg i et større område.
Utbedring/Tiltak:	Vinduet/vinduene må skiftes ut og erstattes med nye vinduer.
Kostnadsestimat:	kr. 10 000,- til kr. 20 000,-

Vinduer og ytterdører - *Ytterdører*

TG 2

Beskrivelse:	1.etasje: To Isolert ytterdør med glassfelt. Terrassedør med enkle glass i koblet utførelse. 2. etasje: Balkongdør med enkle glass i koblet utførelse.
Vurdering:	Ytterdørene er av eldre dato i forhold til forventet levetid og har normal slitasje. Ytterdøren går tregt i karmen.
Årsak:	Årsaken er normal aldring og normal slitasje.
Konsekvens:	Ytterdørene har begrenset gjenstående levetid, og det er derfor høyere risiko for at det kan oppstå trekk, varmetap, fuktskader, etc.

Terrasser/balkonger

TG 2

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke
er styrkeberegnet

Beskrivelse:	1. etasje: Terrasseplatting i trekonstruksjon, med adkomst fra stue. Terrassebord på bjelkelag. 2. etasje: Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra gang på 3 kvm. Sinkbelagt dekke.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Konsekvens:	Det er ikke forbundet risiko og konsekvens ved forholdet.

Terrasser/balkonger - *HMS*

Beskrivelse:	2. etasje: Rekkverk i trekonstruksjon. Rekkverkshøyde er målt til ca. 92 cm.
Vurdering:	rekkverkshøydeen fraviker dagens krav, men var innenfor kravene da boligen ble oppført. Punktet er ment som opplysning.

Innvendige hovedkonstruksjoner — Enebolig

Gulv på grunn — TG 2

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold. Dersom det ikke er skrevet om disse nevnte avvikene, betyr det at dette ikke er observert under befaringen.

Beskrivelse:	Bygningen har støpt betonggulv på grunnen.
Vurdering:	Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen.
Årsak:	Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det vanligvis ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Det er derfor vanlig at betongen inneholder fuktighet på grunn av kapillært oppsug fra grunnen.
Konsekvens:	Det er normalt lite konsekvenser dersom det er et betonggulv fra byggeåret. Dersom betonggulvet fores opp med organisk materiale som treverk, gulvbord, parkett, eller lignende vil dette gi vesentlig risiko for fuktskader.

Krypekjeller

TG 2

Kryperom er innvendig besiktiget dersom det er tilstrekkelig adkomstmulighet, og adkomsten er forsvarlig.
Det gjøres vurdering i forhold til følgende:
- Om rommet har tilstrekkelig luftsirkulasjon.
- Besiktige og vurdere treverk, konstruksjoner, bjelkelag og overflater.
- Vurdere luftfuktighet og eventuelle øvrige symptomer på forhøyede fuktverdier.
- Vurdere fuktsperre mot grunn og ventiler på grunnmur.

Beskrivelse:	Krypekjeller under tilbygg med adkomst via vindu/luke i kjeller.
Vurdering:	Krypkjellere er å regne som en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. En viktig faktor i krypkjellere er at det er tilstrekkelig lufting, i form av ventiler på alle omsluttende yttervegger. I dette tilfellet er det ingen eller for få ventiler og derfor ikke tilstrekkelig lufting.
Årsak:	Årsaken til avviket er byggefeil, da det ikke ble sikret tilstrekkelig lufting under bygging.
Konsekvens:	For lite lufting gir risiko for at fuktighet fra grunnen ikke luftes ut, som over tid kan medføre forhøyet luftfuktighet i krypkjelleren. Dette kan videre medføre utvikling av fuktproblematikk. Krypkjellere bør også jevnlig ettersees for fuktmerker på vegger, edderkoppkokonger i himling, etc, for å avdekke om det oppstår endringer i fukt eller inneklima. Det gjøres oppmerksom på at krypkjellere er å betrakte som en risikokonstruksjon, og bør årlig kontrolleres i forbindelse med endringer i klima, fuktmerker, etc.

Var krypekjelleren tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Nei, trang inspeksjonsluke, kun besiktiget fra luken

Var det synlige råteskader eller muggvekst på treverket?
Nei

Er det tilstrekkelig med ventiler på grunnmuren
Ja, noen ventiler men ikke mange nok

Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)

TG 2

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Beskrivelse:	Rom i kjeller/underetasje har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.
Vurdering:	Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering og fuktsikring av grunnmur ikke har tilstrekkelig funksjon, og/eller kapillært oppsug fra grunnen.
Årsak:	Avviket indikerer at eventuell drenering og fuktsikring av grunnmur ikke har tilstrekkelig funksjon, og/eller kapillært oppsug fra grunnen, som også har en sammenheng med dreneringen.

Etasjeskiller

TG 1

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Beskrivelse:	1. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: stue og soverom. 2. etasje: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: kjøkken og ett soverom.
Vurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 15 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 20 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Etasjeskiller

TG 2

Beskrivelse:	2. etasje: Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: kjøkken og ett soverom.
Vurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25mm på hele gulvets lengde. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over15 mm på 2 meter og skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Årsaken er vanligvis setninger i grunnen som har påvirket fundamentene, og setninger i selve bygget gjennom tiden, men dette er ikke verifisert og kan ikke sies med sikkerhet.
Konsekvens:	Konsekvensen av forholdet er at gulvene kan oppleves skjeve, og det kan gi innvirkning på plassering av møbler og løsøre.

Piper

TG 2

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.

Beskrivelse:	Teglsteinspipe med pusset og malte overflater.
Vurdering:	Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.
Konsekvens:	Eldre teglsteinspiper medfører risiko for røyklekkasje som følge av materialtretthet, samt redusert funksjon på grunn av innvendig sotdannelse og eventuelle kondensskader.

Ildsteder

TG 2

Beskrivelse:	Åpen peis med ildfast felt på gulv i stue.
Vurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Innvendige trapper

TG 2

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Beskrivelse:	Vinkel trapper i tre.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.
Årsak:	Ingen årsak utenom alder og slitasje
Konsekvens:	Det er ikke forbundet risiko og konsekvens ved forholdet.

Tekniske anlegg — Enebolig

Elektriske anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Beskrivelse:	1. etasje: Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med skrusikringer, montert i entré. 2. etasje: Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. Sikringstavle med skrusikringer, montert i gang.
Vurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg.

Løser sikringene ofte ut
Nei

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget
Nei

Har det El. tilsyn på boligen
Nei

Brannvarsling — TG 1

Beskrivelse:	Det er røykvarslere og slukkeutstyr i henhold til gjeldende krav.

Varme, ventilasjons, sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vann- og avløpsrør*

TG 2

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann i kobber. Avløpsrør i støpejern, skjult i konstruksjonen. Hovedstoppekran er lokalisert i verksted i kjeller og er funksjonstestet.
Vurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt tg 2. Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.
Konsekvens:	Eldre rørinstallasjoner medfører risiko for funksjonssvikt, tette rør og lekkasjer som følge av materialtretthet, svikt i skjøter og innvendig korrosjon (rust). Siden anlegget har passert anbefalt brukstid, øker sannsynligheten for skjulte rørbrudd i vegger og etasjeskillere.

Er hovedstoppekran/kraner funksjonstestet
Ja, det er testet og funnet i orden

Er vanntrykket funksjonstestet?
Testet og funnet i orden

Varme, ventilasjons, sanitær - *Ventilasjon*

TG 2

Her beskrives hva slags type ventilasjon boligen har, og om det er avvik i henhold til sjekkpunkter i NS 3600. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår, forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Beskrivelse:	Kjeller: Oppdrift i vaskerom og fyrrom. 1.etasje: Mekanisk vifte på yttervegg i kjøkken. Oppdrift på wc. Friskluftsventil på bad og ett soverom. 2. etasje: Friskluftsventil på vegg i kjøkken og bad.
Vurdering:	I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten friskluftsventiler på ytterveggene. Ventilasjonen er derfor vurdert til tilstandsgrad 2.
Årsak:	Dette er enten ikke etablert fra byggeåret eller fjernet på et senere tidspunkt.
Konsekvens:	Boligen er basert på naturlig ventilasjon, og manglende veggventiler svekker luftutskiftningen. Dette øker risikoen for stillestående luft, høy luftfuktighet og dårlig inneklima.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Vannbåren varme* TG 2

Det anbefales at vannbårne varmeanlegg har jevnlig service fra fagperson, selv om dette ikke er påkrevet i boliger.

Beskrivelse:	Radiatorer tilkoblet oljefyr. Eier informerer om oljefyr er gjort om til biobrensel.
Vurdering:	Eldre rør og radiatorer. Fyrkjele fra byggeår.
Årsak:	Ingen årsak utover at radiatorer og røropplegg er eldre i forhold til forventet levetid.
Konsekvens:	Forholdet medfører forhøyet risiko for at det kan oppstå lekkasjer fra radiatorene og røropplegget.

Varme, ventilasjons, sanitær - *Varmtvannsbereder* TG 2

Beskrivelse:	Kjeller: Varmtvannsbereder på 198 liter, produsert i 2006. Varmtvannsbereder er montert i vaskerom. 2.etasje: Vegghengt varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2002. Varmtvannsbereder er montert på vegg i bad.
Vurdering:	Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer.

Våtrom (bad og vaskerom) Enebolig

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.
Selve konstruksjons oppbyggingen er ikke kjent, med mindre den er beskrevet eller fremvist på andre måter av utførende håndverker.

Bad 1 etasje

Beskrivelse:	Bad er i følge eier fra 2000.

Bad 1 etasje - *Helhetsvurdering bad* TG 3

Beskrivelse:	Flislagte overflater på gulv og vegger. Sluk i plast med membran klemt i klemring. Sanitærutstyr: Dusjnisje med dusj på gulvet og servant i helstøpt plate. Fast inventar: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap.
Vurdering:	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Gulv: Det er registrert sprekt flis. Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet. Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene. Sanitærutstyr: Skinne under dusjdører har ingen åpning/spalte mellom skinnen og gulvet. Dersom det skulle oppstå lekkasje fra klosett, servant, vaskemaskin eller lignende, vil ikke dette lekkasjevannet renne til sluket da det stopper i skinnen. Det må etableres åpning, slik at eventuelt lekkasjevann renner til sluket. Krakelering i servant. Fast inventar: Innredningen har fuktskader/svelling.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Erfaringsmessig er dette ikke en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet.
Utbedring/Tiltak:	Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 300 000,- til kr. 400 000,-

Har badet oppnådd forventet levetid?
Nei

Er det bygningsdeler som ikke er inkludert i verdiestimatet for rehabilitering?
Nei

Bad 1 etasje - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad 1 etasje - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse:	Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.
Vurdering:	Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen
Nei, under 15 %

Bad 2 etasje

Beskrivelse:	Bad er i følge eier fra 2000.

Bad 2 etasje - *Helhetsvurdering bad* TG 3

Beskrivelse:	Flislagte overflater på gulv og vegger. Sluk i plast. Sanitærutstyr: Badekar med frontdeksel, servant, og opplegg for vaskemaskin.
Vurdering:	Badet er av eldre dato. Eventuelt fukttett sjikt i badet gulv og vegger er eldre, og forventet levetid er oversteget. Gulv: Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet. Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Erfaringsmessig er dette ikke en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet.
Utbedring/Tiltak:	Badet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 300 000,- til kr. 400 000,-

Har badet oppnådd forventet levetid?
Ja

Er det bygningsdeler som ikke er inkludert i verdiestimatet for rehabilitering?
Nei

Bad 2 etasje - *Himlingsoverflate bad* TG 1

Beskrivelse:	Sparklet og malte plater.

Bad 2 etasje - *Hulltaking bad* TG 0

Beskrivelse:	Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra gang. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill.

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom
Ja

Er det påvist fukt i forbindelse med hulltakingen
Nei, under 15 %

Vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Vaskerom - *Helhetsvurdering vaskerom* TG 3

Beskrivelse:	Malte betong og pusset og malte veggoverflater. Sluk i støpejern.
Vurdering:	Det er registrert for svakt fall mot sluket, i henhold til gjeldende forskrifter ved byggetidspunktet. Det ble registrert bom under fliser på deler av gulvet. Dette er påvist ved manglende heft mot underlaget og sprekker i fugene. Det er registrert avflassinger på gulv og veggoverflater.
Årsak:	Ingen årsak utover normal aldring.
Konsekvens:	Erfaringsmessig er dette ikke en direkte feil, men risikoen for fuktskader innen kort tid er vurdert vesentlig, og badet er derfor vurdert til TG 3 i sin helhet.
Utbedring/Tiltak:	vaskerommet rives innvendig, og bygges opp på nytt i sin helhet. Dette inkluderer nytt sluk, membran, røropplegg, elektro, ventilasjon, overflater, etc.
Kostnadsestimat:	kr. 150 000,- til kr. 250 000,-

Vaskerom - *Hulltaking vaskerom* TG IU

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da vaskerommets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i vegger av mur eller betong. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.

Bygningsdeler generelt Enebolig

Overflater - Gulv TG 2

Beskrivelse:	Kjeller: Malt betong. 1. etasje: Flislagte overflater i entré, belegg på kjøkken og wc, trestavs parkett i stue. Gulvbord for øvrig. 2. etasje: Innvendig gulv er belagt med belegg i flisformat i kjøkken, malt overflate på wc. Gulvbord for øvrig.
Vurdering:	Alder og slitasje.
Årsak:	ingen annen prsak en alder og slitasje.
Konsekvens:	det er ikke forbundet konsekvens og risiko ved forholdet.

Veggoverflater TG 1

Beskrivelse:	1. etasje: Tapetserte overflater i ett soverom og i stue. Sparklet og malte plater i kjøkken. Trepanel for øvrig. 2. etasje: Innvendig veggoverflater med sparklet og malte plater og malt panel i wc. Malt panel i gang. Sparklet og malte plater for øvrig.

Veggoverflater TG 2

Beskrivelse:	Kjeller: Pusset og malte overflater. Enkelte vegger i bod med malt trepanel.
Vurdering:	Avskalling av murpuss stedvis.

Himlingsoverflater

TG 1

Beskrivelse:	Kjeller: Pusset og malte overflater i to rom. Trepanel for øvrig. Himlingshøyde er målt til ca. 2,12 m 1. etasje: Sparklet og malte plater i kjøkken. Trepanel for øvrig. Himlingshøyde er målt til ca. 2,46 m. 2. etasje: Innvendig himling er kledd med malt panel i gang og wc. Himlingshøyde er målt til ca. 2,55 m.

Himlingsoverflater

TG 2

Beskrivelse:	2. etasje: Strekktak i to soverom og kjøkken.
Vurdering:	Registrert avflassing og ufagmesig utførelse på utbedring.
Årsak:	Ikke kjent.
Konsekvens:	estetisk

Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Beskrivelse:	1. etasje: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkekum i rustfritt stål, laminat benkeplate for øvrig. Fliser på vegg over kum. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. 2. etasje: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje på innredningen.
Årsak:	Innredningen er av eldre dato og har vesentlig slitasje.
Konsekvens:	Det er ikke vurdert som risiko for større konsekvenser av forholdet.

Fast inventar

TG 1

Beskrivelse:	1. etasje: Garderobeskap med glatte fronter i tre soverom og i gang. 2. etasje: Plassbygget garderobeskap med profilerte fronter i ett soverom og i gang.

Fast inventar

TG 2

Beskrivelse:	Kjeller: Fastmontert benk i verksted og fyrrom. Fastmonterte hyller i bod
Vurdering:	Sje.

Innvendige dører

TG 1

Beskrivelse:	1 etasje: Glatte innvendige dører. Dør med glassfelt mellom gang og kjøkken. 2. etasje: Profilerte innvendige dører til wc.

Innvendige dører

TG 2

Beskrivelse:	Kjeller: Profilerte innvendige dører. 1. etasje: Glatt innvendig dør til ett soverom. Profilert innvendig dør ned til kjeller. 2. etasje: Profilerte innvendige dører.
Vurdering:	Det er registrert hull i dør til ett soverom i 1. etasje. Dør inn til bad og ett soverom lar seg ikke lukkes. Resterende dører er harde og lukke. Merker, hakk og slitasje.

Skadedyr — TG 2

Beskrivelse:	Eier informerer om tilfelle med mus i kjeller.
Vurdering:	Tilstandsgrad 2 er gitt etter kriterievurdering iht NS3600.
Årsak:	Årsak til forholdet er ikke kjent.
Konsekvens:	Forholdet kan føre til svekkelse i bygningsdeler.

Andre rom — Enebolig

WC-rom 2 etasje

Beskrivelse:

WC-rom 2 etasje - *Sanitærutstyr WC* — TG 2

Beskrivelse:	Gulvstående klosett.
Vurdering:	Tg 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

WC-rom 1. etasje

WC-rom 1. etasje - *Sanitærutstyr WC* — TG 2

Beskrivelse:	Gulvstående klosett.
Vurdering:	Alder og slitasje.

Andre forhold uten tilstandsvurdering — Enebolig

Lovlighet

Beskrivelse:	Boligens godkjente plantegninger samsvarer med dagens planløsning.

Radon

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som gjør den vanskelig å oppdage, med mindre man foretar en radonmåling.
Det anbefales på generelt grunnlag å utføre radonmåling, dersom dette ikke allerede er gjort. I utleieboliger er det krav om radonmåling.
Radonmåling kan gjøres selv, eller ved en innleid profesjonell aktør.

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling i følge eier. På generelt grunnlag anbefales radonmåling alle boliger på bakkeplan.

Er det utført radonmåling i boligen?
Nei

Lyd- og støyforhold

Det angis om boligen ligger innenfor eller utenfor støysonene som er definert på støykartet til geonorge.no.
Dersom boligen ligger innenfor en støysone, angis typen støy og sonen.
Selv om boligen ikke ligger innenfor en definert støysone, kan den likevel være utsatt for støy.
Det er ikke foretatt lydmålinger eller nærmere undersøkelser av lydisolasjonen i boligen mot naboers boenheter eller mot utendørs støy.

Beskrivelse:	Eiendommen ligger innenfor gul støysone iht. kommuneplanens temakart for støy. For nærmere vurdering av støynivå og eventuelle tiltak henvises til kommunens støykart og eventuelle støyfaglige utredninger dersom dette foreligger.
Vurdering:	Boliger oppført før 1997 har vanligvis merkbart dårligere lydisolasjon mot utvendig støy i forhold til nyere boliger.

Garasje

Garasje

Garasje

Opplysninger om garasjen

TG IU

Beskrivelse:	Dobbel garasje med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt trepanel. Pultak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.
Vurdering:	Bygningen er en sidebygning som ikke er innredet til boligformål, og er derfor ikke tilstandsvurdert (enkel sidebygning).

Kilder og vedlegg

Dokument/Kilde	Dato	Kommentar	Status
Egenerklæring	31-08-2026	Eiers egenerklæring signert 31.08.2026	Mottatt
Godkjente plantegninger	31-08-2026		Mottatt
Eier	02-09-2026	Eier var tilstede under befaringen og ga opplysninger	

Forutsetninger

Tilstandsrapport
RAPPORTENS FORUTSETNINGER

Rapportens art og omfang:

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til NS 3600:2025+AC:2026 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig» og tilfredsstiller minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), sist endret 16. desember 2025. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligens tilstand på befaringstidspunktet og er ment som informasjonsgrunnlag ved omsetning av bolig.

NS 3600 er fulgt så langt det lar seg gjøre, men på enkelte punkter kan rapporten avvike fra standarden.

Rapporten beskriver tilstanden til de bygningsdeler og rom som er undersøkt, og angir tilstandsgrader med beskrivelse av årsak, konsekvens og anbefalt tiltak for avvik med TG2 eller TG3. For bygningsdeler med TG3 angis estimert utbedringskostnad, jf. forskrift til avhendingslova § 2-22.

Tyder AS er ikke ansvarlig dersom eier har holdt tilbake informasjon, gitt uriktig eller misvisende informasjon om feil og mangler.

Mandatavgrensning

Rapportens omfang følger kravene i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2025, og omfatter de rom og bygningsdeler som standarden og forskriften krever undersøkt. Bygningsdeler eller forhold som ikke er eksplisitt omfattet av mandatet eller standarden, er ikke vurdert, og det kan ikke utledes noen konklusjon om slike forhold fra rapportens innhold. Dersom rapporten ikke omtaler en bestemt bygningsdel eller et bestemt forhold, innebærer dette ikke at forholdet er vurdert som tilfredsstillende. Tyder AS påtar seg intet ansvar for forhold som faller utenfor mandatet.

Undersøkelsesnivå og metode

Undersøkelsene er basert på det som er visuelt observerbart, jf. forskrift til avhendingslova § 2-1. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjoner ut over hulltak i henhold til forskriftens krav, og det er ikke utført destruktive undersøkelser med mindre annet fremgår av rapporten.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler eller eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for inspeksjon angis med TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt).

Bærekraft og klimarobusthet

Bærekraftsvurderinger er innarbeidet i kriteriene for tilstandsgrad iht. NS 3600:2025. Rapporten kan inneholde veiledende vurdering av boligens klimarobusthet og boligens positive kvaliteter der dette er relevant.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Forhold som medfører fare for helse, miljø og sikkerhet rapporteres samlet i tråd med NS 3600:2025. Dette omfatter blant annet ulovlige forhold, avvik fra gjeldende regelverk, fare for personskade og helsefarlige stoffer.

Dokumentasjon

Selger/oppdragsgiver plikter å fremlegge tilgjengelig dokumentasjon om boligen i henhold til oversikten i NS 3600:2025, herunder tegninger, ferdigattest/brukstillatelse, FDV-dokumentasjon, dokumentasjon på membran og utførelse av våtrom, og opplysninger om utførte arbeider, skader og vedlikehold. Rapporten baseres delvis på opplysninger fra selger; Tyder AS er ikke ansvarlig for uriktige eller ufullstendige opplysninger gitt av selger. I tilfeller hvor disse dokumentene ikke foreligger kommenteres det i rapporten.

Gyldighet og bortfall av ansvar

Tilstandsrapporten kan ikke være eldre enn ett år regnet fra det tidspunkt kjøperen binder seg til kjøpet, jf. forskrift til avhendingslova § 1-5. Etter utløp av gyldighetsperioden kan rapporten ikke påberopes som grunnlag for krav mot Tyder AS, og ethvert ansvar for rapportens innhold bortfaller i sin helhet.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt etter avhendingslova § 3-7 eller kjøpers undersøkelsesplikt etter avhendingslova § 3-10. Kjøperen anses å kjenne til omstendigheter som tydelig fremgår av en godkjent tilstandsrapport, jf. avhendingslova § 3-10 første ledd.

Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette må gjøres før rapporten anvendes eller tas i bruk.

Ansvarsbegrensning

Tyder AS' erstatningsansvar for feil eller mangler i rapporten er begrenset som følger: Ved alminnelig uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til det dobbelte av honorarets størrelse for det aktuelle oppdraget. Ved grov uaktsomhet er ansvaret begrenset oppad til gjeldende forsikringssum under Tyder AS' profesjonsansvarsforsikring på skadetidspunktet.

Undersøkelse av kjøper

Potensiell kjøper av boligen må sette seg nøye inn i tilstandsrapporten og gjøre egne undersøkelser på eiendommen før det avtales kjøp.

Kjøper må være oppmerksom på at tilstandsrapporten ikke erstatter egen undersøkelsesplikt, og at kjøperen etter avhendingslova § 3-10 anses å kjenne til forhold som fremgår av rapporten.

Erfaring- og kompetansekrav

Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder og kravene til kompetanse og uavhengighet i NS 3600:2025. Takstmannen skal opptre uavhengig og uten egeninteresse i handelen.

Rettigheter

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for. Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS. Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jan Petter Brennsund	9578-5998-4-837561	2026-08-31 09:16:52

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
31. aug. 2026

Oppdragsnummer
14-0503/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ruglandveien 3, 1358 JAR

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Jan Petter Brennsund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
6. februar 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Olav Brennsund

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: 00000000
Forsikret i: Watercircles

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: Har ikke dokumentasjon, Arbeid utført i ca år 2000

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

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

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

Nei

Eventuell kommentar: vanlig vedlikehold av takrenner og nedløp

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Har ikke dokumentasjon Arbeid utført i år 2000

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bygget om til tomannsbolig i perioden 1960 til 1964

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nytt kobberrør fra gate til hus i 1967

---

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

Ja

Beskriv: Feieren

---

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Malt fasadene i 2024

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Takrenner i generelt dårlig stand. En del lekkasjer

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: Gulv i rommene i 2 etasje er skjeve 1 etasje ble gulvene foret opp for å få den rette. Arbeidet ble gjort i 1968 og de er fortsatt rette

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: Det har vært mus i kjelleren/ matbod

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

Ja

Beskriv: Et par radiatorer får jeg ikke varme i.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke testet komfyrene og vaskemaskinene som følger med

---

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Registrert som tomannsbolig i kommunen etter ombygging tidlig 1960

---

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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?

Ja

Beskriv: Glassfibertank 3000 liter fra ca. år 2000

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

Nei

Eventuell kommentar: Oljetanken er i bruk Bioolje

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 14-0503/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jan Petter Brennsund	**2026-08-31**

Identifikasjon

Jan Petter Brennsund

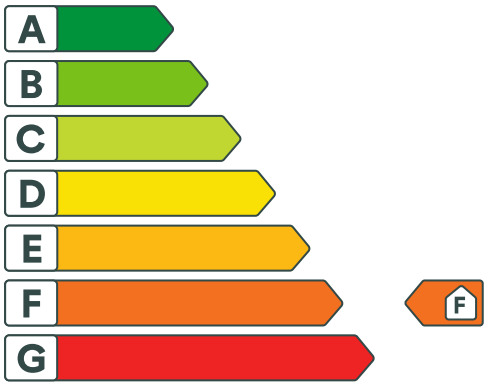
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Ruglandveien 3, 1358 JAR**	
Dato for energimerking **09.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347613**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **17191144**
Gårdsnummer **38**	Bruksnummer **236**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1932**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **274,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **274,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Bio-energi, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **322,43**

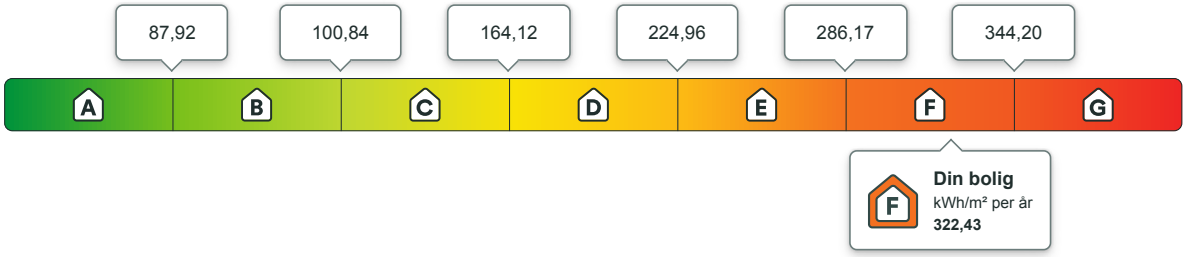
Ruglandveien 3, 1358 JAR

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
148 353,42	**319,80**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Ruglandveien 3, 1358 JAR

Detaljering

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

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



Ruglandveien 3, 1358 JAR

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 14: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

Tiltak 15: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

Tiltak 16: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning

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

Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

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

Tiltak 18: Utskifting av brenner på kjelanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 23: 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 24: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 25: 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 26: 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 27: 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.

Bærum kommune

Utskriftsdato: 27.08.2026

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.**	38	**Bruksnr.**	236	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Ruglandveien 3, 1358 JAR								

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:

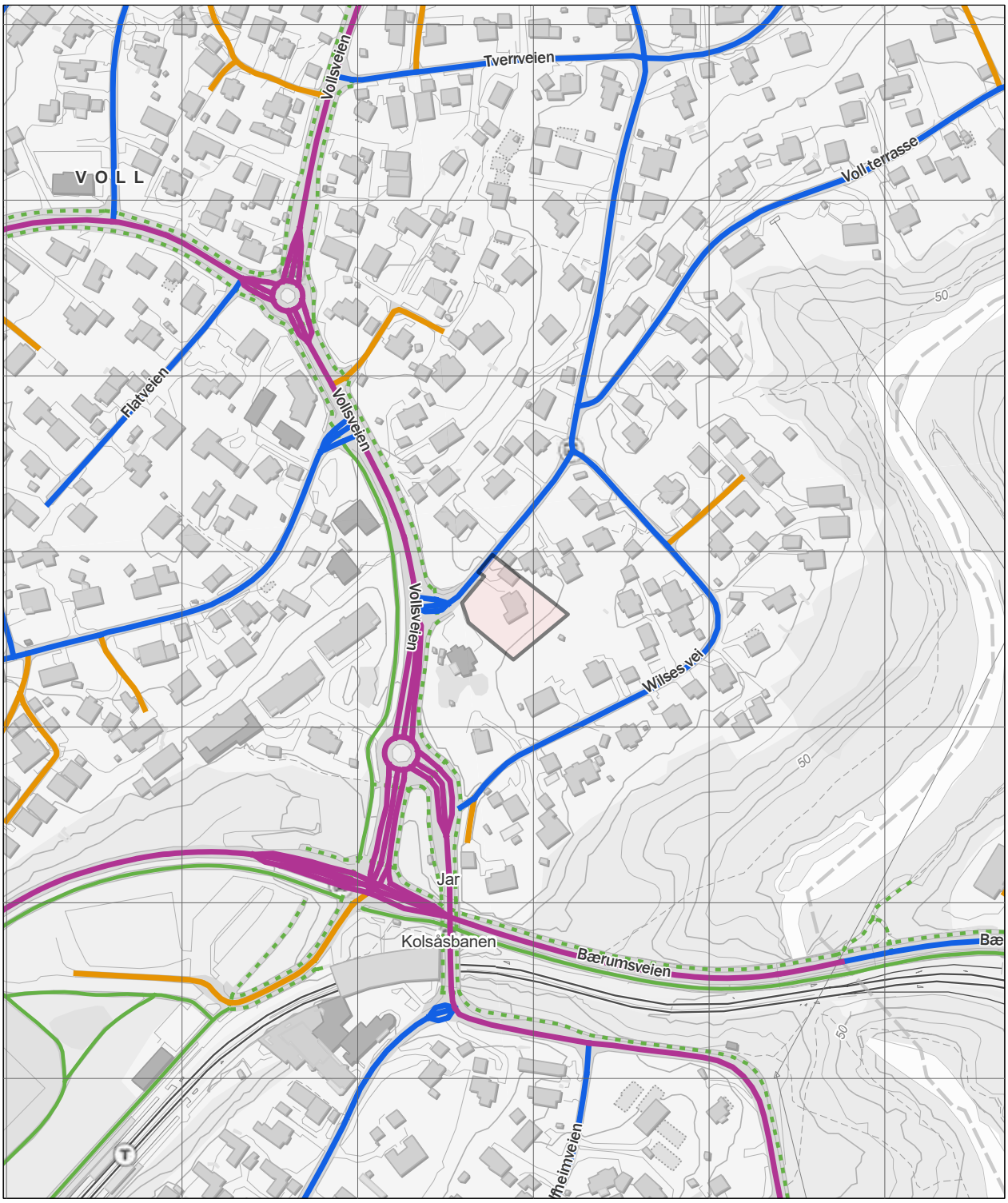
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 38/236/0/0
Adresse: Ruglandveien 3, 1358 JAR

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 27/08/2026



Utskriftsdato: 27.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	236	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ruglandveien 3, 1358 JAR								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 837 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 9 m^2 **Arealbruk** Veg,Nåværende
	Delareal 1 760 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2000013 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2000013)
Navn	VOLLSVEIEN 72, JAR, GNR./BNR. 38/120 M.FL.
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2001
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9174/2000013.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 m^2 **Formål** Kjørevei **Feltnavn** O1

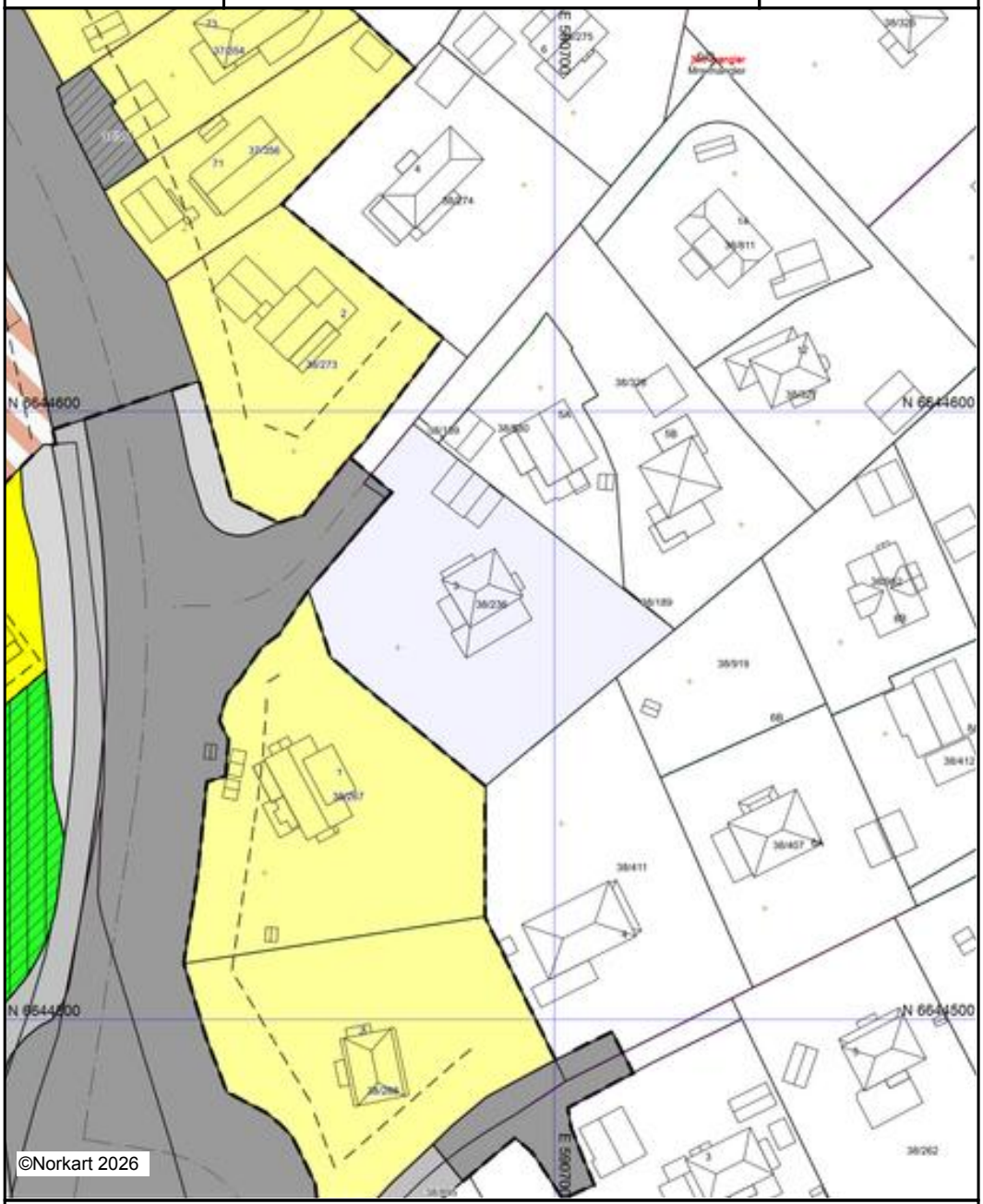
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 38/236
Adresse: Ruglandveien 3
Dato: 27.08.2026
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



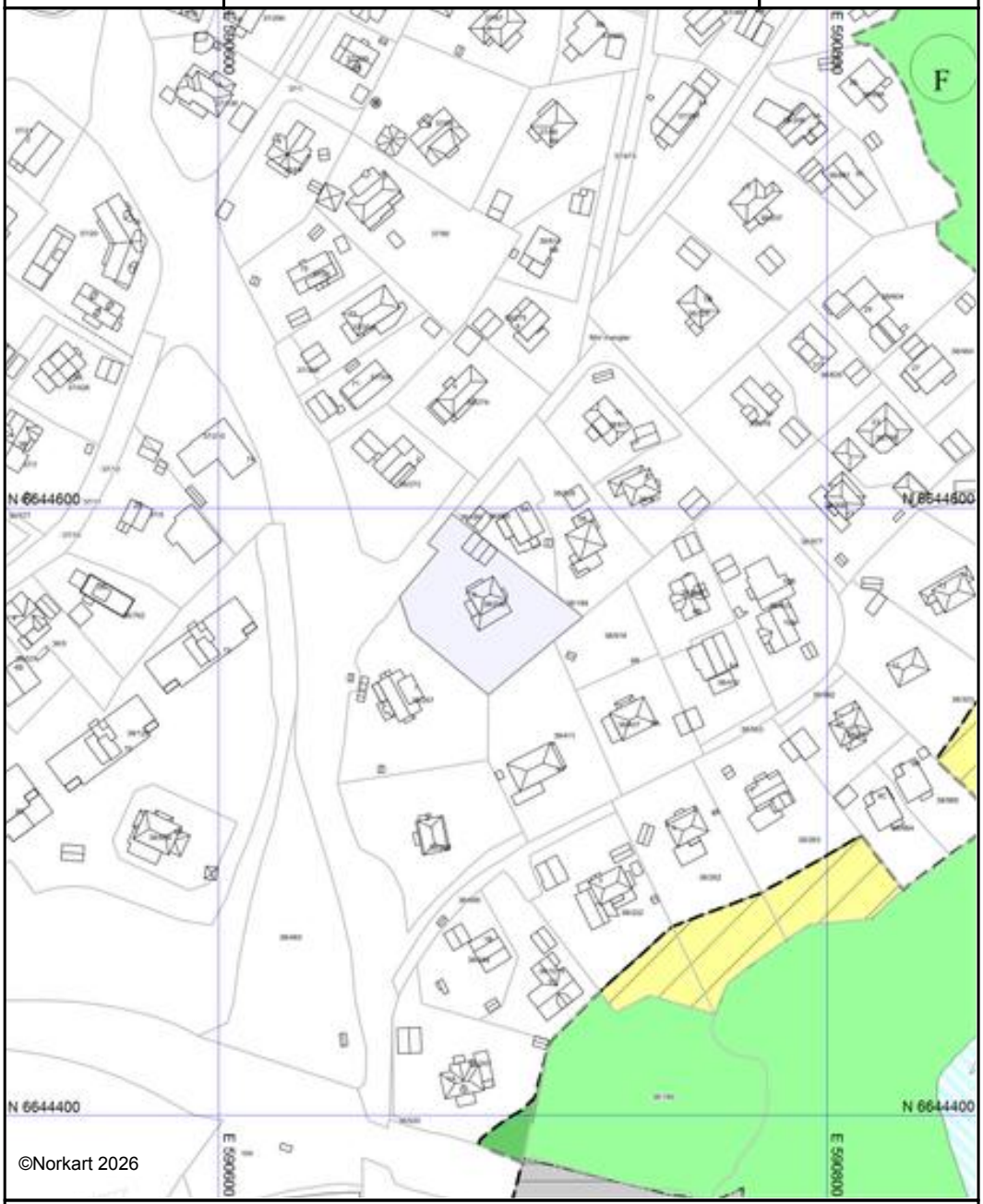
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 38/236
Adresse: Ruglandveien 3
Utskriftsdato: 27.08.2026
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



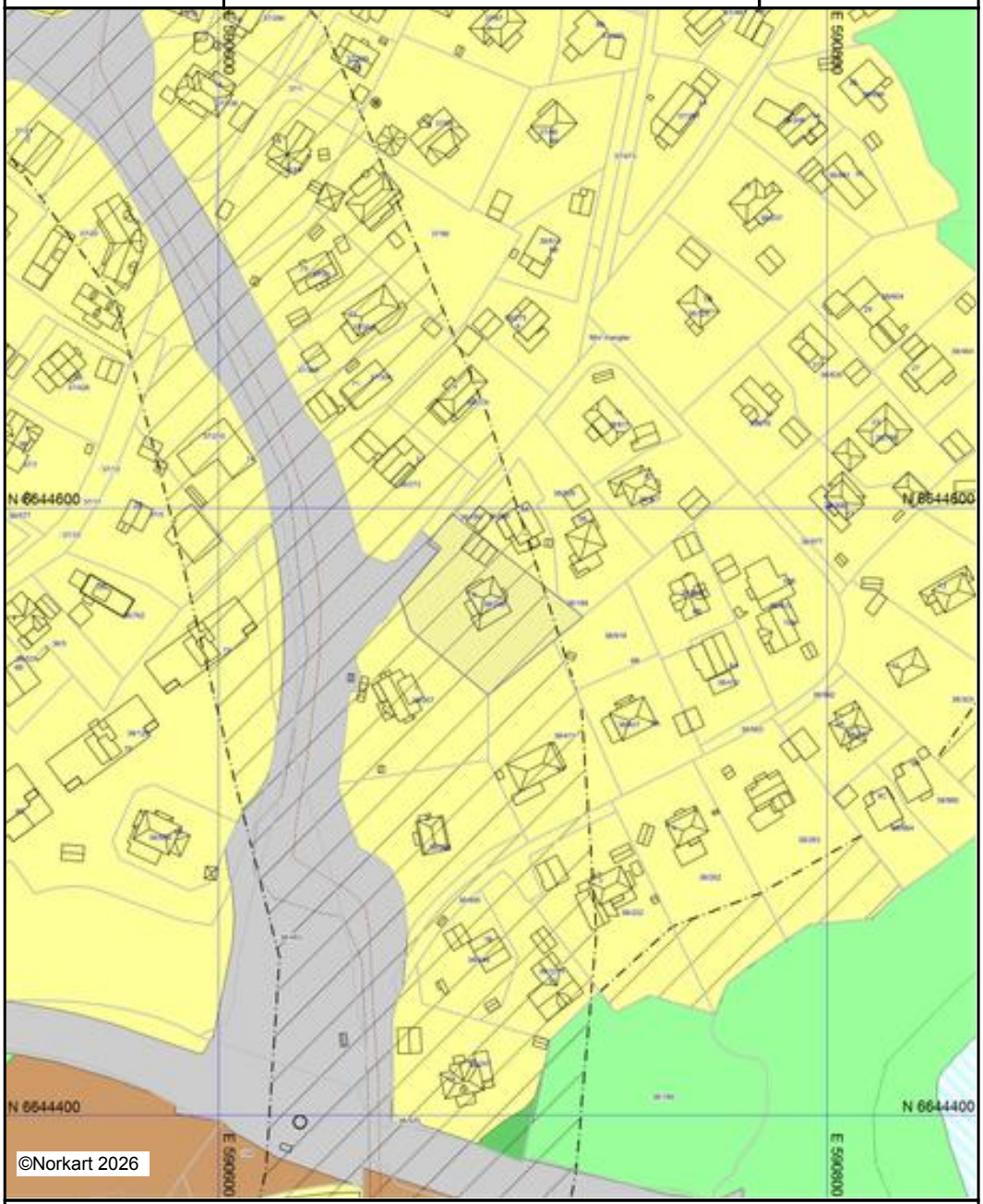
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/236
Adresse: Ruglandveien 3
Utskriftsdato: 27.08.2026
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

VAledninger

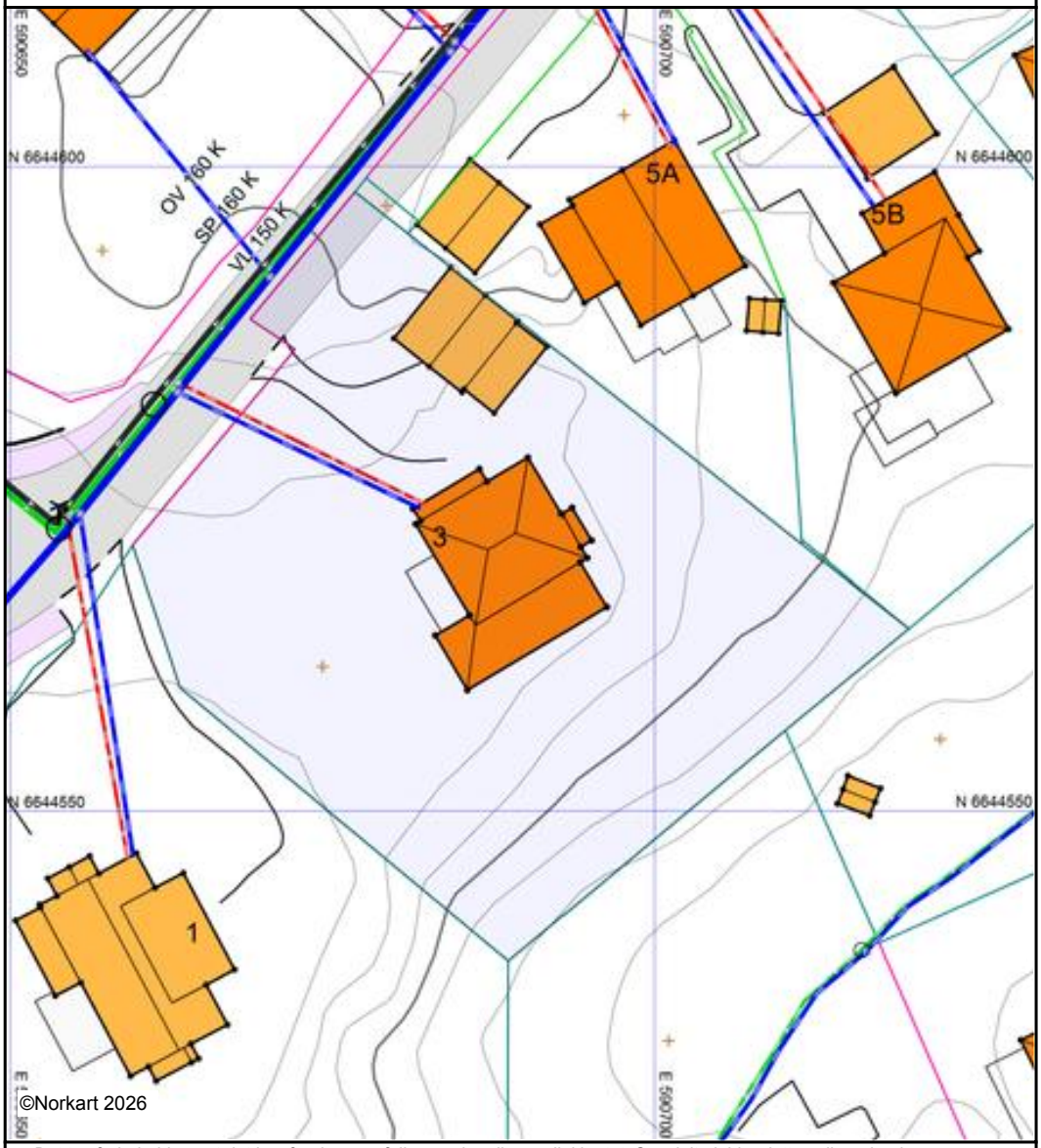
Eiendom: 38/236
Adresse: Ruglandveien 3
Dato: 27.08.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 38/236		
Utskriftsdato	27.08.2026	**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.

1 Berørte datasett

- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

5 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

Kilde	Bærum kommune	Versjon	25.08.2026



Tegnforklaring



Kulturminne1920_1940

Registrert dato	Bygningsnr	Merknader	Verneverdi	Takutforming
-	17191144	Tomanns bolig horisontalt delt, i 2 etg. liggende panel med gjærede hjørner, påbygget inngangs-parti og utvidelse av stue mot sør og vestfasade ble gjort på 60-tallet eller tidligere. Boligen har i dag forskjellig farge i 1 og 2 etg, noe som opprinnelig er et typisk trekk ved funksjonalimen, og som kalles skjørt- og blusehus. Flere originale vinduer, bygget fremstår som godt bevart og har beholdt mye av sitt opprinnelige preg. Tilbyggene er lesbare. Typisk folkefunkis.	Høy	Valmet - svak valm, grenser mot flatt

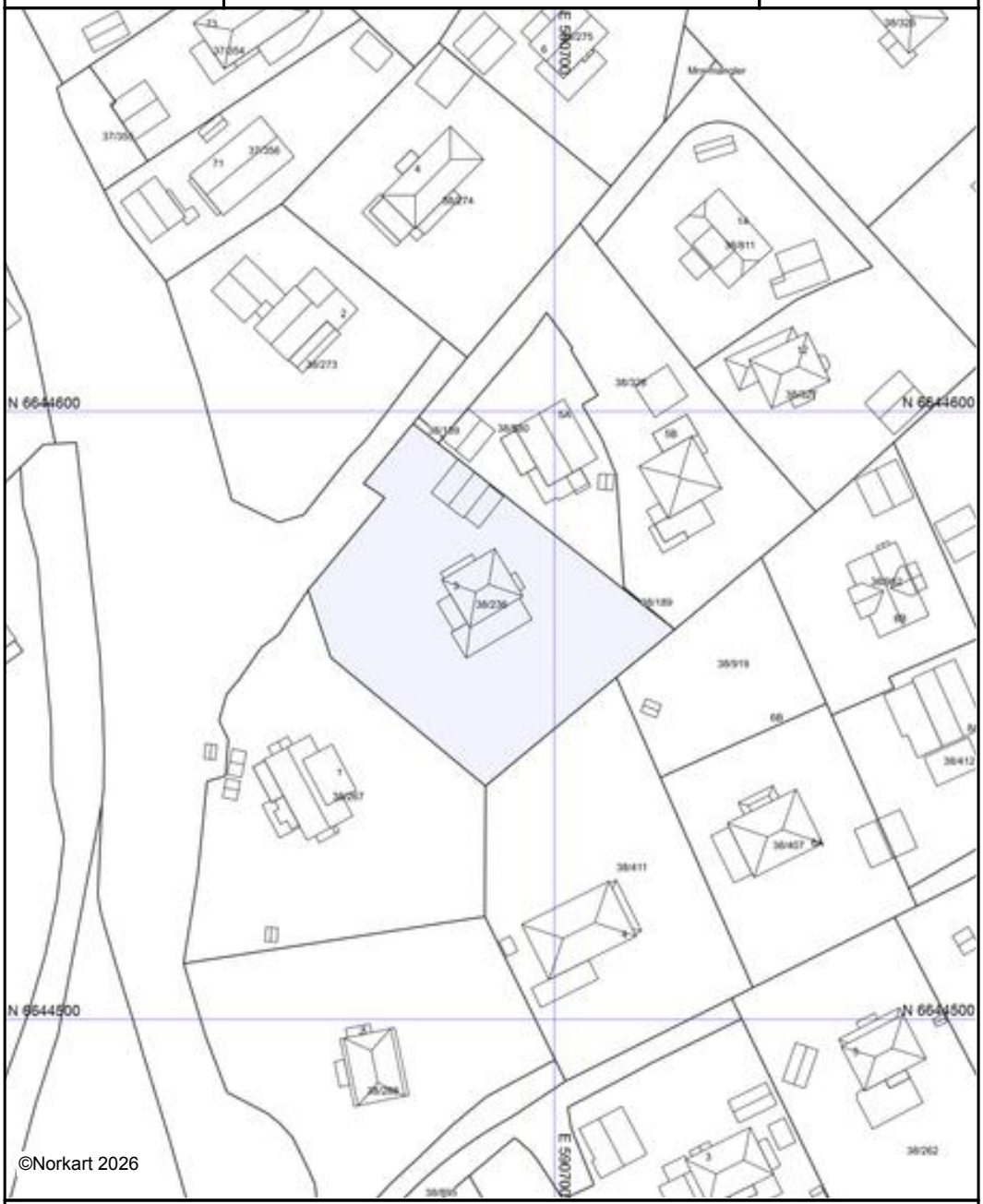
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 38/236
Adresse: Ruglandveien 3
Utskriftsdato: 27.08.2026
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

Plannummer 2000013

I medhold av § 27-2 nr.1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 20.06.2001 godkjent disse bestemmelser.
I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har plansjefen 05.09.2001, iht. delegert myndighet, vedtatt mindre vesentlig endring av disse bestemmelser § 4 ved at feltnavn felles avkjørsel F1, F2 og F3 er endret til FA1, FA2 og FA3 (iht. betegnelser på egengodkjent plankart).

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR VOLLSVEIEN 72, JAR

§ 1. HENSIKT

Planen skal legge til rette for en boligutbygging som ivaretar landskapsmessige kvaliteter. Planen skal sikre at eksisterende boliganlegg med sin verdifulle arkitektur og beliggenhet kan bevares, og at ny bebyggelse tar hensyn til dette.

§ 2. BYGGEOMRÅDER

2.1 Felt B 1: Blokkbebyggelse

Det tillates oppført blokkbebyggelse med følgende høyder:

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bebyggelse, bl.a. med hensyn til takvinkel og takform (ved skråtak), materialbruk og farger. Flatt tak tillates.

Flatt tak:
Mønehøyde = gesimshøyde = maksimum 9 meter fra ferdig planert terrengnivå.
Det kan tillates mindre oppbygg på tak over maksimum gesimshøyde for tekniske installasjoner/heis og trappeadkomst. Oppbygg skal være innenfor 10% av bygningens grunnflate.

Saltak:
Mønehøyde = maksimum c+89,0. Takoppbygg tillates ikke.

Regulert høyde 1. etasje: i henhold til illustrasjonsplan, bilag 66.

Byggegrense mot FA3 er sammenfallende med formålsgrense.

Det tillates garasjekjeller under terreng under hele felt B1.
Garasjeanlegget skal inneholde minst to plasser for bevegelseshemmede.

Bebyggelse innenfor B1 skal byggemeldes samlet.
Dersom illustrasjonsplan, bilag 66 fravikes, kan det kreves bebyggelsesplan.

<u>Støyskjerming:</u>
Boligene skal ikke utsettes for innen- eller utenomhusstøy som overskrider de laveste grenseverdier for vegtrafikkstøy i henhold til Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79. Det skal ved søknad om byggetillatelse dokumenteres at tiltak for støyskjerming er i henhold til gjeldende retningslinjer, både utenomhus og inne i boligene.

Støyskjermens effekt på omkringliggende bebyggelse, også utenfor planområdet, skal dokumenters før byggetillatelse gis. Tiltak som reduserer støybelastning på omkringliggende bebyggelse, kan kreves.

Støyskjerm skal byggemeldes.
Støyskjermen skal være etablert før brukstillatelse gis.

Luftforurensing:
Det skal i søknad om byggetillatelse redegjøres for nødvendige tiltak for å sikre inneluftens kvalitet.

Parkering:
Det skal opparbeides parkeringsplasser på egen grunn i henhold til Bærum kommunes norm for parkering.

Utenomhusplan:
Byggesøknad skal inkludere utenomhusplan i målestokk 1:500 for den ubebygde del av tomten. Utenomhusplanen skal inkludere feltene B1, FA1, FA2 og FA3 og være godkjent før igangsettingstillatelse gis. Planen skal bl.a. omfatte lekearealer, støyskjermede uteoppholdsarealer, terrengforming, vegetasjon/beplantning, eksisterende vegetasjon som skal bevares, forstøtningsmurer, belysning, avslutninger mot fast dekke og avrenningsforhold.

2.2 Felt B 2: Frittliggende åpen småhusbebyggelse
Hele feltet er regulert til spesialområde for bevaring av bygninger, jfr. §3. Det tillates oppført garasje/uthus med maksimum mønehøyde = c +82,5, maksimum BRA= 30m2.

§ 3. SPESIALOMRÅDE FOR BEVARING AV BYGNINGER
Området omfatter felt B2 og FA2.

Eksisterende bebyggelse markert på plankartet skal bevares eller bringes tilbake til sin opprinnelige form. Eksisterende anneks skal flyttes og plasseres til anvist sted innenfor felt FA2 som vist på plankartet.

Ved rehabilitering av bebyggelsen skal det i størst mulig grad tas vare på eksisterende og opprinnelige bygningsdeler, materiale og fargebruk. Dersom deler av bebyggelsen blir ødelagt ved brann eller av andre årsaker, skal ny bebyggelse utformes i nøye harmoni med eksisterende bebyggelse.

Såfremt områdets arkitektoniske eller miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan det innenfor ellers gitte betingelser tillates supplerende bebyggelse, tilpasset det verneverdige miljøet i størrelse, form, materialbruk, farge og detaljering. Supplerende bebyggelse skal kun være i form av mindre og helt nødvendige tilbygg. Maks tillatt utnyttelse er %BYA=20%.

Alle tiltak som er omtalt i plan- og bygningsloven er søknadspliktige. Det skal ved behandling av søknader innhentes uttalelse fra antikvarisk myndighet.

For øvrig gjelder §2.2.

§ 4 FELLESOMRÅDER
4.1 Felt FA 1: Felles avkjørsel

Området er felles for felt B1 og B2. Parkeringsplass skal inneholde minst 1 stk. parkeringsplass for bevegelseshemmede. Tiltak for detaljopparbeidelse av Vollsveien med gang- og sykkelvei og trafikkdeler m.m .som vist på illustrasjonsplanen, skal være etablert før byggetillatelse gis.

4.2 Felt FA 2: Felles lekeareal for barn

Området er felles for felt B1 og B2. Feltet er regulert til spesialområde for bevaring, jfr §3. Dette med henblikk på å ivareta også hageanlegg og deler av alleen.

Arealet er avsatt til felles opphold/lek.

Alle verdifulle trær skal vises på utenomhusplanen og bevares.
De deler av alleen som ligger innenfor FA2 skal bevares
Øvrig eksisterende vegetasjon skal bevares der dette er mulig.. Opparbeidelse og skjøtsel av arealet skal fremgå av utenomhusplanen.

På området tillates oppført en bygning til felles bruk med tillatt bebygd areal BYA = 25m2 , med maksimum sokkelhøyde c+80,5 og maksimum mønehøyde c+85,0.

På området tillates oppført støyskjerm, jfr. §2.1.

4.3 Felt FA 3: Annet fellesareal for flere eiendommer

Området er felles for felt B1 og B2. Arealet er et felles grøntareal for å sikre en vegetasjonsskjerm mot omkringliggende områder. Eksisterende vegetasjon skal bevares der dette er mulig, og ny vegetasjon skal etableres i tilstrekkelig grad.
Opparbeidelse og skjøtsel av arealet skal fremgå av utenomhusplanen.

§ 5 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

5.1 Nyanlegg skal utføres slik at det best mulig tilpasser seg terreng og omgivelser
Veianlegget er detaljert avklart i illustrasjonsplanen bilag 66, og er derved unntatt fra saksbehandling og kontroll, jf "Forskrift om saksbehandling og kontroll1997", §5 nr.1. Statens vegvesen skal godkjenne detaljplan for Vollsveien inkludert gang- sykkelvei m.m.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSE

6.1 Offentlig trafikkområde

Tiltak for detaljopparbeidelse av Vollsveien med gang- og sykkelvei og trafikkdeler m.m .som vist på illustrasjonsplanen, skal være etablert før byggetillatelse gis for noen del av felt B1.

6.2 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealene skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til boligene. De skal utformes til bruk for alle aldersgrupper.

oooOOOooo

Utskriftsdato: 27.08.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	236	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ruglandveien 3, 1358 JAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

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

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

Utskriftsdato: 27.08.2026

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.**	38	**Bruksnr.**	236	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ruglandveien 3, 1358 JAR								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	9 496,62 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	8 125,50 kr
Sum	**23 398,44 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	3 140,81 kr
Vann etter areal	15%	246 m2	39.80	1/1	0 %	9 791,17 kr	5 711,47 kr
Avløp etter areal	15%	246 m2	45.26	1/1	0 %	11 134,94 kr	6 495,38 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	85,19 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	174,44 kr
					Sum	**26 755,30 kr**	**15 607,29 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
Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika
Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 27.08.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	38	**Bruksnr.**	236	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ruglandveien 3, 1358 JAR								

Avtale 90030411 (Avgiftsadresse: Ruglandveien 3)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
Fyrrom	1	22.09.2021	13.08.2024	Utført	Utenfor rute
1 etasje stue	1	22.09.2021	13.08.2024	Utført	Utenfor rute

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	1B Det er ikke tilfredsstillende adkomst for feieren til sotluke	Mangler sotluke.	24.09.2021
Røykløp	10 Det må dokumenteres at skorsteinen er i fagmessig stand	Dårlige fuger	24.09.2021
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt		24.09.2021
Enhet	19F Røykvarsler utgått på dato	Byttes i 1.etg	24.09.2021
Ildsted	5A Dør til fyrrom er ikke brannklassifisert	Mangler godkjenning	24.09.2021
Ildsted	5D Fyrrom er ikke bygget som en egen branncelle		24.09.2021

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 38, Bruksnr 236	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Ruglandveien 3, gatenr 1243	**Grunnkrets:**	316	Voll 16
	1358 Jar	**Valgkrets:**	3	Grav
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060201	Jar
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	09.07.1926	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 846,3 kvm	**Skyld:**	0,05		
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	3201/38/236	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/38/236	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	11.07.2003	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	21.11.2023	Berørt	3201/37/1	0,0
			Berørt	3201/37/300	0,0
			Berørt	3201/37/468	0,0
			Berørt	3201/37/469	0,0
			Berørt	3201/38/47	0,0
			Berørt	3201/38/189	0,0
			Berørt	3201/38/206	0,0
			Berørt	3201/38/222	0,0
			Berørt	3201/38/236	0,0
			Berørt	3201/38/237	0,0
			Berørt	3201/38/247	0,0
			Berørt	3201/38/248	0,0
			Berørt	3201/38/262	0,0
			Berørt	3201/38/263	0,0
			Berørt	3201/38/267	0,0
			Berørt	3201/38/268	0,0
			Berørt	3201/38/274	0,0
			Berørt	3201/38/275	0,0
			Berørt	3201/38/276	0,0
			Berørt	3201/38/277	0,0
			Berørt	3201/38/306	0,0
			Berørt	3201/38/326	0,0
			Berørt	3201/38/327	0,0
			Berørt	3201/38/328	0,0
			Berørt	3201/38/407	0,0
			Berørt	3201/38/411	0,0
			Berørt	3201/38/412	0,0
			Berørt	3201/38/413	0,0
			Berørt	3201/38/464	0,0
			Berørt	3201/38/483	0,0
			Berørt	3201/38/520	0,0
			Berørt	3201/38/604	0,0
			Berørt	3201/38/638	0,0
			Berørt	3201/38/673	0,0
			Berørt	3201/38/786	0,0
			Berørt	3201/38/811	0,0
			Berørt	3201/38/835	0,0
			Berørt	3201/38/880	0,0
			Berørt	3201/38/881	0,0
			Berørt	3201/38/885	0,0
			Berørt	3201/38/895	0,0
			Berørt	3201/38/919	0,0
			Berørt	3201/38/952	0,0
			Berørt	3201/38/953	0,0
			Berørt	3201/38/977	0,0
			Berørt	3201/38/984	0,0
			Berørt	3201/38/985	0,0
			Berørt	3201/38/992	0,0
			Berørt	3201/38/1015	0,0
			Berørt	3201/203/1	0,0
			Berørt	3201/251/1	0,0
Arealmåling	Forretning:	05.12.1991	Mottaker	3201/38/236	1 847,0
	Matrikkelført:				
Grensejustering	Forretning:	04.12.1991	Avgiver	3201/38/236	-109,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/37/390	109,0

Grensejustering	Forretning:	03.12.1991	Avgiver	3201/38/236	-29,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/38/267	29,0
Skylddeling	Forretning:	09.07.1926	Avgiver	3201/38/189	-1 983,3
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/38/236	1 983,3

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ruglandveien 3	H0101	Bolig	177,0	Kjøkken	4	1	1
Ruglandveien 3	H0201	Bolig	69,0	Kjøkken	2	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	246,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	246,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1932
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	17191144			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
K01		58,0		58,0			
H01	1	119,0		119,0			
H02	1	69,0		69,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ruglandveien 3	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	29,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	29,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1968
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17192426			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			29,0	29,0			

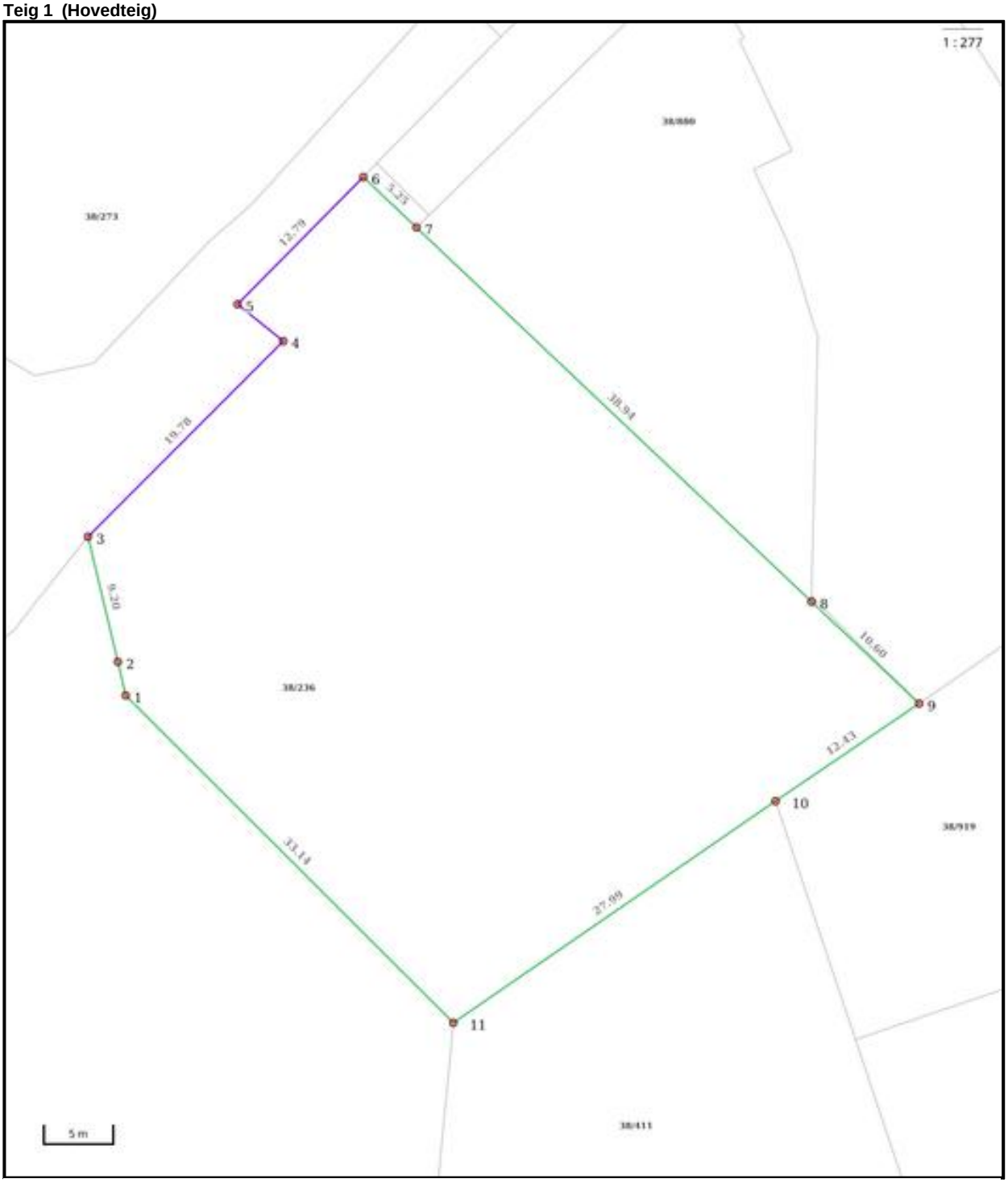
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 846,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 559,59	590 663,13	2,47m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 561,94	590 662,36	9,20m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 570,66	590 659,42	19,78m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 585,86	590 672,07	4,20m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 588,19	590 668,57	12,79m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 644 598,06	590 676,71	5,25m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 644 594,81	590 680,83	38,94m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 644 570,72	590 711,42	10,60m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 644 564,16	590 719,75	12,43m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 644 556,28	590 710,14	27,99m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 644 538,40	590 688,61	33,14m	Terrengmålt	13		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.

Erklæring A:

Dbnr. 1540
den 2/3 1971

«Undertegnede eier/~~fester~~ av gnr. 38 bnr. 236 av .....
i Bærum forplikter seg herved som bindende for seg og senere eiere/festere til å betale en årlig avgift for drift og vedlikehold av det midlertidige kloakkrenseanlegg eiendommens kloakkledning er knyttet til.
Avgiften fastsettes til en hver tid av kommunestyret og utgjør for tiden kr. 50.— pr. leilighet.
Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.»

Oslo 9/2-71

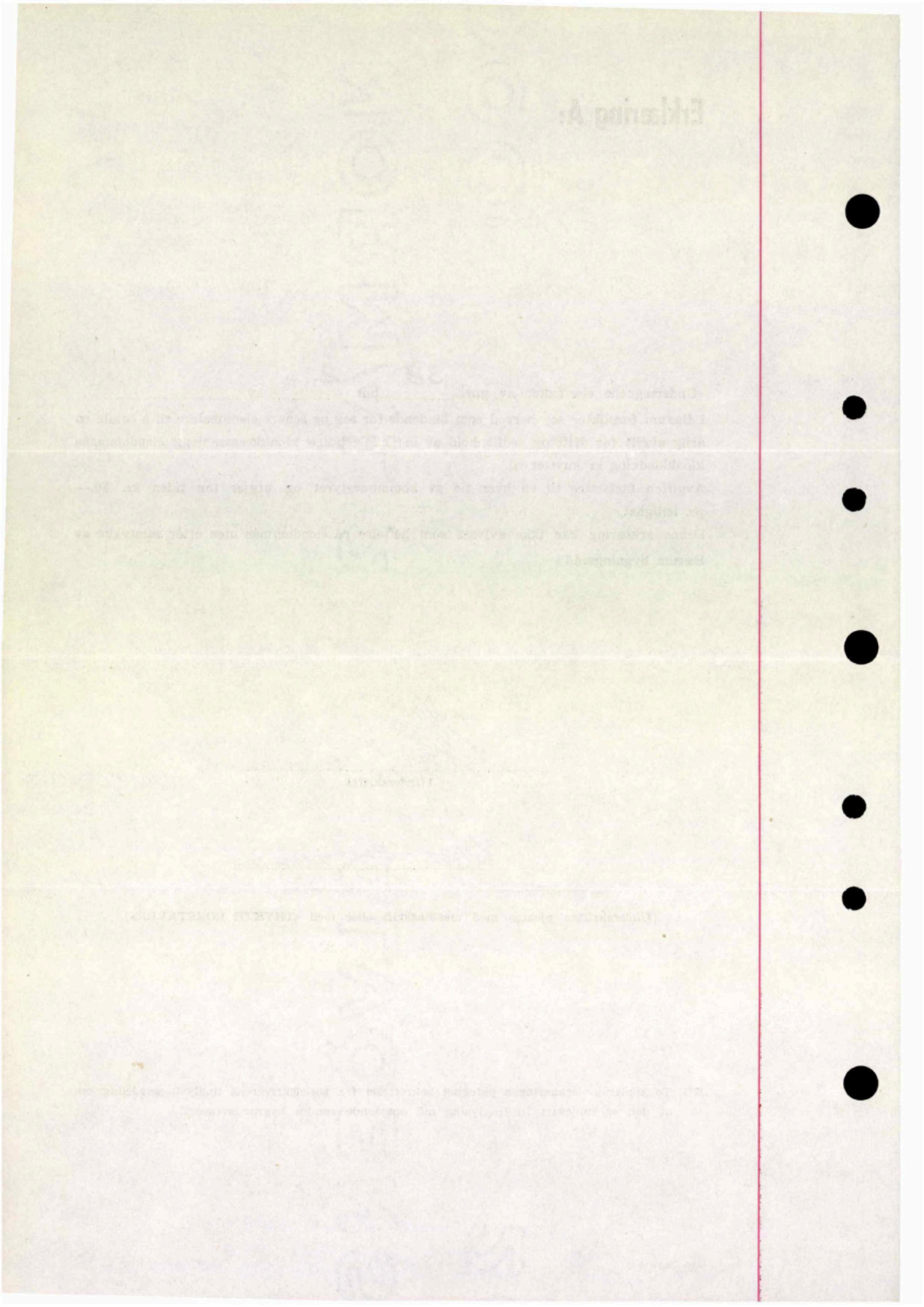
.....
(Underskrift)

Olav Brennsund

(Underskriften gjentas med maskinskrift eller med «TRYKTE BOKSTAVER»).

NB! To kopier av erklæringen påtegnet bekreftelse fra sorenskriverens tinglysingsavdeling om at den er innlevert til tinglysing må omgående sendes bygningsvesenet.

ABB - 500 - 10-70



Kommunens navn (ev. stempel)

Bærum

MÅLEBREV
M/GRENSEJUSTERING

J nr 251-91

Målebrev nr 172-31

Målebrev over—

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
38	267	

Bruksnavn eller adresse

Dagbokstempel
Dokr. 31392
Reg. - 4DES. 1991
Asker og Bærum herredsskriverembete

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den—

Dato 06.06.90 holdt—

Kartforretning over gnr. 38 bnr. 267 etterat en veigrunnsparsell er fradelt (se kartprotokoll 172-31). Samtidig ble det foretatt grense-justering hvorved 29 m2 av gnr. 38 bnr. 236 ble tillagt gnr. 38 bnr. 267. Tidligere målebrev i kartprotokoll 10-60 utgår og erstattes av dette.

Stadfestet reguleringsplan Rjnr. 15-83, bilag 186.

Forretningen ble rekvirert av—

Kommunaldirektøren for tekniske tjenester på vegne av Bærum kommune med fullmakt fra eiere.

Bestyrer ved forretningen var—

Overing. Rolf Bjørgo

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Sandvika den 20.11.91

Kjell Berge
oppmålingssjef

Rolf Bjørgo

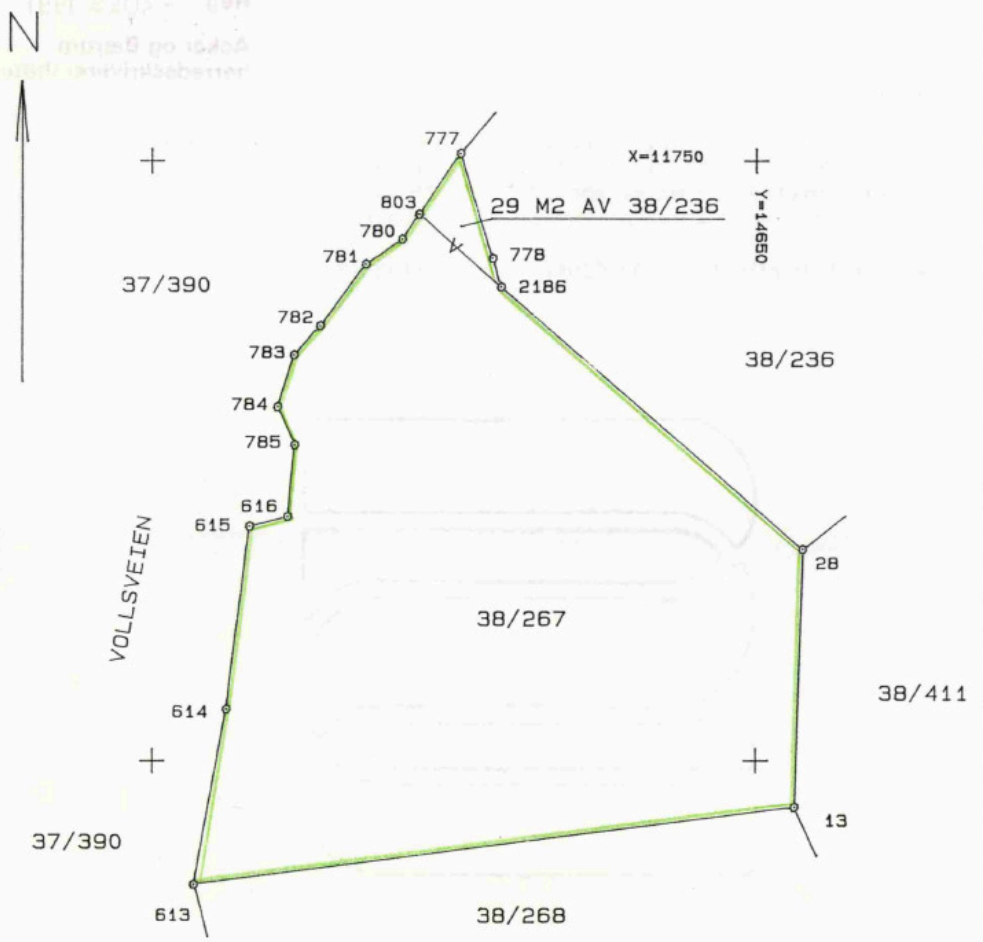
Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Doknr: 31392 Tinglyst: 04.12.1991 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Nr. 17.354 Sem & Stenersen A/S, Oslo 11-87
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

Gnr	Bnr	Festenr	MÅLEBREVSKART
38	267		
Representasjonspunkt X 11720 Y 14629 Z			Jnr 251-91
Koordinatsystem BÆRUMS	Målestokk 1: 500		Målebrev nr 172-31
Kartblad JAR 10	Areal 1888 M²		



PUNKT	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
803	11745.56	14622.02		
777	11750.63	14625.56	6.18	
778	11741.83	14628.27	9.20	
2186	11739.46	14628.98	2.47	
28	11717.61	14653.90	33.15	
13	11696.12	14653.24	21.50	
613	11689.68	14603.48	50.18	
614	11704.34	14606.20	14.90	
615	11719.56	14608.11	15.35	
616	11720.36	14611.17	3.17	
785	11726.34	14611.78	6.01	
784	11729.53	14610.36	3.50	
783	11733.82	14611.72	4.50	
782	11736.25	14613.85	3.23	
781	11741.38	14617.61	6.37	
780	11743.48	14620.61	3.66	
			2.51	

BÆRUM OPPMÅLINGSVESEN (Vesla/Geonor)

Kommunens navn (ev. stempel)

Bærum

MÅLEBREV

J nr 249-91

Målebrev nr 172-29

Målebrev over– Tilleggsareal til

Gnr	Bnr	Festenr/Seksjonsnr
37	390	

Bruksnavn **eller** adresse

Dagbokstempel
Dbnr. 31387
Reg. – 4DES. 1991
Asker og Bærum herredsskriverembete

I medhold av delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, ble det den–

Dato 06.06.90 holdt–

Kart- og delingsforretning over ekspropriérte veigrunnsparseller av gnr. 38 bnr. 236, 267 og 268 som går direkte inn i gnr. 37 bnr. 390 Jfr. delingslovens § 3-1 og forskriftenes kap. 26.

Stadfestet reguleringsplan Rjnr. 15-83, bilag 186.

Forretningen ble rekvirert av–

Kommunaldirektøren for tekniske tjenester på vegne av Bærum kommune som har ekspropriert grunnen.

Bestyrer ved forretningen var–

Overing. Rolf Bjørgo

Beskrivelsen går frem av målebrevkartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer)

Sandvika den 20.11.91

Kjell Berge
oppmålingssjef

Rolf Bjørgo

Dagbokstempel ved tinglysing | Tinglysingsstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

Doknr: 31387 Tinglyst: 04.12.1991 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

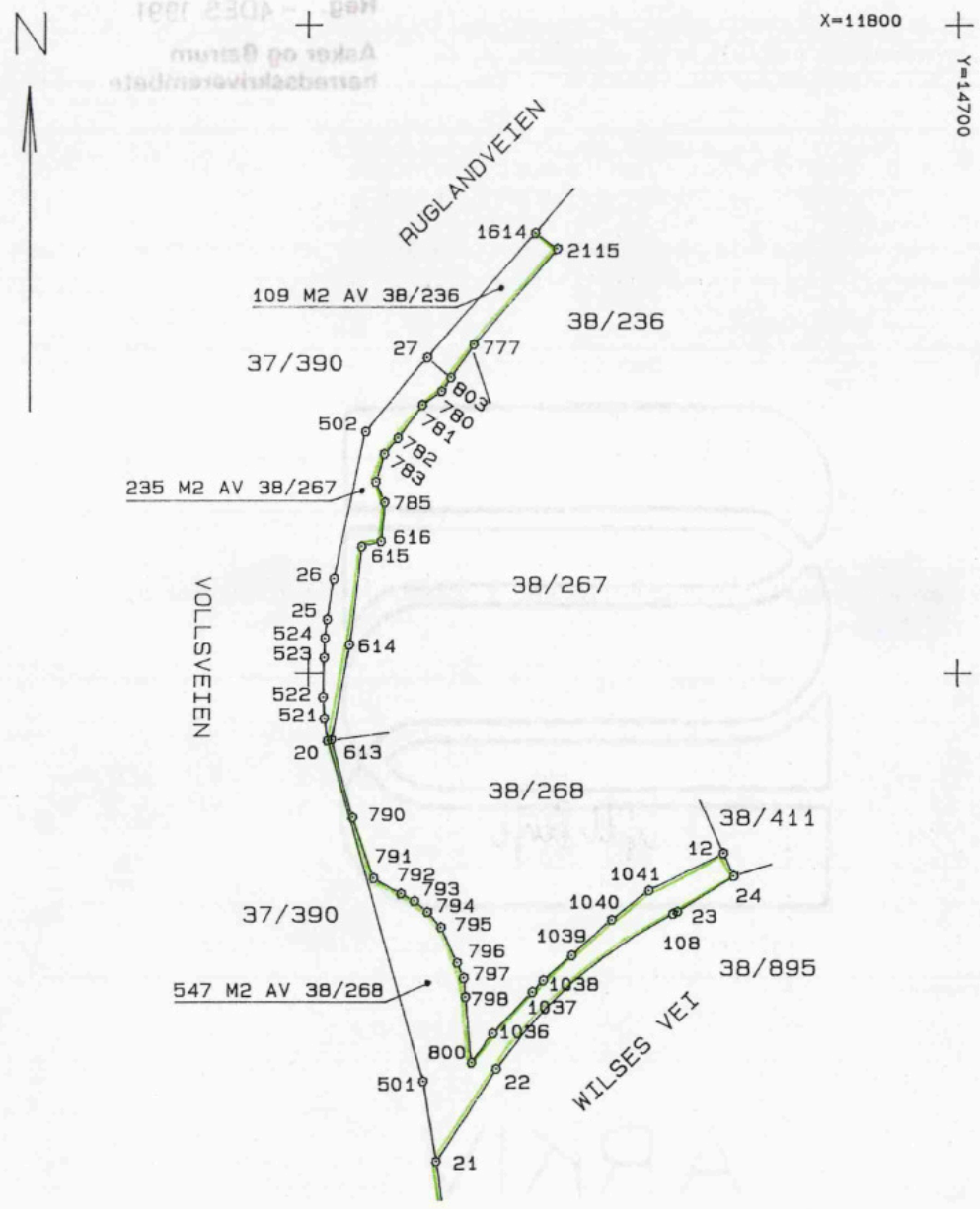
Nr. 17.838 Sem & Christiansen Prokom A/S 1-90
Blanketten brukes både som original og gjenpart av målebrev.

TILLEGGSAREALER TIL

MÅLEBREVSKART

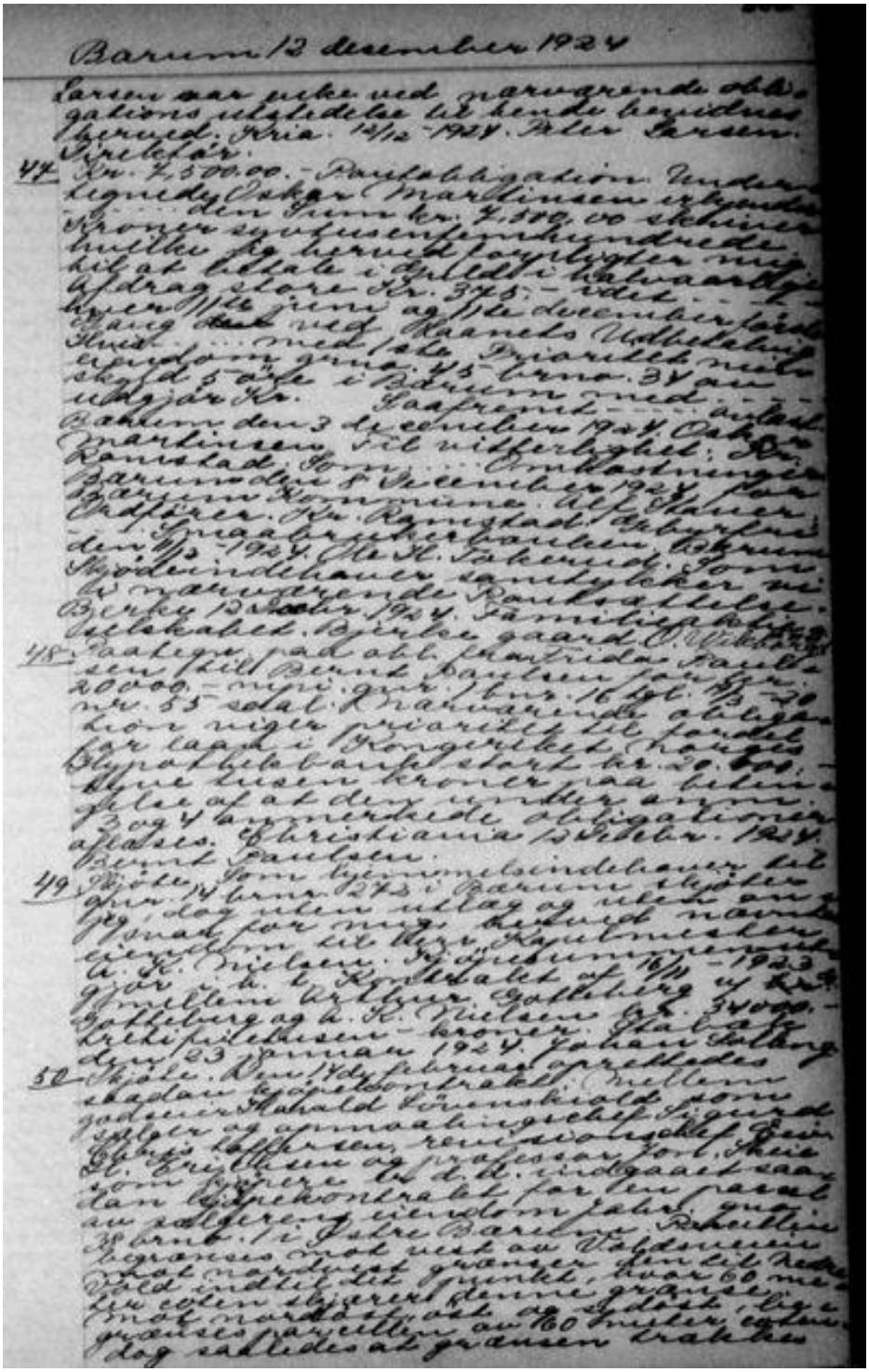
Gnr	Bnr	Festenr	Jnr
37	390		249-91

Representasjonspunkt			Målestokk	Målebrev nr
X	Y	Z	1: 1000	172-29
Koordinatsystem: BÆRUMS				
Kartblad: JAR 10			Areal: 891 M²	

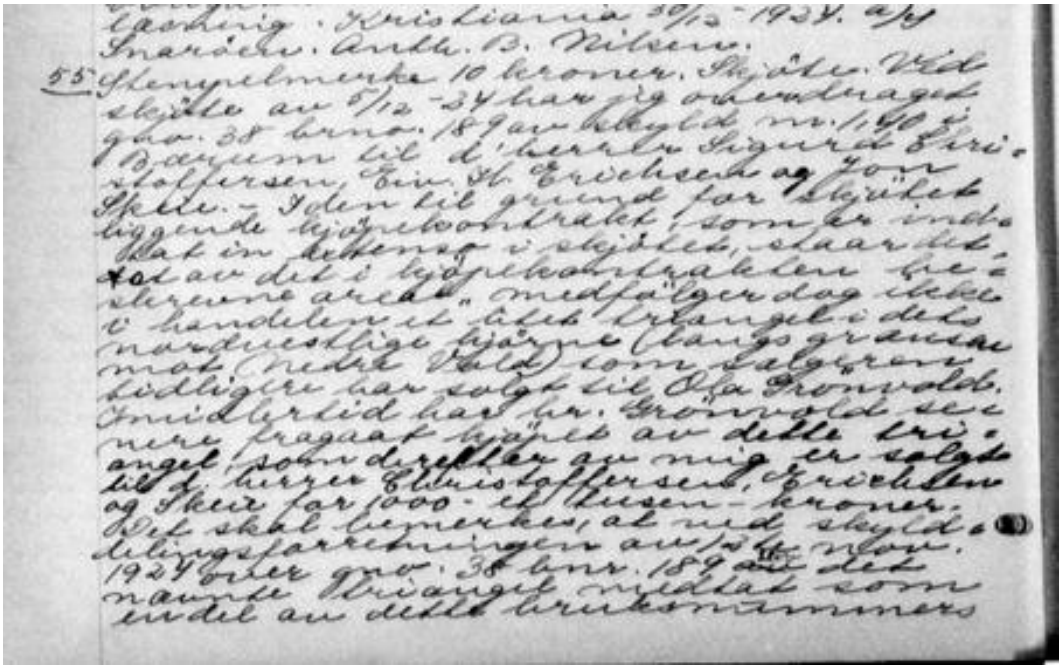


BÆRUM OPPMÅLINGSVESEN (Vesla/Geonor)

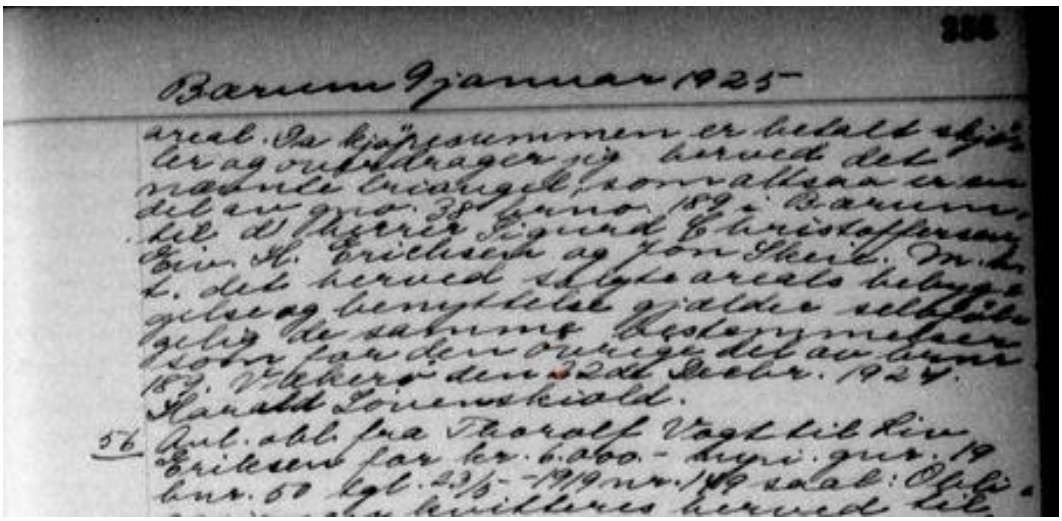
PUNKT	X-KOORD	Y-KOORD	SIDE/BUE	RADIUS
12	11672.25	14664.19		
24	11668.69	14665.80	3.91	
23	11663.19	14657.08	10.31	
108	11662.82	14656.36	.81	
22	11638.87	14629.20	36.57	-75.00
21	11624.60	14619.80	17.09	
501	11636.98	14617.79	12.54	
20	11689.61	14602.90	54.70	
521	11693.04	14602.40	3.47	
522	11696.29	14602.19	3.26	
523	11702.38	14602.38	6.09	
524	11705.42	14602.49	3.04	
25	11708.31	14602.84	2.91	
26	11714.52	14603.85	6.29	
502	11737.27	14608.80	23.28	
27	11748.70	14618.44	14.95	
1614	11767.92	14635.16	25.48	
2115	11765.50	14638.60	4.21	
777	11750.63	14625.56	19.78	
803	11745.56	14622.02	6.18	
780	11743.48	14620.61	2.51	
781	11741.38	14617.61	3.66	
782	11736.25	14613.85	6.37	
783	11733.82	14611.72	3.23	
784	11729.53	14610.36	4.50	
785	11726.34	14611.78	3.50	
616	11720.36	14611.17	6.01	
615	11719.56	14608.11	3.17	
614	11704.34	14606.20	15.35	
613	11689.68	14603.48	14.90	
790	11677.73	14606.76	12.40	
791	11668.33	14610.05	9.96	
792	11665.91	14614.36	4.94	
793	11664.76	14616.48	2.40	
794	11663.06	14618.50	2.64	
795	11660.69	14620.62	3.18	
796	11655.20	14623.14	6.04	
797	11652.85	14624.13	2.55	
798	11649.95	14624.38	2.91	
800	11639.82	14625.33	10.17	
1036	11644.34	14628.71	5.64	
1037	11650.73	14634.83	8.85	
1038	11652.50	14636.53	2.46	
1039	11656.41	14640.96	5.90	
1040	11661.94	14647.03	8.21	
1041	11666.46	14652.74	7.29	
			12.83	



09.01.1925 - Dokumentnr: 900431 - BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
Pantebok nr. 19 – side 266 – avsnitt 50

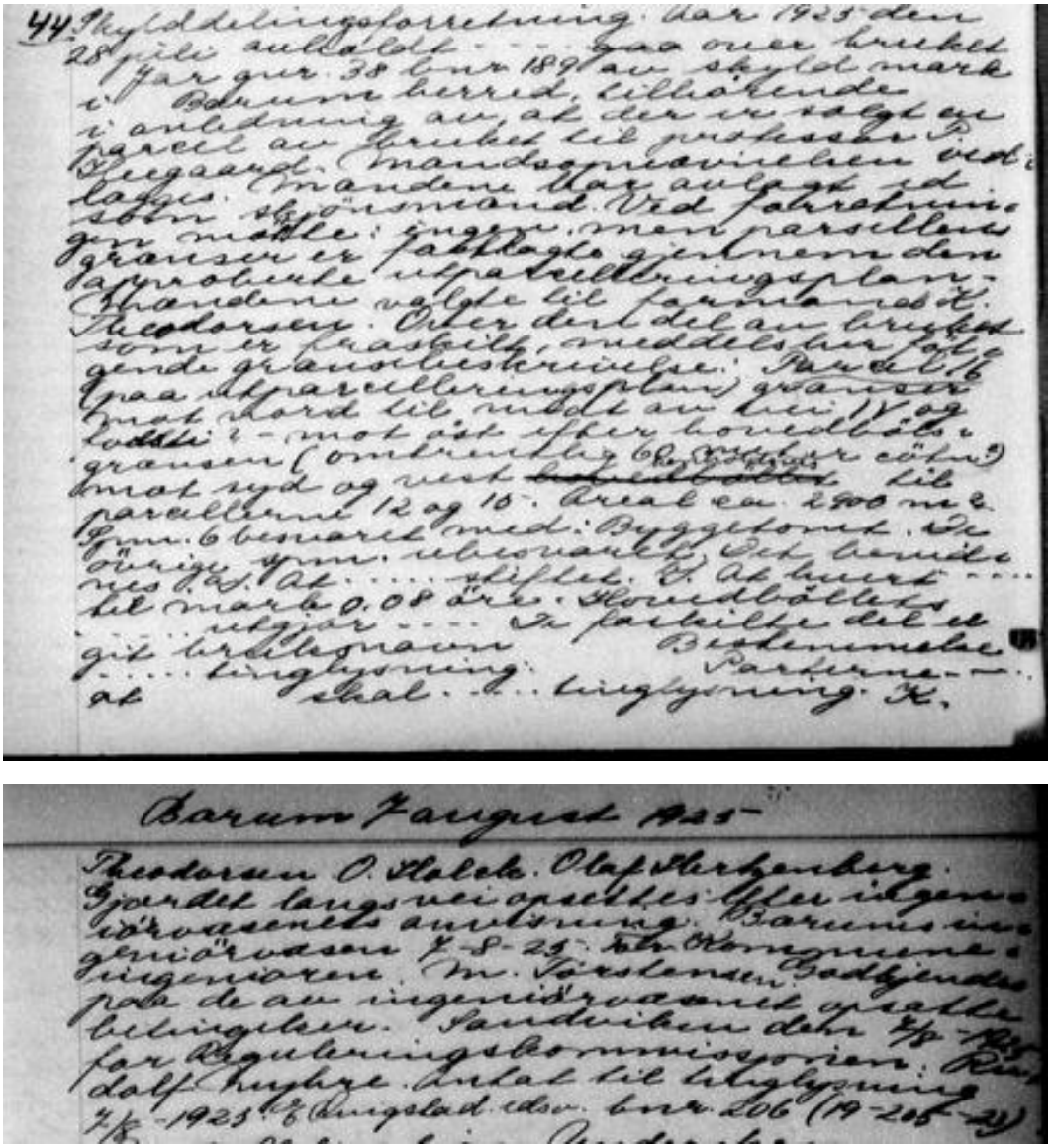


Kristiania 30/12 - 1924. a/s
Inndøen. Anda. B. Nilsen.
55 Stempelmerke 10 kroner. Skjøte. Ved
skjøte av 6/12 -24 har jeg overdratt
gnr. 38 bnr. 189 av skyld nr. 1,90 i
Bærum til d'herrer Sigurd Christo-
offersen, Chr. H. Erichsen og Jon
Skeie. - I den til grund for skjøtet
liggende kjøpekontrakt, som er inn-
tat in dokumento i skjødet, skaar det
ut av det i kjøpekontrakten be-
skrevne areal "medfølger dog ikke
i handelen et areal trekantet i dets
nordvestlige hjørne langs grensen
mot (Nedre Vold) som Salgeren
tidligere har solgt til Ola Grønvold.
Imidlertid har hr. Grønvold se-
nere fragaat kjøpet av dette tri-
angel, som derefter av mig er solgt
til d. herrer Christoffersen, Erichsen
og Skeie for 1000 - et tusen - kroner.
Det skal bemerkes, at ved skyld-
delingsforretningen av 15 de mnd.
1924 blev gnr. 38 bnr. 189 av det
navnte trekantet utskilt som
en del av dette bruksnummers



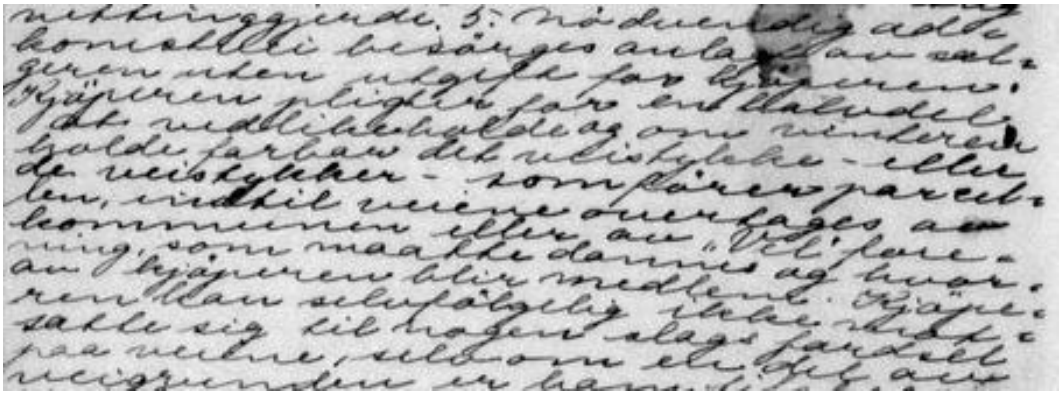
Bærum 9 januar 1925-
areal. Da kjøpesummen er betalt skjø-
ter og overdrager jeg herved det
nævnte trekantet, som altså er en
del av gnr. 38 bnr. 189 i Bærum,
til d'herrer Sigurd Christoffersen,
Chr. H. Erichsen og Jon Skeie. Jeg
t. det herved solgte areals beliggen-
gelse og beskaffenhet og kjøper selv-
gelig de samme bestemmelser
som for den øvrige del av bnr.
189. Vikers den 22de Decbr. 1924.
Harald Lorentzen.
56 Rul. obl. fra Thorolf Vogt til Chr.
Erikssen for kr. 6.000. - Lysne. gnr. 19
bnr. 60 tgl. 23/5 - 919 nr. 189 skal: Ole-

09.01.1925 - Dokumentnr: 900431 - BESTEMMELSE OM DELEFORBUD
Pantebok nr. 19 – side 355 – avsnitt 55



07.08.1925 - Dokumentnr: 990080 - BESTEMMELSE OM VEG

Pantebok nr. 20 – side 333 – avsnitt 44



18.06.1926 - Dokumentnr: 900556 - BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Pantebok nr. 21 – side 778 – avsnitt 11 pkt. 5

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.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 27.08.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	38	**Bnr**	236	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Ruglandveien 3 , 1358 JAR						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1931/152	Enebolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1960/573	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1961/104	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1967/977	Garasje/carport	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1973/554	Endring bestående byggverk	☐	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.

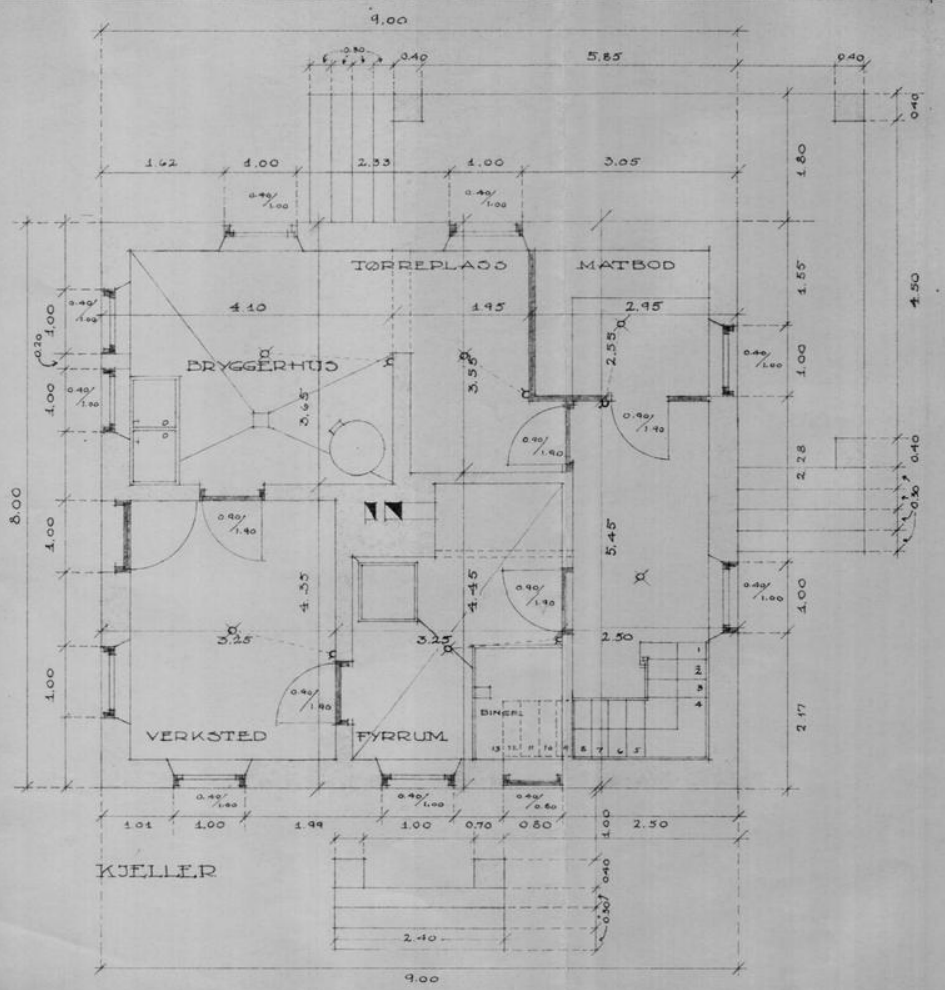
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/

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.

HUS PÅ JAR FOR HERR ASBJØRN STEEN

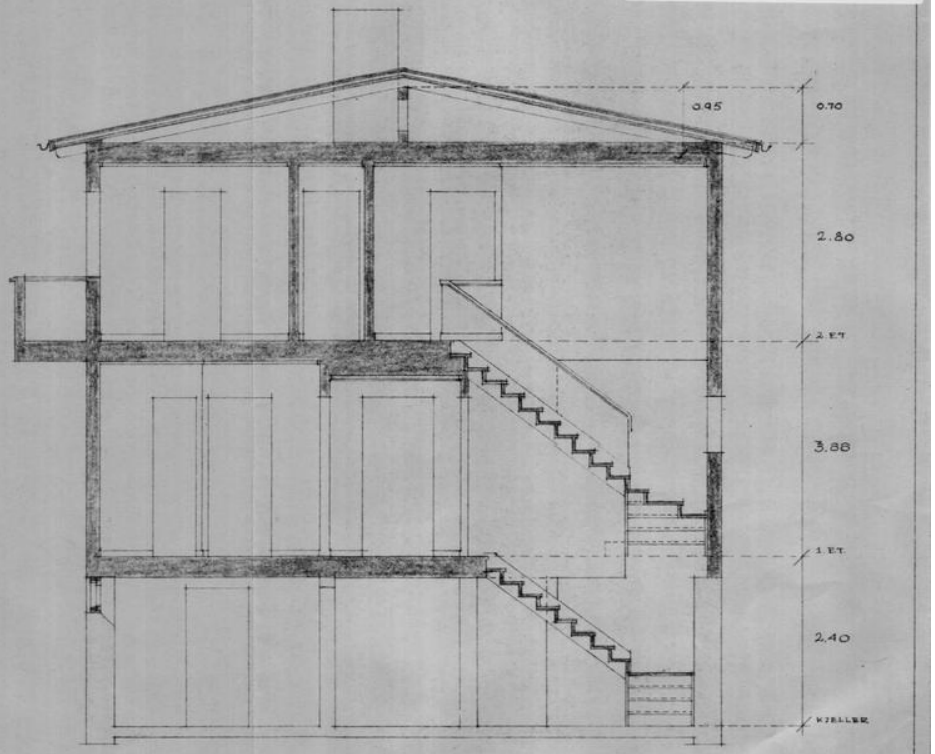
MÅLESTOK 1/50



MERK! DØR OG VINDUSMÅL ER UTV. KARMMÅL

ARB NO. 74
BLAD NO 2
Bærums Bygningsråd
J. No. 102-1931
Bilag No. 3 - in duplo

DH+162167



SNITT

ESSENDROP OG RESVOLL
ARKITEKTER

OSLO 9.6.1931

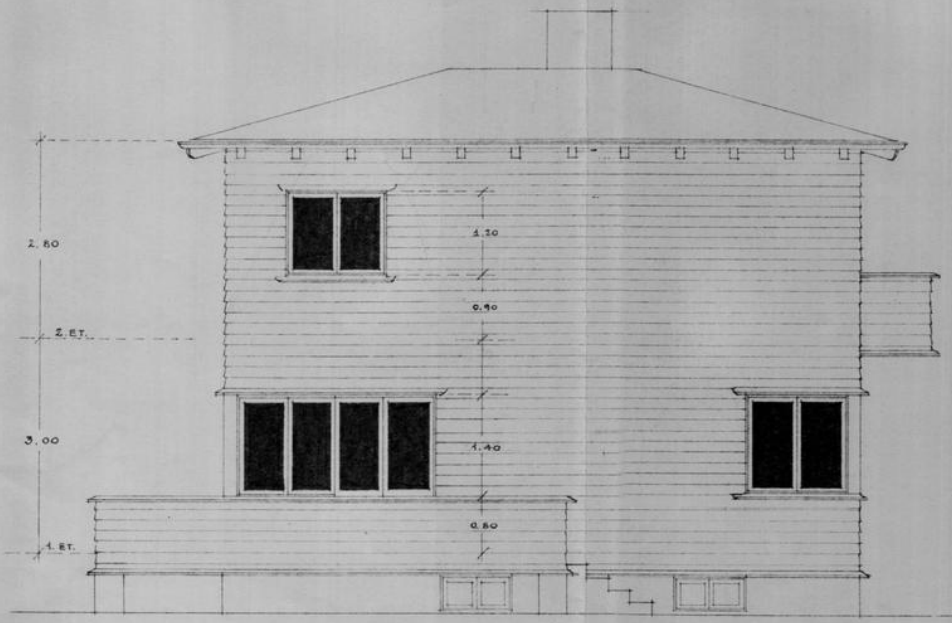
HUS PAA JAR FOR HERR ASBJØRN STEEN

MAALESTOK 1/50

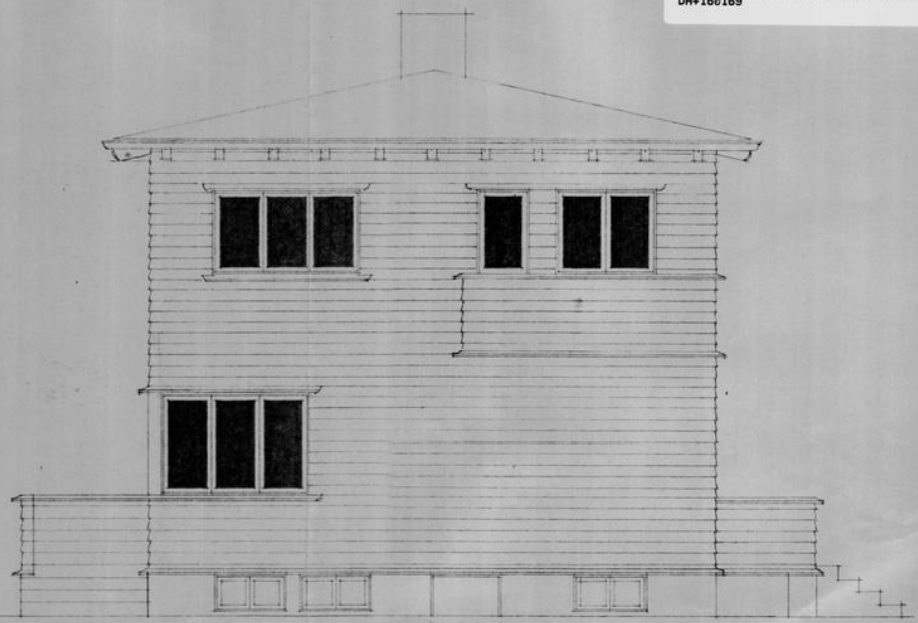
ARB. NO. 74-
BLAD NO. 1.

Bærum Bygningsråd
J. No. 15-2-1931
Bilag No. 7 a. Appl.

DH+160169



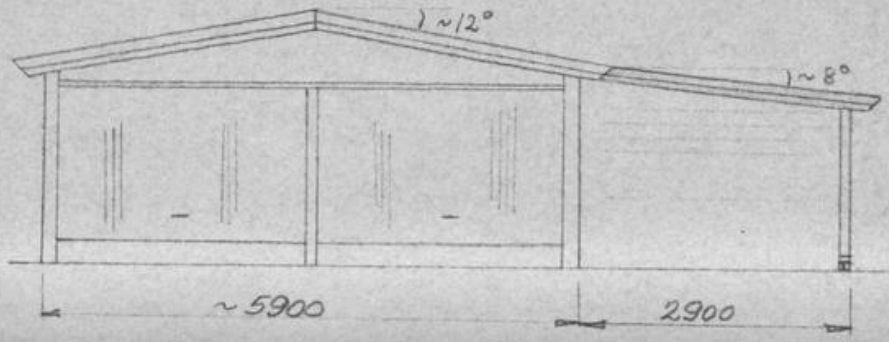
FASADE MOT SYD

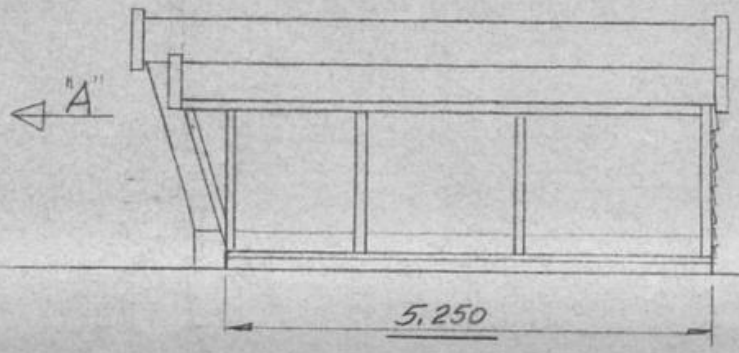


FASADE MOT ØST

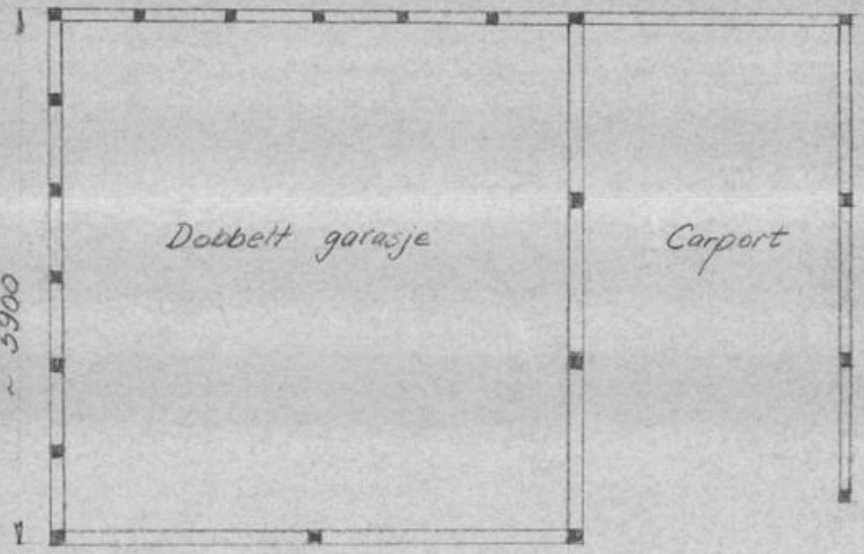
ESSENDROP OG RESVOLL
-ARKITEKTER

OSLO 9-6 1931.





Sett fra "A"



Grunnflate:

a) Garasje : 5.90 × 5.90 = 34.8 m²

b) Carport: 2.90 × 5.25 = 15.2 "

SUM 50.0 m²

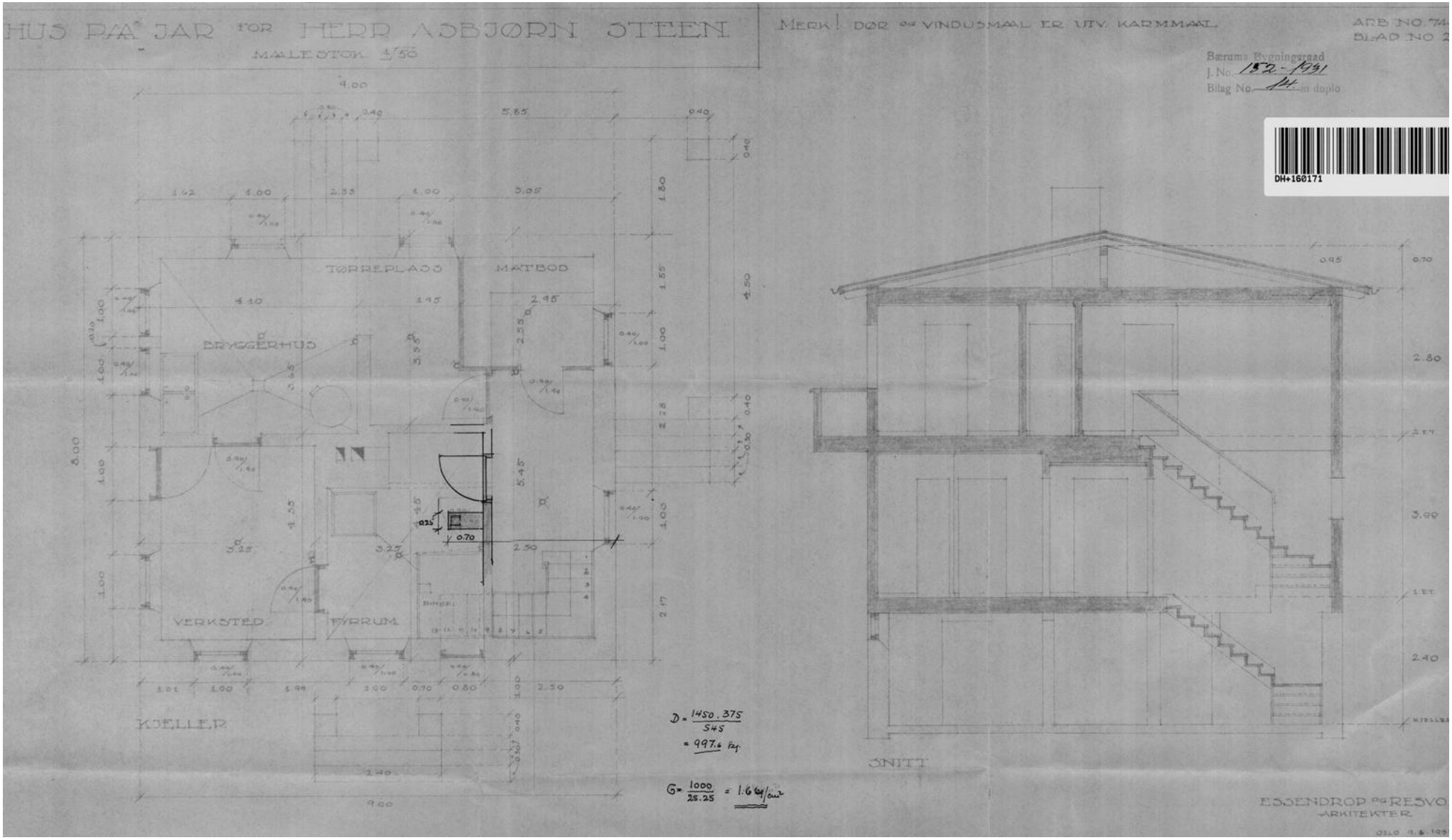
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 554-73
Bilag nr. 16 duplo
Mottatt 11 FEB 1974

Korr. 8/2-74. Br.

J.nr. 554-73
21/1-74
14/10-73
O. Rolandsgaard

Garasje m/CARPORT Ruglandvn. 3, Jar.	Målestokk 1/1	Tegn. 27-73 Br.
		Trac:
		Klr.
	Erstatning for: Skisse	
1stk. vippport, sidekledn. dobb. gar. + carport påbygd 1972.	datert Nov. 1967, Korr. 2-7/9-68.	
	Erstattet av:	

A/S Tanksupi A/S

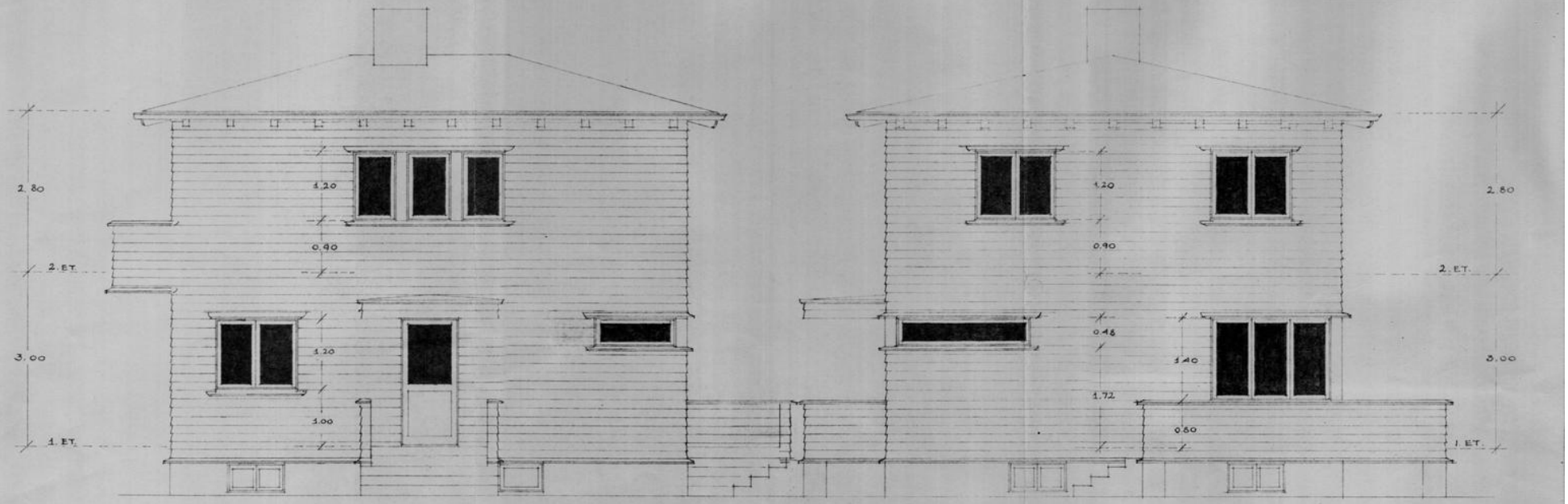

HUS PÅ JAR FOR HERR ASBJØRN STEEN
MÅLESTOK 1:50
MERK! DØR OG VINDUSMÅL ER UTV. KARMMÅL.
ARB NO. 74
BLAD NO 2
Bærum Byggingsnad
J. No. 152-1951
Bilag No. 44 in duplo
DH+160171
TØRREPLASS
MATBOD
BRYGGERHUS
VERKSTED
FYRRUM
KJELLER
SNITT
D = 1450.375 / 545 = 997.6 kg
G = 1000 / 25.25 = 1.64 t/m²
ESSENDROP OG RESVO
ARKITEKTER

HUS PÅ JAR FOR HERR ASBJØRN STEEN

MÅLESTOK 1/50

ARB NO 74
BLAD NO 5

15-2-1931
8

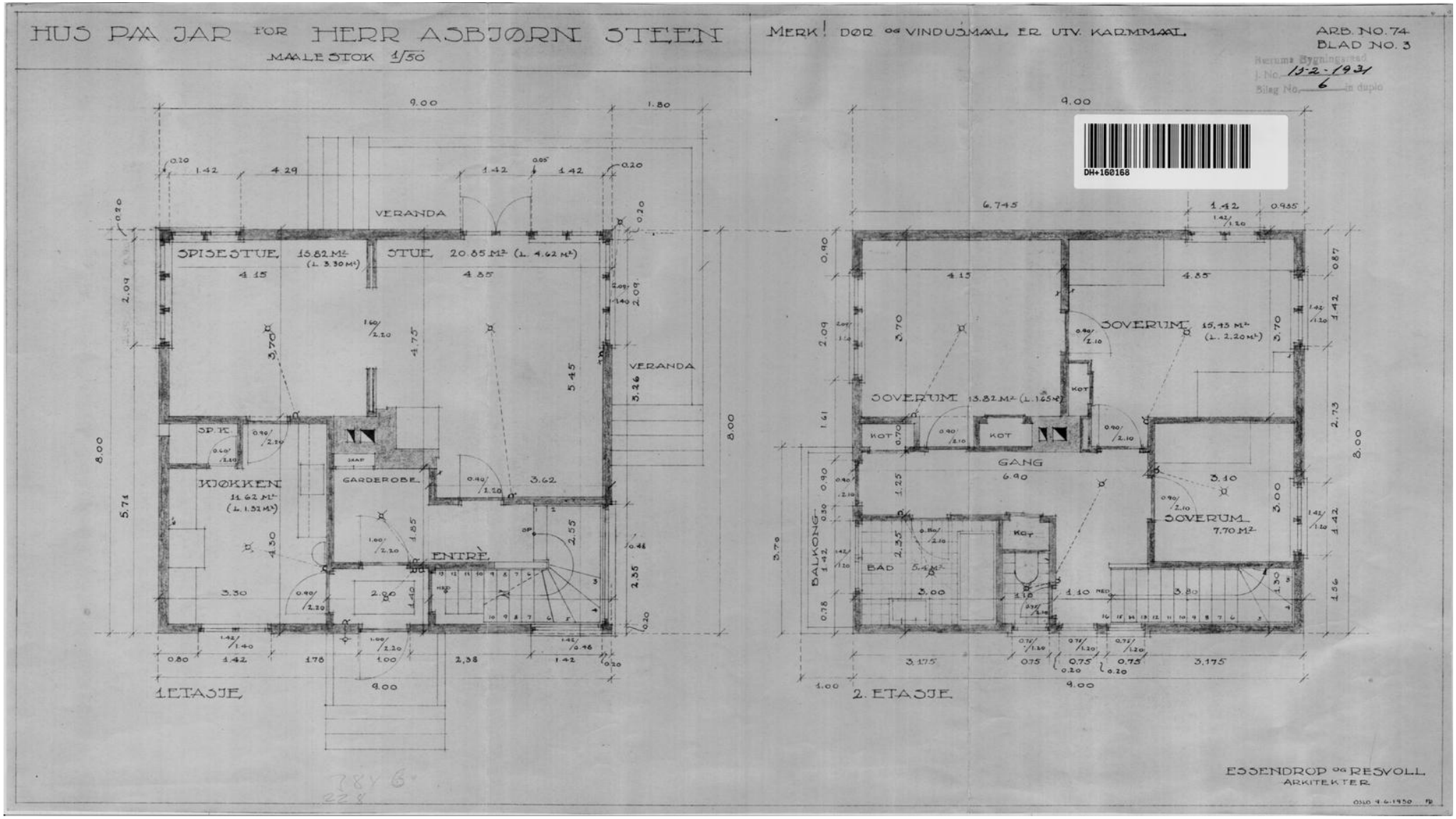


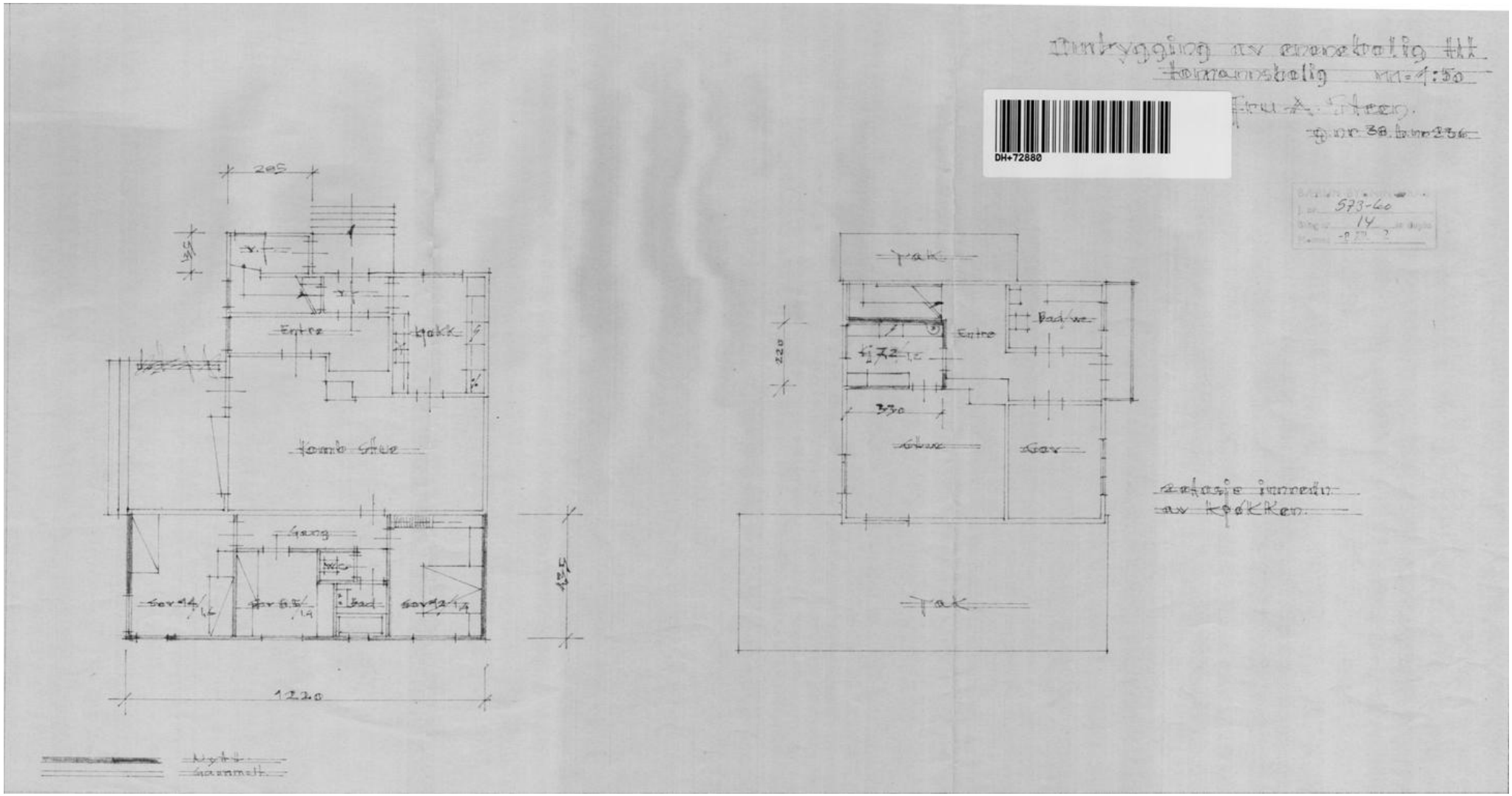
FASADE MOT NORD

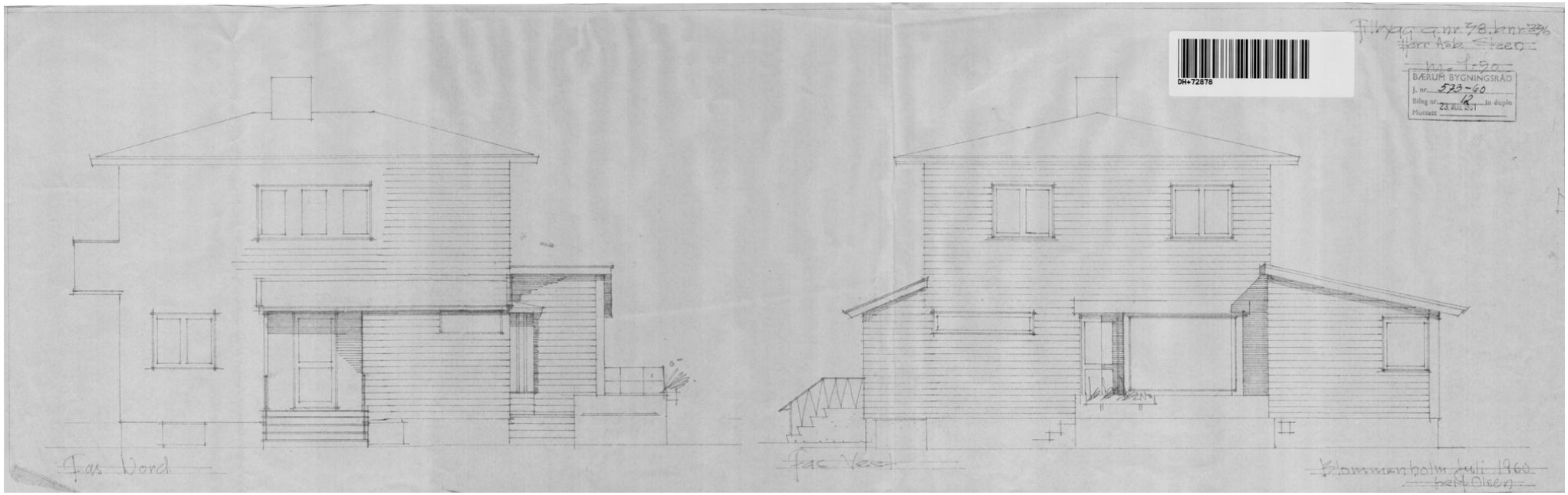
FASADE MOT VEST

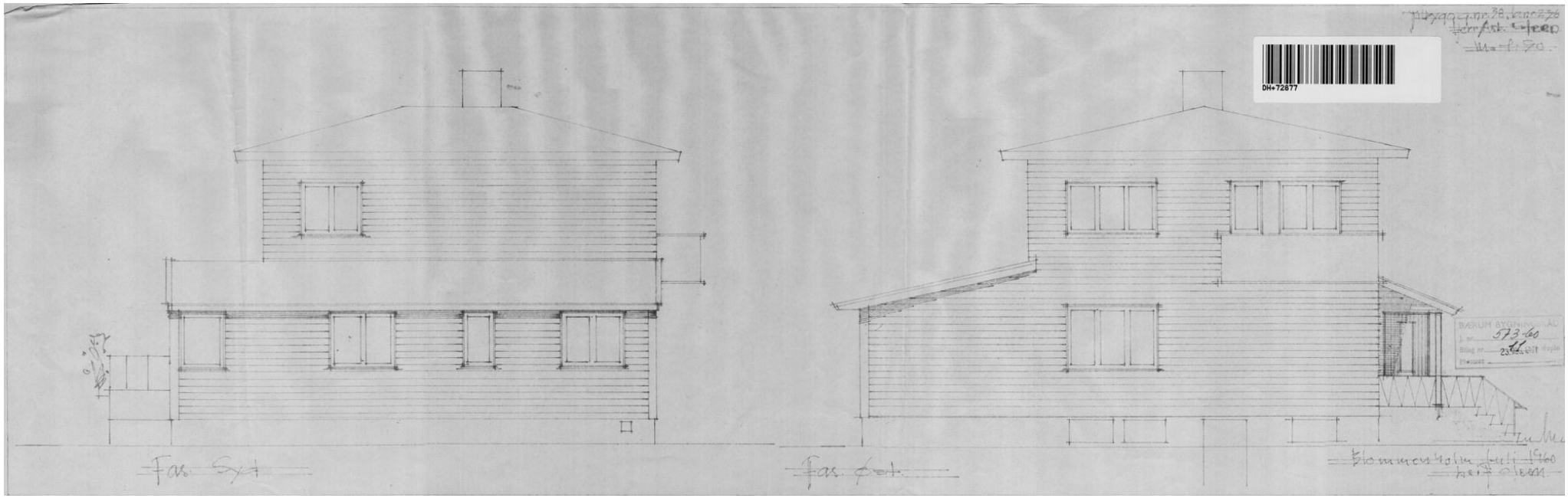
EGGENDROP OG RESVOLL
ARKITEKTER

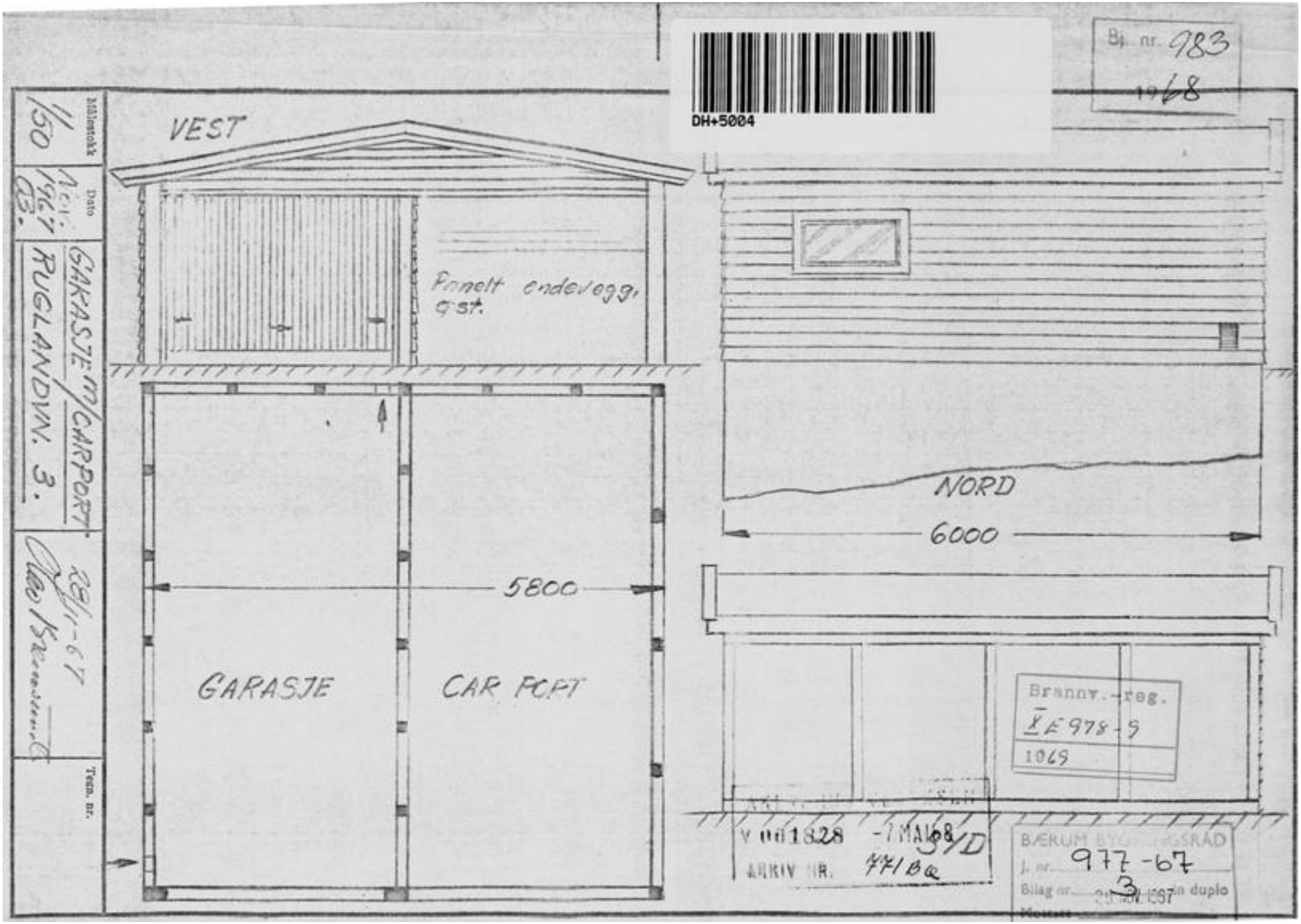
OSLO. 9.6.1931

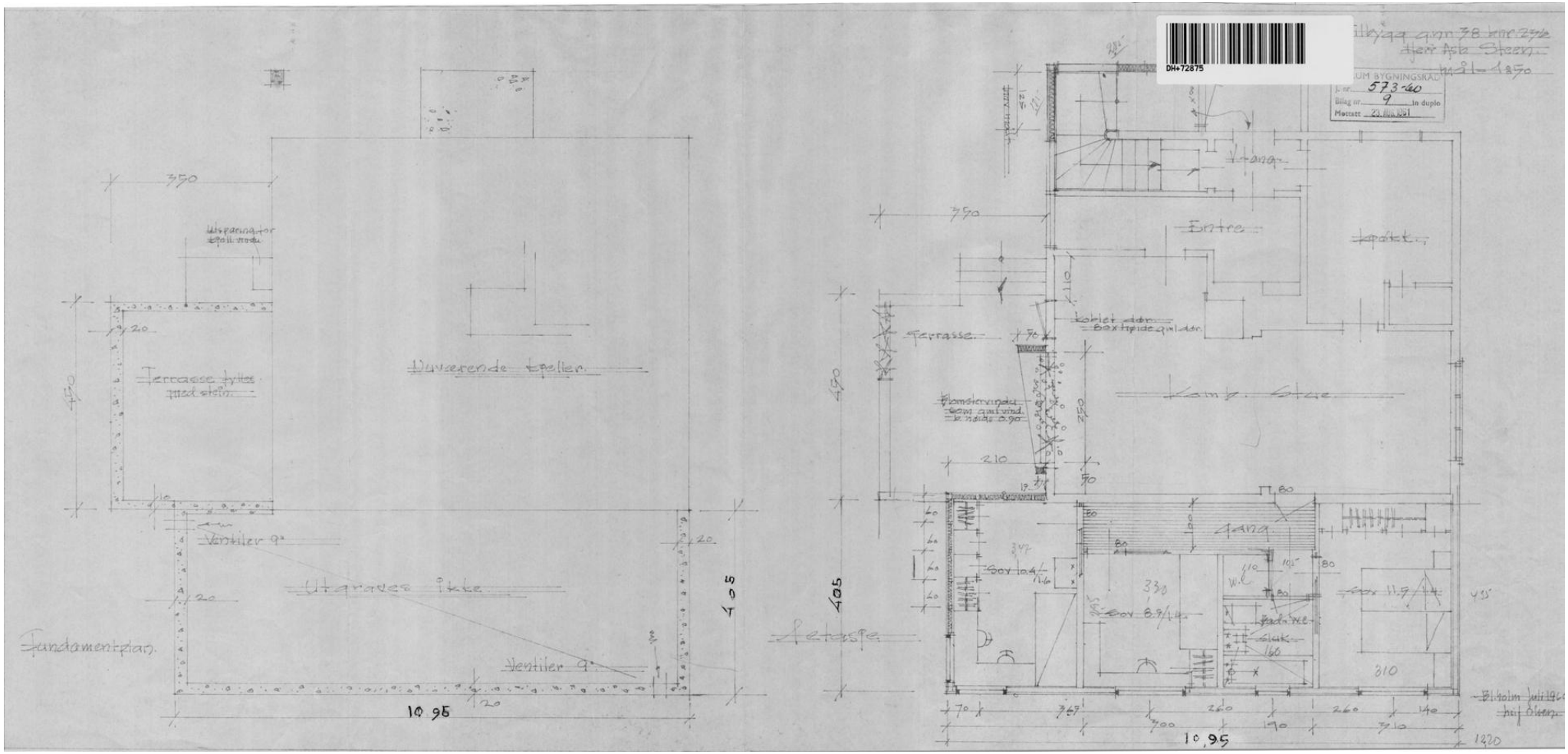

HUS PÅ JAR FOR HERR ASBJØRN STEEN
MÅLESTOK 1/50
MERK! DØR OG VINDUSMÅL ER UTV. KARMMÅL
ARB. NO. 74
BLAD NO. 3
Bærum Bygningsråd
J. No. 13-2-1931
Bilag No. 6 in duplo
DH+160168
VERANDA
SPISESTUE 15.82 M² (L. 3.30 M²)
STUE 20.85 M² (L. 4.62 M²)
SP. K.
KJØKKEN 11.62 M² (L. 1.52 M²)
GARDEROBE
ENTRÉ
VERANDA
1. ETASJE
SOVERUM 15.43 M² (L. 2.20 M²)
SOVERUM 13.82 M² (L. 1.65 M²)
GANG 6.90
SOVERUM 7.70 M²
BALKONG
BAD 5.4 M²
KOT
2. ETASJE
EDSENDROP OG RESVOLL
ARKITEKTER
OSLO 9-6-1950

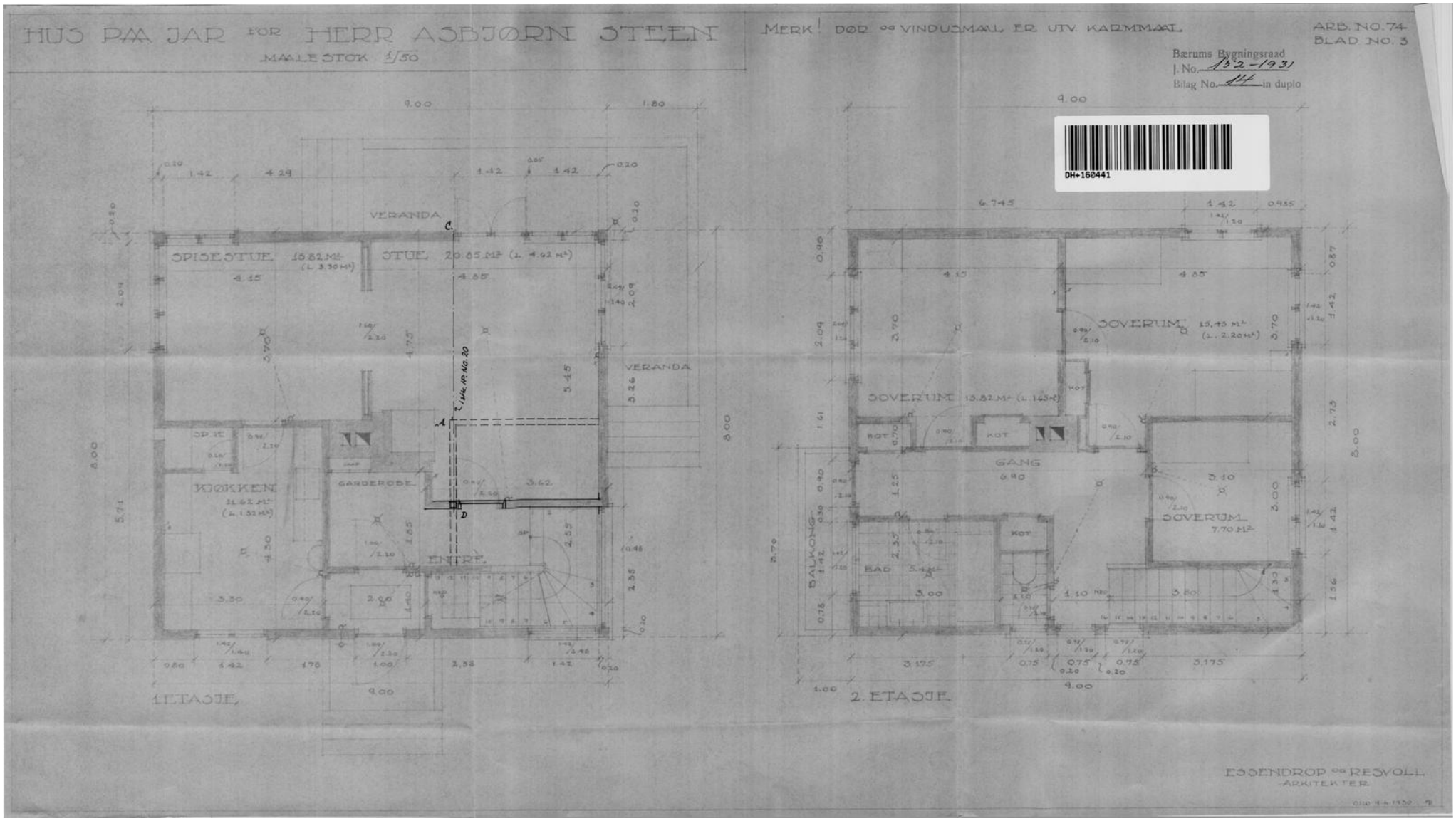

innbygging av enebolig
tomannsbolig
Fru A. Thorp.
DH+72880
205
Entre
Hakk
Kombi stue
Gang
Bad
1220
Trak
Entre
Bad/wc
330
Gang
Soverom
Kjøkkenet

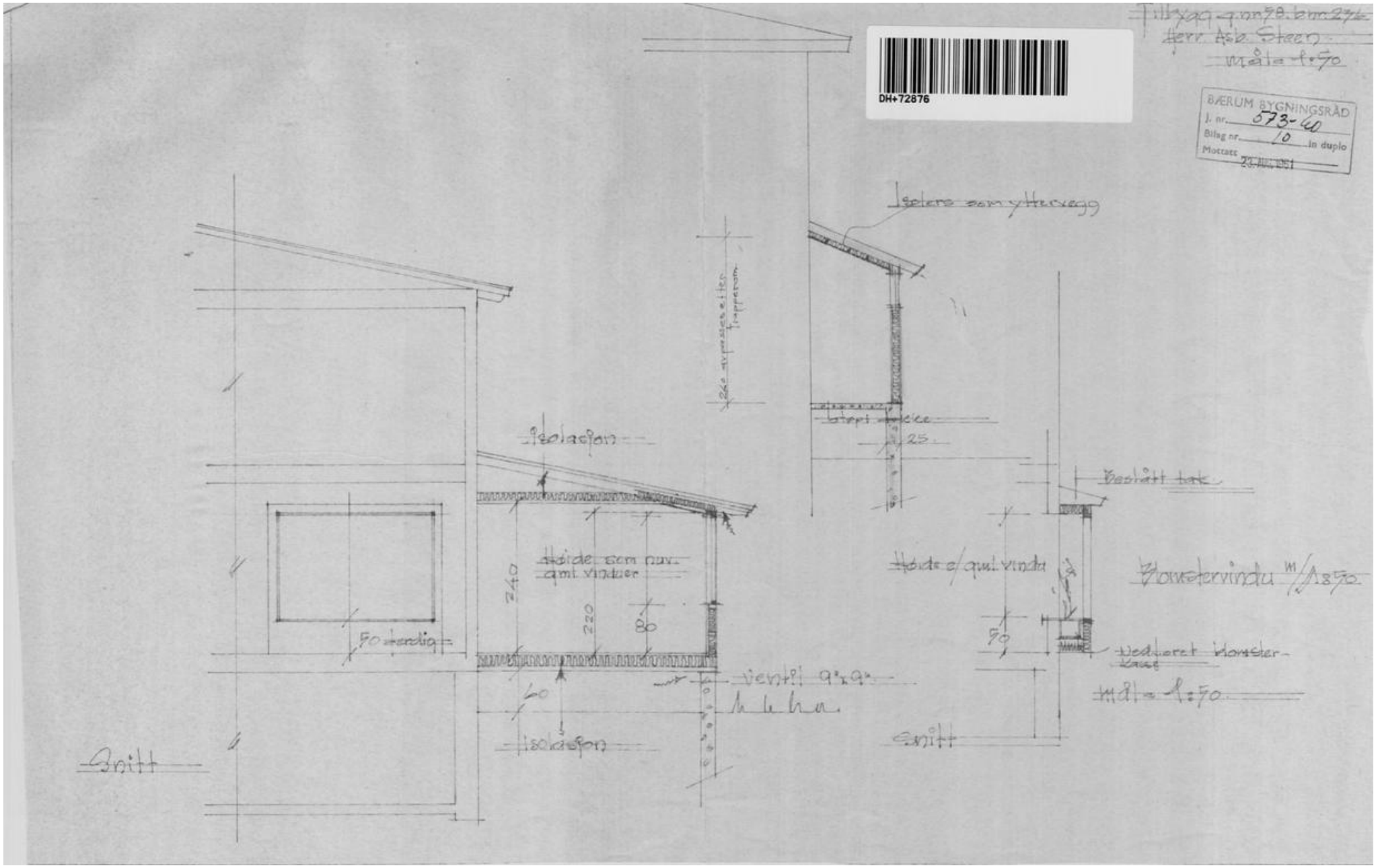

Tilbygg gnr. 78 bnr. 33/6
Herr Asb. Steen
nr. 1:50
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 523-60
Bilag nr. 13
Plottet
Fas Nord
Fas Vest
Klammenholm juli 1960
Ketil Olsen


Fas. Syd
Fas. Øst
DH+72877
BÆRUM BYGNINGSRÅD
573-60
11


Bi. nr. 983
1968
DH+5004
Målestokk
1/50
Dato
Nov. 1967
GARASJE M/CARPORT.
RUGLANDVN. 3.
Tegn. nr.
VEST
Panelt endevegg, g.st.
NORD
6000
5800
GARASJE
CAR PORT
Brannv.-reg.
X E 978-9
1969
V 0d1828 -7 MAI 68
ARKIV NR. 771 Bø
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 977-67
Bilag nr. 3
duplo


Fundamentplan
Terrasse flytes med stein
Utsparing for spoil. rodu
Utgraves ikke
Ventiler 9"
Ventiler 9"
Universende kjeller
350
20
10
20
20
20
10 95
1 05
4 90
4 05
Terrasse
Entre
Kjøkk.
Kamp. Stue
Soverom
Soverom
Soverom
Soverom
Bad
Vask
Garderobe
Garderobe
Garderobe


HUS PÅ JAR FOR HERR ASBJØRN STEEN
MÅLESTOK 1/50
MERK! DØR OG VINDUSMÅL ER UTV. KARMMÅL
ARB. NO. 74
BLAD NO. 3
Bærums Bygningsraad
J. No. 132-1931
Bilag No. 11 in duplo
DH+160441
VERANDA
SPISESTUE 16.82 M²
STUE 20.65 M²
KJØKKEN
GARDEROBE
ENTRE
VERANDA
1. ETASJE
SOVERUM 15.45 M²
SOVERUM 13.82 M²
GANG
SOVERUM 7.70 M²
BAD
BALKONG
2. ETASJE
EGGENDROP OG RESVOLL
ARKITEKTER

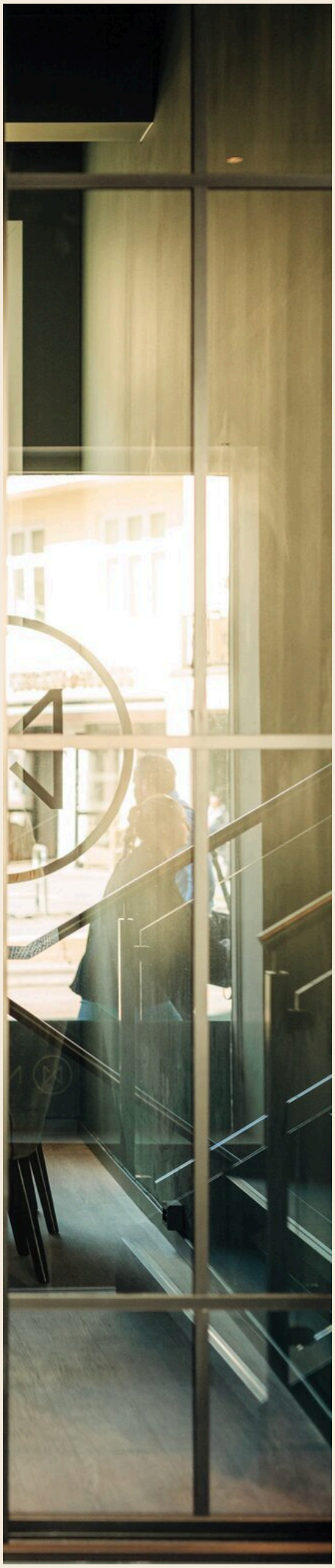

DH+72876
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 573-60
Bilag nr. 10 in duplo
Mottatt 27. MAI. 1961
Isolere som yttervegg
Isolasjon
Høide som nav. ant. vinduer
240
220
80
40
Ventil 9"x9"
Isolasjon
Snitt
Høide e/ qual. vindu
70
Snitt

Velkommen til

Nordvik Frogner

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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk 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.

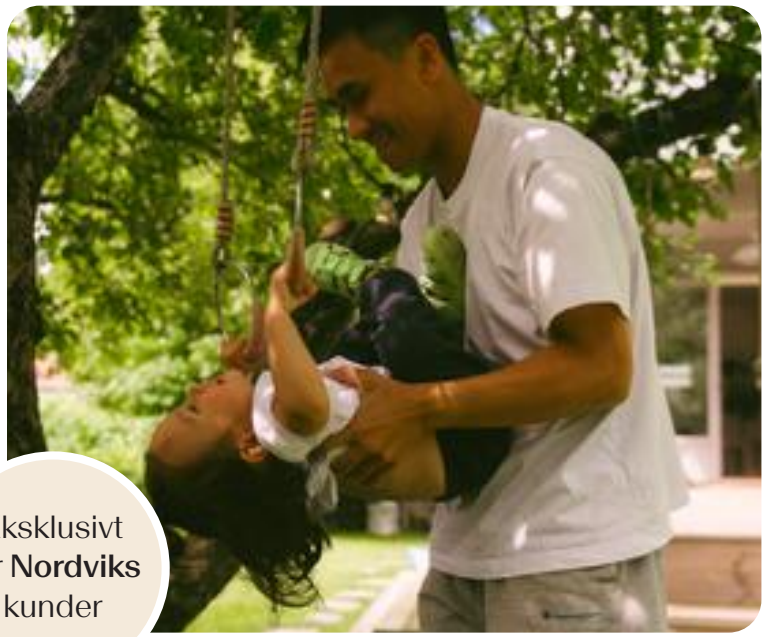


Parkveien 33b, 0258 Oslo
[!*!**department.email**!*!]
22 12 90 00

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: 14-0503/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ruglandveien 3 1358 JAR
Matrikkel: Gnr 38, bnr 236 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Stian Pøhner
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Frogner
s.pohner@nordvikbolig.no
971 15 621



Siril Slorer Sloreby
Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Frogner
s.sloreby@nordvikbolig.no
412 52 214

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