



PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

RUGLANDVEIEN 19

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

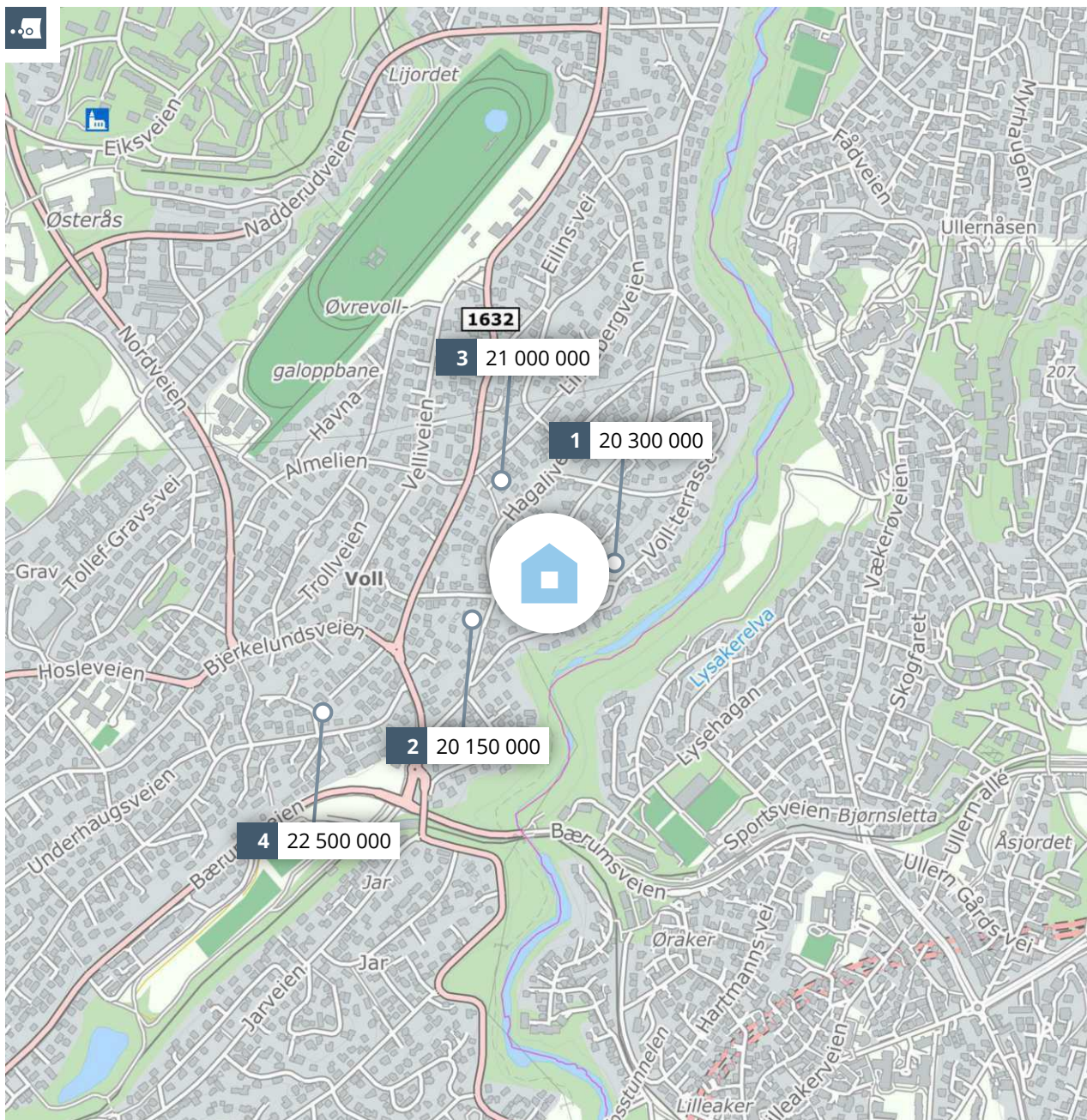
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering **RUGLANDVEIEN 19**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 14.10.2026

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


En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Ruglandveien 19, 1358 JAR

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1928

GNR 37 BNR 60 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM
GRUNNKRETS Voll 16

Verdivurdert til

27 500 000

-	27 500 000	100 365
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	274 m²	72 m²	- m²	14 m²	- m²	- m²
Tomt	1 379 m²					
Byggeår	1928					

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	5
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller
 Utleiedel

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Voll terrasse 18 232 m² 1931 1 917 m² 4 sov	03.07.2025	21 440 000	20 300 000	0	20 300 000	87 500
2 Ruglandveien 12 A 266 m² 1928 1 569 m² 4 sov	12.11.2025	18 750 000	20 150 000	0	20 150 000	75 752
3 Hagaliveien 8 F 194 m² 2025 844 m² 4 sov	31.08.2026	22 500 000	21 000 000	0	21 000 000	108 247
4 Oreligrenda 3 345 m² 1989 920 m² 4 sov	22.04.2026	23 900 000	22 500 000	0	22 500 000	65 217

Velkommen til Ruglandveien 19 - En innholdsrik og sjarmerende enebolig med stor, pent opparbeidet tomt på ca. 1,4 mål. Boligen byr på flere gode og separate oppholdsrom, fire soverom samlet i 2. etasje og godt med oppbevaringsplass. I underetasjen er det en egen hybel del med separat inngang.

Ute venter en frodig og skjermet hage med flere hyggelige uteplasser, drivhus med innlagt vann og et separat, isolert gym/anneks. Eiendommen har gode parkeringsmuligheter med dobbeltgarasje og parkering på egen tomt. Her bor du i et veletablert villastrøk med kort vei til det man skulle trenge i hverdagen.

Kort fortalt:

- Innholdsrik enebolig med klassisk karakter
- Stor, pent opparbeidet tomt på ca. 1,4 mål
- Fire soverom samlet i 2. etasje
- Skjermet terrasse og frodig hage
- Hybel del i underetasjen
- Separat, isolert gym/anneks, også velegnet som hjemmekontor
- Flott drivhus med innlagt vann
- Dobbeltgarasje med gode lagringsmuligheter
- Kort vei til Grav skole, barnehager, Jar T-bane.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

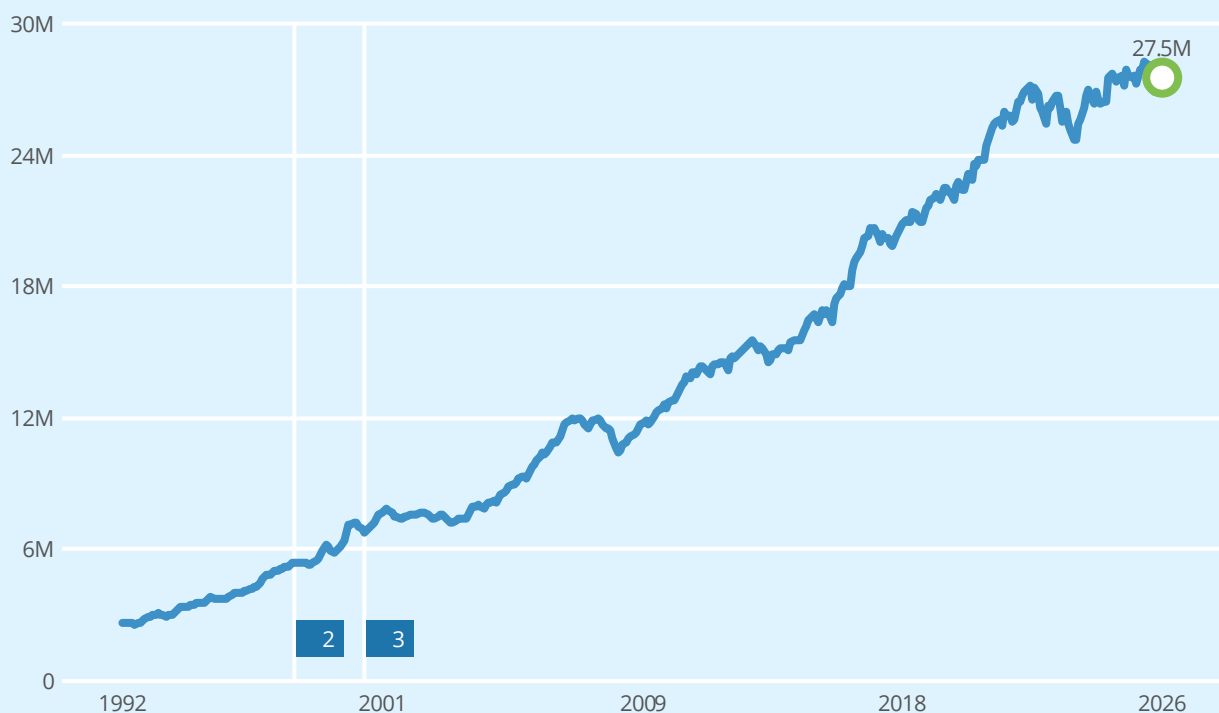


sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulike informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESBJELD	TOTALPRIS	
09.07.1993		09.07.1993	-	1 110 000	-	1 110 000	4

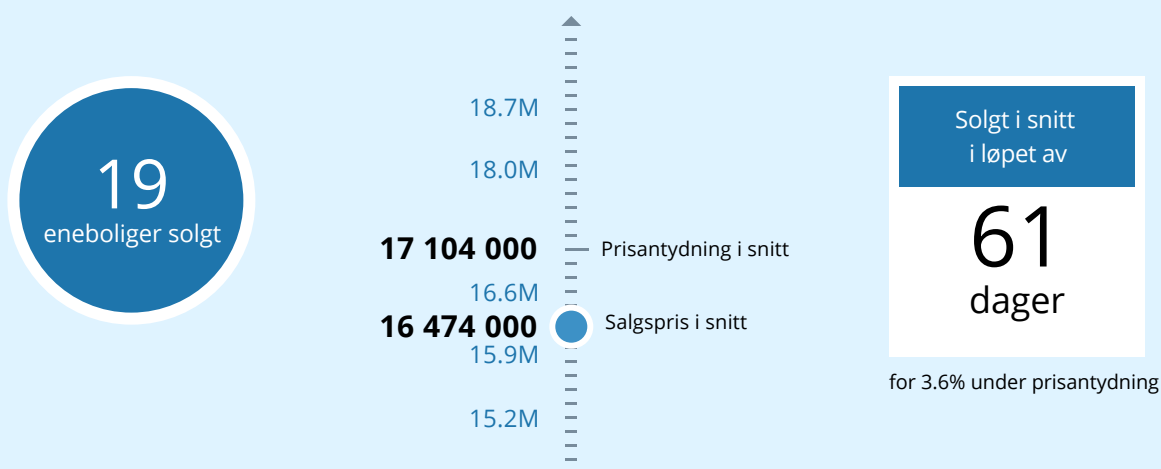
4 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.



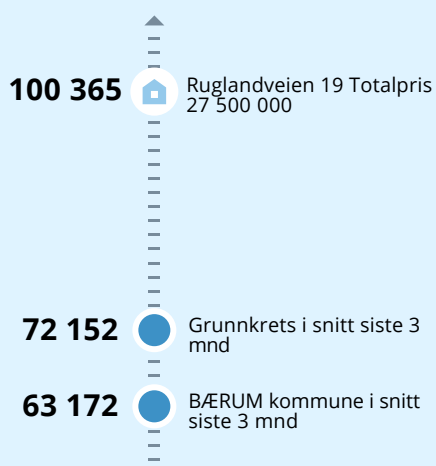
Eneboliger til salgs i 1358 JAR nå



Eneboliger solgt i 1358 JAR siste 3 mnd



Analyse m²-priser



Tilstandsrapport



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL



Enebolig



Ruglandveien 19, 1358 JAR



BÆRUM kommune



gnr. 37, bnr. 60

Sum areal alle bygg: BRA: 346 m² BRA-i: 274 m²



Befaringsdato: 23.09.2026

Rapportdato: 13.10.2026

Oppdragsnr.: 14377-3530

Eiendomsverdi ref nr: DY2053

Foretak: ALEKSANDER RØV AS



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL



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



Rapportansvarlig

Aleksander Røv
Uavhengig Takstingeniør
aleksander@artakst.no
913 01 101



ALEKSANDER RØV AS
TAKST OG KONTROLL

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1928

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen er utført som en saltakskonstruksjon med taksperrer i tre. Det er adkomst til kaldtloftet via en nedfellbar loftsstige fra stuen i 2. etasje. Taket er tekket med takstein av tegl. Eier opplyser at undertakspapp, sløyfer og lekter ble skiftet i 1998. Takrenner, nedløp og øvrige takbeslag er utført i en kombinasjon av kobber og lakkert stål.

Ytterveggene er oppført som trekonstruksjoner med stående bordkledning.

Vindusbestanden er av varierende alder, fra 1928 til 2007.

Vinduene i bodene i kjelleren er eldre trevinduer uten isolerglass eller koblet glass, mens vinduene i kjellerstuen er utført med 2-lags isolerglass og er fra omkring 1998. Vinduene i 2. etasje er fra 2007 og utført med 2-lags isolerglass samt et utvendig koblet glass. Det er også montert et takvindu i 2. etasje fra 1998. Flere av vinduene i 1. etasje er opprinnelige koblede trevinduer fra 1928, mens øvrige vinduer i etasjen er utført med isolerglass.

Boligen har en tofløyet terrassedør fra 1998 i 1. etasje, balkongdør fra 2022 i 2. etasje, malt ytterdør fra 1998 i 1. etasje og inngangsdør i kjelleren fra 2022. Dørene er utført med isolerglass.

Fra hovedsoverrommet i 2. etasje er det utgang til en sørvendt balkong på ca. 1,5 m². Balkongen er utført som en utkraget trekonstruksjon med trekkverk. Fra kjøkkenet i 1. etasje er det utgang til en sørøstvendt terrasse på ca. 13 m², utført som en skiferbelagt betongkonstruksjon.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige gulvoverflater består hovedsakelig av gulvfliser, eikeparkett, furugulv og teppegulv. Veggene har en kombinasjon av malt trepanel, malte slette flater og tapet. Innvendige tak består hovedsakelig av malte, slette flater.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har to bad i 2. etasje samt bad og vaskerom i kjelleren.

Badet nærmest hovedsoverrommet i 2. etasje ble ifølge eier renoveret i 2008. Rommet har flislagte vegger og gulv samt malt innvendig tak. Badet har to sluk, med hjelpesluk i dusjonen og hovedsluk ved toalettet. Det er utstyrt med badekar, dusjhjørne med buede glassdører, veggmontert toalett og servantinredning. Rommet ventileres via elektrisk styrt avtrekksvifte i taket.

Bad nr. 2 i 2. etasje ligger i tilbygget fra 1998. Rommet har flislagte vegger og gulv samt malt innvendig tak. Badet har to sluk, med hjelpesluk i dusjonen tilknyttet hovedsluket i motsatt hjørne. Badet er utstyrt med dusjhjørne med glassdører, vegghengt servant, toalett og opplegg for vaskemaskin. Rommet ventileres via avtrekksventil tilkoblet avtrekksvifte på loftet.

Vaskerommet i kjelleren har malte murvegger og malt betonggulv. Midt i gulvet er det montert et støpejernssluk fra byggeåret 1928. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Lufting skjer via åpent vindu.

Badet i kjelleren ligger i tilbygget fra 1998. Rommet har flislagte vegger og gulv samt malt innvendig tak. Sluket er plassert i dusjonen. Badet er utstyrt med toalett, servantinredning, dusjhjørne med oppheng for dusjforheng samt opplegg for vaskemaskin. Rommet ventileres via avtrekksventil tilkoblet avtrekksvifte på loftet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med malte fronter og benkeplate av heltre eik med underlimt stålkum. Benkeplaten ved platetoppen er av granitt. Integrert i innredningen er paltetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje til kjøleskap. Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vanninntaket til boligen er plassert på vaskerommet i kjelleren. Synlige vannrør på vaskerommet er utført i kobber, mens videre vannfordeling til de tre badene er utført med plastrør og fordelerskap plassert på de respektive badene. Avløpsrørene i boligen består av en kombinasjon av støpejernsrør og plastrør. En varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 2010 er montert på vaskerommet i kjelleren.

Boligen har naturlig ventilasjon, supplert med mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom ved behov. Tilluft tilføres via luftespalter over vinduer og lufteluker i ytterveggene.

Det er installert sikringsskap til boligens elektriske anlegg i bunnen av trappen i kjelleren og bak skyvedørsgarderoben i vindfanget. Deler av det elektriske anlegget stammer fra omkring 1998. Eier opplyser at det i tillegg er utført flere oppgraderinger og elektriske arbeider de senere årene.

Eier opplyser videre at boligen har elektriske varmekabler i alle gulv i kjelleren i tilbygget, samt i den store boden i den opprinnelige delen av kjelleren. Det er også varmekabler på badene i 2. etasje og på toalettrommet i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnmuren er dels oppført av stablestein og teglstein, og dels av lettklinkerblokker. Fundamenteringen er ikke synlig, og nærmere utførelse er derfor ikke kjent. Byggegrunnen er opplyst å bestå av fjell og leirmasser.

Boligen ligger på en mindre høyde i terrenget, og terrenget har hovedsakelig fall bort fra kjellerveggene. På deler av sør- og nordsiden er terrenget tilnærmet flatt. Mot nordsiden er det ikke rom som ligger direkte under terreng mot den aktuelle fasaden.

Beskrivelse av eiendommen

Eier opplyser at deler av dreneringen og fuktsikringen rundt boligen ble skiftet i henholdsvis 1998 og 2008. Det foreligger ikke nærmere opplysninger eller dokumentasjon som viser hvilke deler som ble skiftet, hvordan arbeidene ble utført eller omfanget av oppgraderingene.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Ved gjennomgang av tilgjengelige byggemeldte tegninger er det registrert enkelte forskjeller mellom tegningene og dagens bruk og utforming av boligen:

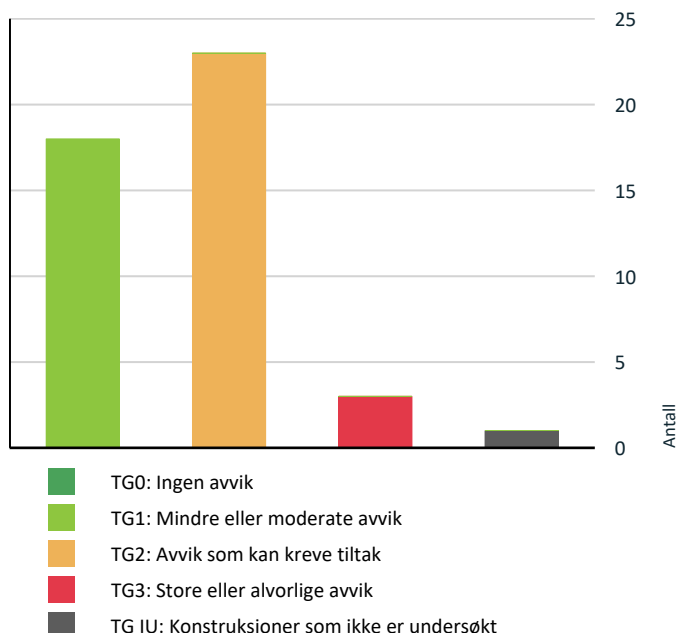
- Et rom i kjelleren, mellom stuen og badet, benyttes i dag som soverom. Rommet er vist på byggemeldte tegninger uten angitt romfunksjon. Rommet har i tillegg begrenset dagslysinnslipp sammenlignet med det som normalt kreves for rom for varig opphold. Det er ikke dokumentert at rommet er godkjent som soverom.
- I 1. etasje er kjøkkenet utvidet slik at det også omfatter arealet som opprinnelig var vist som vaskerom. På de byggemeldte tegningene er det også vist en ytterdør fra dette området mot hagen. Denne døren eksisterer ikke i dag.
- Terrassen i 1. etasje, slik den fremstår i dag med innglassing og takoverbygg, fremgår ikke av de byggemeldte tegningene.

Undertegnede gjennomgang av offentligrettslige forhold er begrenset og er ikke en fullstendig kontroll av bygningens lovlighet opp mot kommunale tillatelser, arealplaner eller tidligere byggesaker. Der byggemeldte plantegninger har vært tilgjengelige, er disse i hovedsak sammenholdt med dagens rominndeling og bruk. Fasadeendringer, plassering, utnyttelsesgrad (BYA %) og andre søknadspliktige tiltak er ikke nødvendigvis kontrollert.

Åpenbare avvik eller mulige ulovligheter som avdekkes, bemerkes i rapporten. Ferdigattester, midlertidige brukstillatelser og øvrige kommunale tillatelser er ikke kontrollert med mindre dette er særskilt omtalt. Slike opplysninger inngår normalt i eiendomsmeglers opplysningsansvar. For nærmere opplysninger henvises det til eiendomsmegler og kommunens byggesaksarkiv.

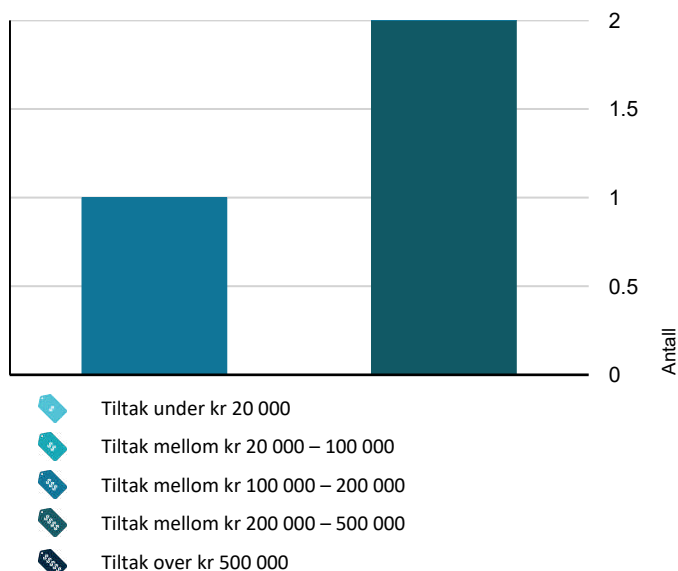
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Ytterdør/inngangsdør i 1. etasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 2 > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong og terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår

1928

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Kommentar

Stemplet byggetegning

Tilbygg / modernisering

1936	Tilbygg	I 1936 ble boligen endret med et tilbygg i form av inngangsparti og soverom i etasjen over.
1997	Tilbygg	Tegninger stemplet i desember 1997 for tilbygg utført i 1998.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med takstein av teglstein. Eier informerer om at undertakspappen, sløyfer og lekter ble byttet i 1998.

Vurdering av avvik:

- Taktekningen består av klassisk teglstein, som er tidsriktig for boligen. Denne type takstein er ikke et fullstendig vanntett sjikt, og ved slagregn og ugunstige værforhold kan noe vann trenge forbi tekkingen og ledes videre på undertaket via omleggene på taksteinen.

Undertaket er ca. 28 år gammelt og har derfor usikker gjenværende levetid og fremtidig funksjon, men det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasjer fra loftet på befaringstidspunktet.

Tak (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige grunnet høyde og takform (vinkel). Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke eksisterer skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Når undertak og øvrige vannførende sjikt blir eldre, øker usikkerheten knyttet til tetthet og gjenværende levetid. Lekkasjer som ikke oppdages tidlig kan føre til fuktskader i underliggende trekonstruksjoner. Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbar utskifting på bakgrunn av registrerte forhold, men taket bør følges med jevnlig over tid. Tidspunktet for når undertaket må skiftes er vanskelig å fastslå og vil avhenge av faktisk tilstand og videre utvikling. For en mer fullstendig vurdering bør taket inspiseres nærmere av fagperson under tilfredsstillende sikkerhetsforhold. Ved fremtidig omlegging av taktekningen bør undertaket samtidig kontrolleres og normalt vurderes for utskifting.

Tilstandsrapport



TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og takbeslag er utført av kobber og lakkert stål.



Snøfangere

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Det bør gjøres en vurdering om det skal monteres snøfangere på hele taket for å bedre sikkerheten ved ferdsel rundt boligen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som en saltakskonstruksjon med taksperrer i tre. Det er adkomst til kaldtloftet via en nedfellbar loftsstige fra stuen i 2. etasje. Deler av skråtakene er bygget inn fra 2. etasje og er ikke tilgjengelige for inspeksjon fra loftet.

Det er etablert lufting via gavlvegger og mellom taksperrene i tilgjengelige deler av konstruksjonen.

På undersiden av undertakspanelet er det eldre mørk misfarging/svertesopp. Eier opplyser at loftet tidligere var fylt med mye lagret inventar, og at dette ble fjernet rundt 2005 for å bedre luftsirkulasjonen. Eier opplyser videre at misfargingen ikke har utviklet seg videre etter dette. Eksisterende misfarging er fortsatt synlig, men det ble ikke registrert tegn til pågående fuktproblematikk i de tilgjengelige områdene på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert eldre svertesopp-/misfargingspreg på undersiden av undertakspanelet. Selv om forholdet etter eiers opplysninger har vært stabilt over lang tid, er overflatene ikke rengjort eller behandlet.

Kondensisoleringen rundt enkelte kanaler/rørføringer gjennom loftet, herunder lufting av avløp og ventilasjonskanaler, fremstår stedvis mangelfull.

Luftingen av de innbygde og isolerte skråtakene i den eldre delen av boligen er ikke synlig eller tilgjengelig for kontroll. Det er derfor ikke mulig å verifisere hvordan disse konstruksjonene er ventilert. Det ble ikke registrert synlige følgeskader i tilgjengelige områder, men det gir ingen garanti for skjulte skader.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overflater med eldre svertesopp-/misfargingspreg kan rengjøres og behandles med egnet metode. Loftet bør samtidig holdes mest mulig åpent slik at luftsirkulasjonen ikke begrenses av lagrede gjenstander.

Mangelfull kondensisolering rundt rør og kanaler bør utbedres for å redusere risikoen for kondens og lokal fuktbelastning på kalde overflater.

Ettersom luftingen av deler av de innbygde skråtakene ikke kan verifiseres, bør forholdet følges over tid. Dersom det senere oppstår misfarging, lukt, forhøyet fukt eller andre tegn til fuktproblematikk, bør konstruksjonen undersøkes nærmere for å avklare lufting og oppbygning.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført som trekonstruksjoner med stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Kledningen er ikke utført som luftet kledning, og mangler dermed totrinnstetting slik som anbefalt etter dagens byggeskikk.
- Ytterveggene fremstår generelt som godt vedlikeholdt, men det er registrert enkelte sprekkdannelser i trekledningen. Flere steder er det liten avstand mellom kledningen og underliggende balkong-/terrasseflater samt enkelte vannbrett.
- Det er råte i nedre del av hjørnekassen til venstre for inngangspartiet. Råten er malt over og vanskelig å se, men ved stikkontroll ble det påvist at trevirket er mykt og porøst bak malingen.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonen uten lufting/totrinns tetting er typisk for byggeperioden og har fungert under forutsetning av lavere isolasjonsgrad og høyere varmetap, som har bidratt til uttørking/opptørking. Dersom veggene på et senere tidspunkt etterisoleres, vil denne uttørkingseffekten reduseres. I slike tilfeller bør det vurderes å bygge om ytterveggene til en løsning med luftet kledning for å redusere risiko for fuktskader.
- Områder med liten avstand til terrasse, balkong og vannbrett bør følges opp jevnlig, da disse delene er mer utsatt for fukt og derfor normalt vil ha behov for hyppigere vedlikehold enn mindre eksponerte områder. Sprekkdannelser bør vedlikeholdes og overflatebehandles etter behov. Det bør også påses at snø ikke blir liggende inntil kledningen over tid ved terrasse og balkong, da dette kan føre til unødig oppfukning og økt risiko for nedbrytning av treverket.
- Trevirket må skiftes ut med friskt trevirke for å hindre videre råteskader og forringelse av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene i boligen er fra ulike tidsepoker, fra 1928 til 2007. Vinduene i bodene i kjelleren er eldre trevinduer uten isolerglass eller koblet glass, mens vinduene i kjellerstuen er utført med 2-lags isolerglass og er fra omkring 1998.

Vinduene i 2. etasje er fra 2007 og utført med 2-lags isolerglass samt et utvendig koblet glass. Det er også montert et takvindu i 2. etasje fra 1998. Flere av vinduene i 1. etasje er opprinnelige koblede trevinduer fra 1928. Øvrige vinduer i 1. etasje er utført med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Flere av de opprinnelige vinduene i 1. etasje fremstår relativt godt vedlikeholdt, men enkelte går tregt ved åpning og lukking. Dette skyldes dels at enkelte vinduer er malt igjen, og dels at treverket har beveget seg over tid. Det er også registrert stedvise sprekkdannelser i treverket og noe avflassing av maling.

Vinduene fra 1998 og 2007 fremstår også relativt godt vedlikeholdt, men har stedvis værslitasje og enkelte har behov for mindre justeringer for å gå lettere i karmene.

Takvinduet har tydeligere preg av fuktbelastning og værslitasje enn de øvrige vinduene. Dette er ikke uvanlig for takvinduer, som generelt er mer værutsatt enn vertikalt monterte vinduer.

Kjøkkenvinduet mangler ett av glassene i den koblede vindusløsningen. Dette reduserer vinduets isolerende egenskaper og gjør det mer utsatt for kondens.

Konsekvens/tiltak

- Vindusbestanden fremstår samlet sett som relativt godt vedlikeholdt, og det ble ikke registrert forhold som tilsier behov for generell utskifting. Enkelte vinduer bør justeres slik at de kan åpnes og lukkes normalt. Værslitte og oppsprukne områder bør vedlikeholdes med egnet overflatebehandling.

Takvinduet bør følges med på og vedlikeholdes etter behov. På grunn av den mer utsatte plasseringen og registrert vær- og fuktbelastning vil dette være det vinduet hvor utskifting først bør vurderes. Dette bør uansett vurderes i forbindelse med fremtidige arbeider på taket.

Manglende glass i kjøkkenvinduet bør erstattes for å gjenopprette vinduets opprinnelige funksjon og redusere risikoen for kondens.

Tilstandsrapport



TG 1 Balkong og terrassedører

Beskrivelse

Tofløyett terrassedør fra 1998 i 1. etasje utført med isolerglass
Balkongdør fra 2022 i 2. etasje utført med isolerglass.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

TG 2 Ytterdør/inngangsdør i 1. etasje

Beskrivelse

Malt ytterdør i 1. etasje fra 1998 utført med isolerglass.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler beslag under dørterskelen, og det er registrert fukt i isolasjonen under døren. Dette tyder på at konstruksjonen har vært utsatt for vanninntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Fuktig isolasjon må fjernes, og konstruksjonen under og rundt døren bør åpnes tilstrekkelig for å kontrollere om trevirke eller andre materialer er skadet. Eventuelt fukt- eller råteskadet trevirke må skiftes ut. Når konstruksjonen er tørr og eventuelle skader er utbedret, bør det monteres ny isolasjon og et egnet beslag under terskelen som leder vann bort fra dørpartiet og beskytter underliggende konstruksjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Ytterdør/inngangsdør i kjelleren

Beskrivelse

Inngangsdør i kjelleren utført med isolerglass fra 2022

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Sørvendt balkong på ca. 1,5 m2 med utgang fra hovedsoverrommet i 2. etasje. Balkongen er en utkraget trekonstruksjon med trerekkeverk rekkverk.

Sørøstvendt terrasse på 13 m2 med utgang fra kjøkkenet i 1. etasje. Terrassen er en skiferbelagt betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert rustsprengning i betongen og synlig armeringsjern på undersiden av terrassen. Forkanten av terrassen er nylig pusset med murpuss, men det er ikke kjent om armeringen bak pussen er frilagt, rensset og korrosjonsbeskyttet før overflatebehandlingen.
- Åpninger i rekkverk på balkong og terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rustsprengning tyder på korrosjon i armeringen og kan over tid føre til videre avskalling og svekkelse av betongkonstruksjonen dersom årsaken ikke håndteres.

Det anbefales en nærmere undersøkelse av betongdekket for å avklare omfang og årsak til korrosjonen. Videre rehabilitering bør prosjekteres ut fra funnene, og vil normalt innebære frilegging av skadet armering, fjerning av løs/skadet betong, korrosjonsbehandling av armeringen og oppbygging med egnet reparasjonsmørtel.

Det kan ikke utelukkes at det blir nødvendig å fjerne skiferhellene/flisene på terrassedekket for å etablere et fuksikkert sjikt for å forhindre oppfukning av terrassedekket som er med på å føre til rustsprengningen.

- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.

Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.



INNENDIG



Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren har gulv med fliser og malt betong. Veggoverflatene består hovedsakelig av malte murflater og trepanel, mens innvendige tak har en kombinasjon av malt trepanel og malte, slette flater.

I tilbygget er det etablert ventilasjonsmuligheter, mens den opprinnelige delen av kjelleren ikke har faste tilluftsventiler eller andre permanente lufteåpninger og luftes hovedsakelig ved å åpne vinduer.

Det er ikke utført hulltaking, da veggene mot terreng består av murkonstruksjoner uten egnet sted for slik undersøkelse. Det ble ikke registrert unormale

Tilstandsrapport

utslag ved fuktsøk på overflatene av murveggene mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Den opprinnelige delen av kjelleren mangler fast ventilasjon via f.eks. ventilasjonsluker og er avhengig av lufting gjennom åpne vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Begrenset luftutskifting kan føre til høyere luftfuktighet og dårligere uttørkingsforhold i kjelleren. Det anbefales å etablere faste ventiler eller annen egnet ventilasjonsløsning i den opprinnelige delen av kjelleren for å sikre mer kontinuerlig luftutskifting. Frem til dette blir utført er det viktig med jevnlig lufting med åpne vinduer.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet nærmest hovedsoverrommet i 2. etasje ble ifølge eier renoveret i 2008.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres at membranen er korrekt utført, eller at overganger, gjennomføringer og øvrige tilslutninger er tilfredsstillende tettet. Skjulte deler av membransystemet kan ikke kontrolleres uten inngrep, og det vil derfor være en usikkerhet knyttet til utførelsen og tettheten.

2. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Fugemassen har løsnet i et utvendig hjørne ved innbyggingen til det veggmonterte toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet kan skyldes at fugebredden i hjørnet er for liten til at sementbasert fugemasse får tilstrekkelig feste. Løs fugemasse bør fjernes forsiktig uten å skade fliser eller bakenforliggende tettesjikt. Fugen bør deretter utbedres med et produkt som er egnet for den aktuelle fugebredden og underlaget. Ved svært smale fuger kan egnet epoxyfugemasse være et alternativ, forutsatt at produktet er beregnet for denne bruken. Dersom det forventes bevegelser i hjørnet, bør en elastisk fugemasse vurderes i stedet.



2. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet er utstyrt med to sluk. Et hjelpesluk er plassert i dusjsonen, mens badets hovedsluk er plassert ved toalettet. På grunn av oppbyggingen av gulvstøpen var det ikke mulig å kontrollere overgangen mellom gulvmembranen og hovedsluket.

Ved baderomsdøren er det synlig oppbrett av et underliggende membransjikt. I dusjsonen er det samtidig synlig bruk av membranmansjett tilknyttet et toppmontert membransystem. Det er dermed registrert ulike membranløsninger i forskjellige deler av badet.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membransystemets samlede oppbygning er ikke avklart. Det er ikke kjent om toppmembranen i dusjsonen kun er etablert som et supplerende tettesjikt lokalt, eller hvordan denne er tilknyttet det underliggende membransjiktet for øvrig.

Membransystemet er ca. 18 år gammelt, og på grunn av alder og uavklart oppbygning er gjenværende levetid og fremtidig funksjon usikker.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke mulig å verifisere tettesjiktets samlede oppbygning eller overgangene mellom de ulike membranløsningene uten ytterligere dokumentasjon. Membransystemet er ca. 18 år gammelt. På grunn av alder og uavklart oppbygning er membranens tilstand, tetthet og gjenværende levetid usikker. Det kan ikke utelukkes at det over tid oppstår lekkasjer eller fuktskader som følge av alderssvikninger i tettesjiktet, men det er ikke mulig å fastslå om eller når dette eventuelt vil skje.

Det ble ikke registrert forhold på befaringstidspunktet som tilsier behov for umiddelbar rehabilitering av badet. Badet bør følges med på over tid, og ved fremtidig rehabilitering bør det etableres et helhetlig og dokumentert membransystem.

Dette punktet må også ses i sammenheng med "Dokumentasjon for våtrom"



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et badekar, et dusjhjørne med buede glassdører, et veggmontert toalett samt en servantinnredning.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Benkeplaten til servaninnredningen er av glass med farget folie på undersiden. Denne folien har smuldret opp på grunn av luftfuktighet/kondens.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring som er satt som et avvik under dette punktet. Årsaken til at det i dag er et krav til å synliggjøre lekkasjer fra innebygde sisterner er for å unngå fuktskader i konstruksjoner som følge av en lekkasje som ikke blir stoppet i tide. Om mulig bør det derfor etableres en inspeksjonsmulighet til baksiden av veggen slik at man kan inspisere dette hulrommet for lekkasjer med jevnlig mellomrom.
- Avviket er av kosmetisk art og en utbedring er ikke nødvendig.



2. ETASJE > BAD

TG1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ventilert via en elektrisk styrt avtrekksvifte i taket.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra gangen, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD 2

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Bad nr. 2 i 2. etasje ligger i delen av boligen som er et tilbygg fra 1998.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres at membranen er korrekt utført, eller at overganger, gjennomføringer og øvrige tilslutninger er tilfredsstillende tettet. Skjulte deler av membransystemet kan ikke kontrolleres uten inngrep, og det vil derfor være en usikkerhet knyttet til utførelsen og tettheten.

2. ETASJE > BAD 2

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- I himlingen over dusjonen er det tidligere skåret ut en åpning som senere er tettet med gipsplate. Reparasjonen er ikke ferdigstilt med sparkling og overflatebehandling, og deler av gipsplaten står derfor ubeskyttet.
- Det er registrert misfarging i en fuge i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Ubehandlet gips er fuktømfintlig og kan over tid ta skade som følge av den høye luftfuktigheten på badet. Reparasjonen bør ferdigstilles med sparkling og overflatebehandling med produkter som er egnet for bruk i våtrom.
 - Misfargingen fremstår som overflaterelatert og vurderes å komme fra baderomssiden. Grunnlaget for vurderingen er at det er utført hulltaking fra baksiden av veggen i det aktuelle området, uten at det ble registrert tegn til fukt eller skader i konstruksjonen. Forholdet er nærmere omtalt under eget kontrollpunkt for hulltaking.
- Undersøkelsen gir likevel ingen fullstendig garanti, men å bakgrunn av de registrerte forholdene vurderes det ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Fugen bør følges med på, og dersom misfargingen utvikler seg eller det oppstår andre tegn til fukt, bør forholdet undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD 2

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet er utstyrt med to sluk. Et hjelpesluk er plassert i dusjsonen og er tilknyttet badets hovedsluk, som er plassert i motsatt hjørne av rommet. Ved hovedsluket er det synlig tilknytning til en underliggende membranduk.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger på gulv og vegger, etablert før år 2000. Tettesjiktet har på grunn av alder usikker gjenværende levetid og fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Membranens tilstand, tetthet og gjenværende levetid er usikker som følge av alder. Det kan ikke utelukkes at det over tid oppstår lekkasjer eller fuktskader som følge av alderssviklinger i tettesjiktet.

På grunn av våtrommets alder og tilstandsgrad må rehabilitering påregnes. Dersom badet benyttes videre uten oppgradering, skjer dette med den usikkerheten og risikoen som følger av et eldre tettesjikt med ukjent gjenværende funksjon. Eier/kjøper må derfor være forberedt på at behov for rehabilitering kan oppstå på kort varsel dersom det registreres tegn til svikt eller fuktskade.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med et dusjhjørne med innredning med glassdører, en vegghengt servant, et toalett samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert via en avtrekksventil koblet på en avtrekksvifte på loftet.

Merk:

Se eget punkt under "ventilasjon" generelt i boligen.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra soverommet, uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet i kjelleren ligger i delen av boligen som er et tilbygg fra 1998.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres at membranen er korrekt utført, eller at overganger, gjennomføringer og øvrige tilslutninger er tilfredsstillende tettet. Skulte deler av membransystemet kan ikke kontrolleres uten inngrep, og det vil derfor være en usikkerhet knyttet til utførelsen og tettheten.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert gjennomgående sprekkdannelse i flere gulvfliser ved servanten. Årsaken til sprekkdannelsene er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Sprekkene kan skyldes bevegelser eller manglende stabilitet i underlaget, men dette er ikke nærmere verifisert. Før flisene eventuelt skiftes bør årsaken undersøkes nærmere, slik at nye sprekkdannelser ikke oppstår. Skadede fliser bør deretter skiftes ut.



KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er plassert i dusjonen. Ved sluket er det synlig en fiberduk/membranmansjett. Det er ikke synlig at denne er innarbeidet eller overdekket med smøremembran. Duken/mansjetten ligger i tillegg under gulvets påstøp og ikke som et toppmontert tettesjikt over påstøpen.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger på gulv og vegger, etablert før år 2000. Utførelsen av tettesjiktet ved sluket er uavklart, og den registrerte plasseringen av fiberduken/membranmansjetten, kombinert med manglende synlig smøremembran, gir usikkerhet om hvorvidt løsningen er utført som forutsatt for det aktuelle membransystemet.

Tettesjiktet har i tillegg en alder som medfører usikker gjenværende levetid og fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- På grunn av våtrommets alder, uavklarte membranløsning og tilstandsgrad må rehabilitering påregnes. Dersom badet benyttes videre uten oppgradering, skjer dette med den usikkerheten og risikoen som følger av et eldre tettesjikt med ukjent gjenværende funksjon. Eier/kjøper må være forberedt på at behov for rehabilitering kan oppstå dersom det registreres tegn til svikt eller fuktskade.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med toalett, servantinnredning, dusjhjørne med oppheng for dusjforheng samt opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet er ventilert via en avtrekksventil koblet på en avtrekksvifte på loftet.

Merk:

Se eget punkt under "ventilasjon" generelt i boligen.

Årstall: 1998

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking fra soverommet, uten å påvise unormale forhold.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malte murvegger.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er registrert mørk misfarging/soppvekst i et hjørne. Det ble ikke registrert saltutslag eller forhøyede utslag ved fuktsøk på murveggen. Forholdet fremstår som overflaterelatert og vurderes å kunne skyldes lokal kondens, blant annet som følge av at inventar eller gjenstander har stått tett inntil den kalde murveggen og begrenset luftsirkulasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det berørte området bør rengjøres og behandles med egnet produkt. Det bør samtidig sørges for god luftsirkulasjon langs ytterveggen, og inventar bør ikke plasseres tett inntil murveggen. Dersom misfargingen kommer tilbake, eller det senere registreres tegn til økt fuktbelastning, bør forholdet undersøkes nærmere for å avklare om det foreligger annen fuktilførsel.



KJELLER > VASKEROM

Overflater gulv

Beskrivelse

Malt betonggulv.



KJELLER > VASKEROM

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Midt i gulvet er det montert et støpejernssluk fra byggeåret 1928. Det er ikke dokumentert eller registrert membran/tettesjikt i gulvet eller på veggene. Gulvet er overflatebehandlet med maling, som gir en viss beskyttelse mot fukt, men dette er ikke dokumentert som et komplett våtromssystem.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Vaskerommet har ikke dokumentert eller verifisert membran/tettesjikt på gulv og vegger. Gulvet er overflatebehandlet med maling som gir en viss beskyttelse mot fukt, men løsningen er ikke dokumentert som et godkjent våtromssystem, og det er ikke etablert dokumentert tett overgang mot sluket. Støpejernssluket er fra byggeåret og har svært høy alder. Gjenværende levetid og tetthet er derfor usikker, og sluket må anses å være ved slutten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Rommet har ikke en dokumentert fuktsikker oppbygning som kan forventes av et våtrom. Ved en lekkasje eller større vannutstrømning er det derfor risiko for at vann trenger inn i gulv- og veggkonstruksjoner. På grunn av manglende dokumentert tettesjikt og slukets alder bør det påberegnes renovering av rommets tettesjikt og sluk. Ved rehabilitering bør det etableres nytt sluk og et komplett, dokumentert våtromssystem med tilfredsstillende tettesjikt på gulv og nødvendige veggflater. Dersom rommet benyttes videre før rehabilitering, skjer dette med den usikkerheten og risikoen som følger av dagens løsning.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med en utslagsvask samt opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er ikke ventilert utover å luften med åpent vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen fast ventilasjonsløsning og luftes kun ved å åpne vinduet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende kontinuerlig ventilasjon kan føre til høyere luftfuktighet og dårligere uttørkingsforhold i rommet. Det anbefales å etablere en fast ventilasjonsløsning, for eksempel veggventil eller mekanisk avtrekk, slik at rommet får mer stabil luftutskifting.

KJELLER > VASKEROM

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da omkringliggende konstruksjoner er av mur- og betong og gjør dette fysisk ikke gjennomførbart.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da omkringliggende konstruksjoner er av mur- og betong og gjør dette fysisk ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomgående vegger mot tilstøtende rom er av murverk og det er ingen synlige gjennomslag av fukt, men det kan allikevel ikke garanteres for skjulte skader.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med malte fronter og benkeplate av heltre eik med underlimt stålkum. Benkeplaten ved platetoppen er av granitt. Integrert i innredningen er paltetopp, stekeovn og oppvaskmaskin. Nisje til kjøleskap.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Over platetoppen er det installert en kjøkkenventilator med avtrekk ut i det fri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vanninntaket til boligen er plassert på vaskerommet i kjelleren. Synlige vannrør på vaskerommet er utført i kobber. Videre vannfordeling til de tre badene er utført med plastrør og fordelerskap plassert på de 3 badene.

Vurdering av avvik:

- Fordelerskapene til badene fra 1998 er av eldre utførelse og oppfyller ikke dagens prinsipper for et komplett lekkasjesikkert rør-i-rør-system. Skapene fremstår ikke som fuktsikre, og fordelerskapet i 2. etasje mangler synlig avløp/overløp som kan lede eventuelt lekkasjevann til et synlig og sikkert sted. Det er også registrert noe rust i de eldre fordelerskapene.

Rørsystemet kan derfor ikke vurderes som et komplett lekkasjesikkert rør-i-rør-anlegg. De skjulte plastrørene har samtidig en alder som medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon.

Vannrørene som ligger nedstøpt i gulvet i kjelleren er av eldre dato og fremstår som stål- og/eller kobberrør. Disse rørene har på grunn av alder usikker gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Det samme gjelder tilhørende hovedstoppekran.

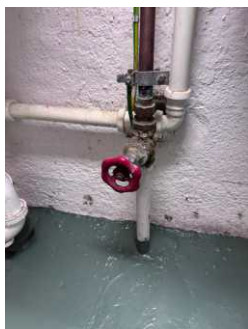
Konsekvens/tiltak

- De eldre fordelerskapene og røropplegget gir økt usikkerhet ved en eventuell lekkasje, fordi vann ikke nødvendigvis vil bli ledet kontrollert til et synlig og sikkert sted. Dette kan føre til at en lekkasje oppdages sent og gir fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

De eldre stål-/kobberrørene i gulvstøpen og tilhørende hovedstoppekran har usikker gjenværende levetid. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer på befaringsstidspunktet, men på grunn av alder må det påregnes at behov for reparasjon eller utskifting kan oppstå over tid.

Det anbefales at rørsystemet vurderes av rørlegger. Ved fremtidig rehabilitering av badene vil det være naturlig å oppgradere vanninstallasjonene til et komplett lekkasjesikkert rør-i-rør-system. Eldre nedstøpte vannrør og hovedstoppekran bør samtidig vurderes for utskifting.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene i boligen er bestående av både støpejernsrør og plastrør.

Vurdering av avvik:

- Avløpsrørene i boligen er av eldre dato. På grunn av alder er gjenværende levetid og fremtidig funksjon usikker.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør kan over tid få redusert funksjon som følge av slitasje, korrosjon, avleiringer eller skader. Det må derfor påregnes at behov for reparasjon eller utskifting kan oppstå. Tidspunktet for når dette eventuelt blir nødvendig er vanskelig å fastslå. Ved renovering av bad vil det være naturlig å skifte ut eller rehabilitere byggets avløpsrør.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er naturlig ventilert supplert med tidvis mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Tilluft tilføres boligen via luftespalter over vinduer og lufteluker i yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Avtrekket fra badene i tilbygget, både i kjelleren og i 2. etasje, er tilkoblet en felles avtrekksvifte montert på loftet. Viften er av eldre dato, og gjenværende levetid og fremtidig funksjon er derfor usikker.
- Toalettrommet har naturlig ventilasjonsavtrekk. Både kravene på oppføringstidspunktet og dagens krav forutsetter mekanisk avtrekk fra toalettrom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det ble ikke registrert funksjonssvikt på befaringstidspunktet, og det vurderes derfor ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak så lenge viften fungerer som tiltenkt. På grunn av alderen kan det imidlertid ikke gis noen sikker vurdering av gjenværende levetid, og behov for reparasjon eller utskifting kan oppstå over tid.
- Naturlig avtrekk gir en mer varierende og mindre forutsigbar luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra toalettrommet for å sikre tilfredsstillende og kontrollert ventilasjon samt for å tilfredstille tekniske krav som var en forutsetning ved tilbygget i 1998.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

300 liters varmtvannstank fra 2010 er montert på vaskerommet i kjelleren.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

I bunnen av trappen i kjelleren og bak skyvedørgarderoben i vindfanget er det installert sikringsskap til boligens elektriske anlegg. Deler av det elektriske anlegget stammer fra omkring 1998. Eier informerer om at det er utført et stort antall forbedringer/fornyelser på det elektriske anlegget de siste årene.

Blant annet:

- Sikringsskap
- Nye LED spotter
- EL bil lader
- Nye LED garasje første og andre etasje
- Ny belysning terrasse og Bunda varmeovner terrasse
- Belysning drivhus
- Varmekabler kjeller
- Lys kjeller med sensor
- Byttet elkobrytere (totalt 23 stk) med brytere som kan kobles til Plejd.

Fremviste samsvarserklæringer:

2025: Utbedring av Elvia rapport, samt bytte lamper i garasje

2021: Montert LEDlamper i kjeller

2018: El bil lader og byttet sikringskapet

Eier informerer om at den faste elektrikeren som er brukt i denne boligen har byttet server på et tidspunkt og derfor mangler enkelte av samsvarserklæringene på arbeider utført i boligen. Eier bekrefter samtidig at alle de elektriske arbeidene som er utført i denne boligen er utført av samme elektrofirma, og det aldri har blitt brukt ufaglærte til arbeider på det elektriske anlegget.

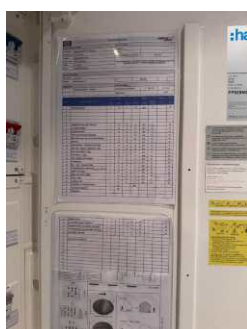
Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for nyere arbeider på det elektriske anlegget som etter regelverket skulle vært dokumentert (1999). Det foreligger heller ikke dokumentasjon på at de eldre delene av anlegget fra omkring 1998 er kontrollert og tilstandsvurdert av elektriker i nyere tid.

Konsekvens/tiltak

- Samsvarserklæringer for dokumentasjonspliktige arbeider bør innhentes dersom dette er mulig. Det anbefales samtidig å gjennomføre en utvidet kontroll av det elektriske anlegget ved registrert elektroforetak, slik at tilstanden på de eldre delene av anlegget og utførelsen av senere arbeider kan vurderes. Eventuelle feil, mangler eller behov for oppgradering som avdekkes ved kontrollen bør utbedres. Uten en slik kontroll kan tilstanden på det elektriske anlegget ikke fastsettes, og det kan heller ikke avklares om det foreligger feil eller mangler av sikkerhetsmessig betydning.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av fjell og leiremasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at deler av dreneringen/fuktsikringen rundt boligen ble skiftet i henholdsvis 1998 og 2008. Det foreligger ikke nærmere opplysninger eller dokumentasjon som viser hvilke deler som ble skiftet, hvordan arbeidene ble utført eller omfanget av oppgraderingene.

Vurdering av avvik:

- Deler av dreneringen og fuktsikringen rundt boligen er eldre enn ca. 28 år. På grunn av alder er gjenværende levetid og fremtidig funksjon usikker. Det er i tillegg registrert manglende topplst på deler av grunnmursplaten/drensplaten.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det ble ikke registrert tegn til fuktgjennomslag i kjelleren på befaringstidspunktet, og det vurderes derfor ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak. Eldre drenerings- og fuktsikringsløsninger har likevel usikker gjenværende levetid, og fremtidig funksjon kan ikke garanteres. Forholdet bør følges over tid, særlig med tanke på tegn til økt fuktbelastning i kjellerveggene. Dersom slike forhold oppstår, bør dreneringen undersøkes nærmere og behovet for utskifting vurderes. Dersom vegger under terreng skal fores på på innsiden av murkonstruksjonene er det en forutsetning at fuktsikring fra både terreng og kapilært oppsug kartlegges nærmere før slikt arbeid utføres.

Manglende topplist bør utbedres. Det bør monteres egnet avslutningslist slik at jord, løv og annet materiale ikke kommer ned bak grunnmursplasten og reduserer den drenerende og luftende funksjonen.



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er dels oppført av stablestein og teglstein, og dels av lettklinkerblokker. Fundamenteringen er ikke synlig, og nærmere utførelse er derfor ikke kjent.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert saltutslag på utsiden av grunnmuren under terrassen. Saltutslag tyder på fukttransport gjennom murverket, men årsaken er ikke avklart. Det bør undersøkes nærmere om fuktbelastningen har sammenheng med terrassen og forhold omtalt under eget kontrollpunkt, eller om den skyldes andre forhold.

Det er også registrert stedvis grønske/organisk vekst på grunnmuren.

Videre er det registrert enkelte sprekkdannelser i grunnmuren, særlig i tilbygget. Sprekkene er synlige enkelte steder utvendig og innvendig i stuen og vindfanget. Årsaken til sprekkdannelsene er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

• Årsaken til saltutslagene bør undersøkes nærmere før det eventuelt utføres overflatebehandling eller andre tiltak. Dersom fuktilførselen har sammenheng med terrassen, bør dette sees i sammenheng med tiltakene omtalt under eget kontrollpunkt.

Grønske/organisk vekst kan rengjøres, men dersom den kommer raskt tilbake bør fuktbelastningen på området vurderes nærmere.

Sprekkene bør følges over tid for å avklare om de er stabile eller i utvikling. De registrerte sprekkenes fremstår ikke som omfattende på befaringstidspunktet, men årsaken er ikke fastslått. Sprekkene kan tettes med egnet produkt. Dersom de utvider seg, kommer tilbake etter utbedring eller det oppstår nye sprekker, bør konstruksjonen undersøkes nærmere av relevant fagkyndig.

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på en mindre høyde i terrenget, og terrenget har hovedsakelig fall bort fra kjellerveggene. På deler av sør- og nordsiden er terrenget tilnærmet flatt. På nordsiden er det ikke rom som ligger direkte under terreng mot den aktuelle fasaden.

Vurdering av avvik:

- På deler av sør- og nordsiden er terrenget tilnærmet flatt. Dette gir mindre effektiv avrenning av overflatevann enn ved terreng med fall bort fra bygningen. Eier opplyser at det ikke blir stående vann i disse områdene ved nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Forholdet bør følges med på, særlig ved kraftig og langvarig nedbør. Dersom det oppstår vannansamlinger mot grunnmuren eller andre tegn til økt fuktbelastning, bør terrenget justeres slik at overflatevann ledes bort fra bygningen. Det vurderes ikke som nødvendig med terrenginngrep kun på bakgrunn av dagens terrengforhold.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
- Åpninger i rekkverk på balkong og terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner. Det bør gjøres en vurdering om det skal monteres snøfangere på hele taket for å bedre sikkerheten ved ferdsel rundt boligen.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke oppfyller dagens sikkerhetskrav, noe som kan medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn, samt behov for utbedring for å tilfredsstille gjeldende forskrifter.
Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
- Det bør gjennomføres radonmålinger. Les mer om radon og hvorfor det bør utføres radonmålinger i boligen på www.dsa.no/radon.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

2000

Kommentar

Stemplet fremvist byggetegning

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Beskrivelse

Garasjen er opplyst oppført i 2000 og består av en underetasje med garasjerom samt en loftsetasje med lagringsarealer. Underetasjen er oppført med grunnmur av betong og støpt betonggulv mot grunnen. Garasjerommet har elektrisk leddport utført i komposittmateriale.

Loftsetasjen har gavlvegger oppført som trekonstruksjoner med utvendig stående trekledning. Yttertaket er utført som en saltakskonstruksjon med bærende taksperrer i tre og er tekket med takstein av tegl. Loftsetasjen er inndelt i to lagringsrom/boder som benyttes som sports- og redskapsboder.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Uthus

**Anvendelse**

Treningsrom

Byggeår

2009

Kommentar

Stemplet fremvist byggetegning

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikehold

Beskrivelse

Uthuset er opplyst oppført i 2009 og er innredet og benyttet som hjemmegym.

Bygningen fremstår som fundamentert med betongsåle mot grunnen, men fundamenteringen er i hovedsak skjult og den nærmere utførelsen er derfor ikke verifisert.

Ytterveggene er oppført som trekonstruksjoner med stående bordkledning.

Yttertaket er utført som en saltakskonstruksjon med bærende taksperrer i tre og er tekket med takstein av tegl, tilsvarende hovedhuset og garasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Drivhus



Anvendelse

Orangeri

Byggeår

2014

Standard

Normal standard

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt

Kommentar

Eier informerer om at drivhuset ble oppført i 2014.
Det finnes ikke byggetegninger.

Beskrivelse

Orangeriet/drivhuset er ifølge eier oppført i 2014.

Bygningen er oppført med ringmur av teglstein og en overbygning bestående av aluminiumsprofiler og glassfelt. Gulvet er belagt med impregnerte terrassebord.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

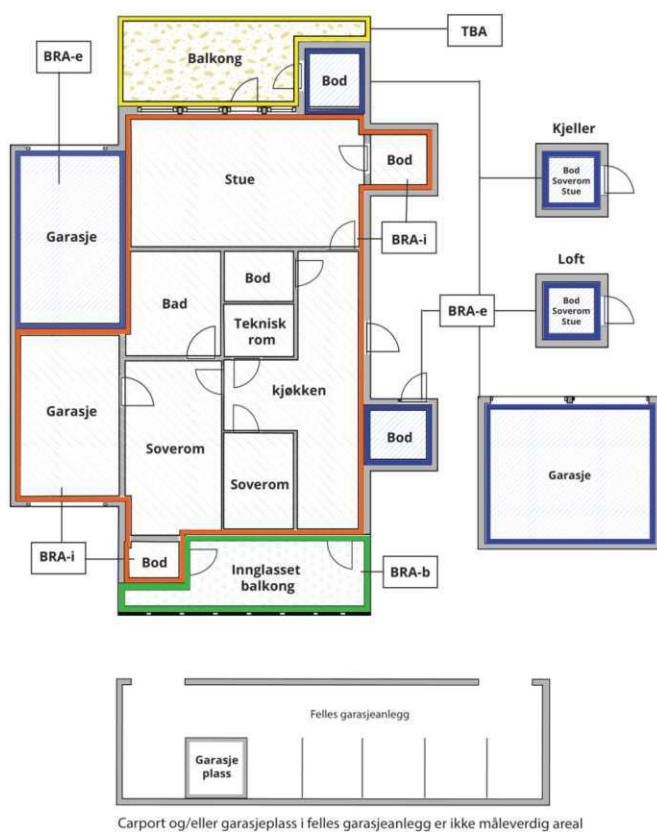
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	94			94	1
1. Etasje	101			101	13
Kjeller	79			79	
SUM	274				14
SUM BRA	274				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, bad 2, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue, bod		
1. Etasje	Kjøkken, stue, stue 2, entré/gang, kott, toalettrom		
Kjeller	Bad, vaskerom, spisestue*, stue, vindfang, trapperom, bod, bod 2		

Kommentar

Romhøyden i stuen i 2. etasje er 2,64 meter
Romhøyden i begge stuer i 1. etasje er 2,46 meter
Romhøyden i stuen i kjelleren er 2,39 meter

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ved gjennomgang av tilgjengelige byggemeldte tegninger er det registrert enkelte forskjeller mellom tegningene og dagens bruk og utforming av boligen:

- Et rom i kjelleren, mellom stuen og badet, benyttes i dag som soverom. Rommet er vist på byggemeldte tegninger uten angitt romfunksjon. Rommet har i tillegg begrenset dagslysinnslipp sammenlignet med det som normalt kreves for rom for varig opphold. Det er ikke dokumentert at rommet er godkjent som soverom.
- I 1. etasje er kjøkkenet utvidet slik at det også omfatter arealet som opprinnelig var vist som vaskerom. På de byggemeldte tegningene er det også vist en ytterdør fra dette området mot hagen. Denne døren eksisterer ikke i dag.
- Terrassen i 1. etasje, slik den fremstår i dag med innglassing og takoverbygg, fremgår ikke av de byggemeldte tegningene.

Undertegnede gjennomgang av offentligrettslige forhold er begrenset og er ikke en fullstendig kontroll av bygningens lovlighet opp mot kommunale tillatelser, arealplaner eller tidligere byggesaker. Der byggemeldte plantegninger har vært tilgjengelige, er disse i hovedsak sammenholdt med dagens rominndeling og bruk. Fasadeendringer, plassering, utnyttelsesgrad (BYA %) og andre søknadspliktige tiltak er ikke nødvendigvis kontrollert.

Åpenbare avvik eller mulige ulovligheter som avdekkes, bemerkes i rapporten. Ferdigattester, midlertidige brukstillatelser og øvrige kommunale tillatelser er ikke kontrollert med mindre dette er særskilt omtalt. Slike opplysninger inngår normalt i eiendomsmeglers opplysningsansvar. For nærmere opplysninger henvises det til eiendomsmegler og kommunens byggesaksarkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2024: Eier opplyser at vanntilkoblingen ved vei ble oppgradert, herunder etablering av ny utvendig stoppekran ved postkassen.
2026: Eier opplyser at mindre råteskader i fasaden ble utbedret, og at det samtidig ble utført malerarbeider på fasaden.

Det er ikke fremlagt faktura, arbeidsbeskrivelse eller annen dokumentasjon som bekrefter arbeidene eller nærmere beskriver omfang og utførelse.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		20		20	
Underetasje		33		33	
SUM		53			
SUM BRA	53				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod, bod 2	
Underetasje		Garasje	

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Trimrom	

Drivhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasert balkong (BRA-b)
1. Etasje		Orangeri/drivhus	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Aleksander Røv	Takstingeniør
	Jon Christian Syvertsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	37	60		0	1379.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Ruglandveien 19							
Hjemmelshaver Syvertsen Anne Ottestad							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Byggemeldte plantegninger		Mottatt av eier	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema		Signert 21.09.2026	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260530
Adresse	Ruglandveien 19		
Postnr.	1358	Sted	JAR
Selgers navn	Anne Ottestad Syvertsen		
Selgers navn	Jon Christian Syvertsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

1993

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1993

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

IF

Polise/avtalenr.:

6411992

Våtrom

Initialer selger:

A S
J C

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

arbeider på bad 2 etg v hovedsoverom i 2008

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar

via Inge Aslakrud tømmermester

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Helt nytt ned til bjelkelag og rupanel

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Ja

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

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

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

Som over , arbeider på bad

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

via Inge Aslakrud , tømmermester

Initialer selger:

A S
J C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vann/Avløp/Rør

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

2025 lekkasje nede ved veien på inntak Utført av Enviro , Jens Bjelkesvei , Oslo

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Gravring

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet en rekke nedløp , takrenner og beslag samt tekking om tak utspring. Kobber. Røa Blikkenslager Verksted AS

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Initialer selger:

A S
J C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Vi er blitt anbefalt å legge inn stålrør

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet skifer heller

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

HG Entreprenør AS

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Initialer selger:

A S
J C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Lagt knotteplast i forbindelse med tilbygg i 1998

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Regi av Inge Aslakrud

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☒ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

Store utskiftinger siste 8 årene i regi av Bærum Elektro Team

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

☒ Nei ☐ Ja

Forklar:

Bærum Elektro Team AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Elvia

Initialer selger:

A S
J C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

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

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

Tilbygg av huset i 1998 , Garasje i 2000 og Anneks i 2009

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:

A S
J C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Initialer selger:

A S
J C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☒ Ja

Initialer selger:

A S

J C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

Dato 13.10.2026

Signert av Anne Ottestad Syvertsen

Signert av Jon Christian Syvertsen

Initialer selger:

A S
J C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Ruglandveien 19

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	15 min  1.2 km
Steinerskolen i Bærum Grunnskoleun...	18 min  1.5 km
Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	21 min  1.7 km
Ringstabekk skole (8-10 kl.) 404 elever, 26 klasser	5 min  2.5 km
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	5 min  3 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	5 min  2.3 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	7 min 

OFFENTLIG TRANSPORT

 Wilses vei Linje 212	5 min  0.4 km
 Jar Linje 1, 2, 3, 5	12 min  0.9 km
 Sollerud Linje 13	6 min  2.8 km
 Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	7 min  3.6 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min  11.7 km

BARNEHAGER

Ruglandveien barnehage (1-5 år) 46 barn	4 min  0.3 km
Skaubo barnehage (1-5 år) 41 barn	6 min  0.6 km
Grav barnehage avd. Øvrevoll (1-5 ... 18 barn	8 min  0.6 km

DAGLIGVARE

Joker Jar	7 min 
Meny Jarhuset	10 min 



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

VARER/TJENESTER

📺 Eiksmarka Senter	6 min 🚗
📺 Vitusapotek Jar	10 min 🚶
🍷 Østerås Vinmonopol	6 min 🚗

SPORT

⚽ Jarmyra idrettspark	12 min 🚶
⚽ Grav skole	14 min 🚶
🏊 Galla Trening	18 min 🚶
🏊 Velværelset Treningsstudio	6 min 🚗

«Fint nabolag uten mye støy. Gode bussmuligheter.»

— Sitat fra en lokalkjent

Gateparkering

Lett 93/100

Støynivået

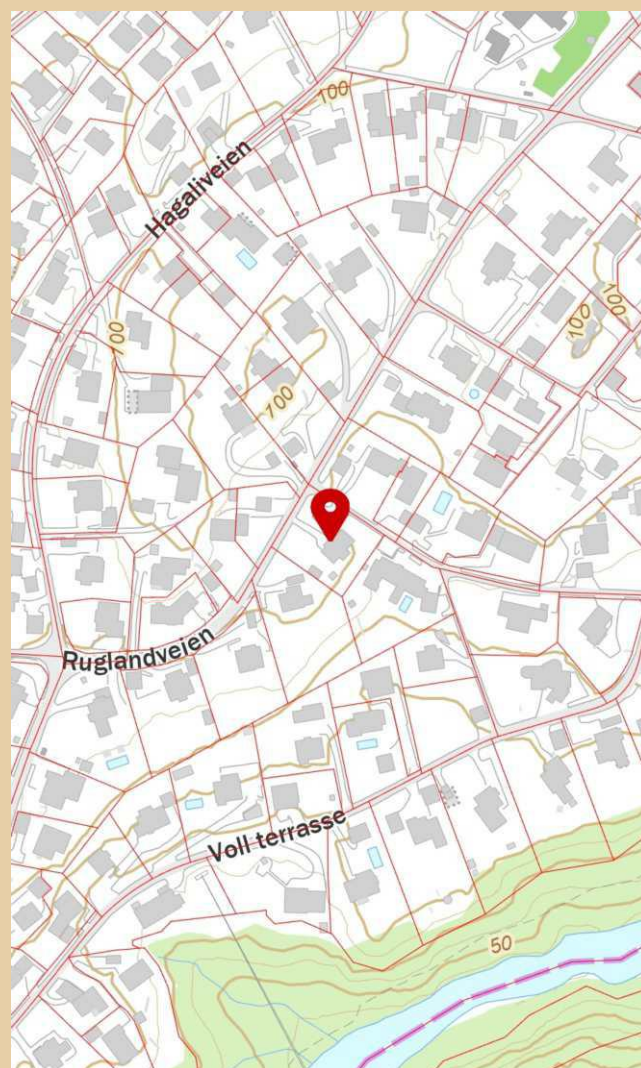
Lite støynivå 92/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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



Adresse

Ruglandveien 19, 1358 JAR

Dato for energimerking

13.10.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-368729

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

17198491

Gårdsnummer

37

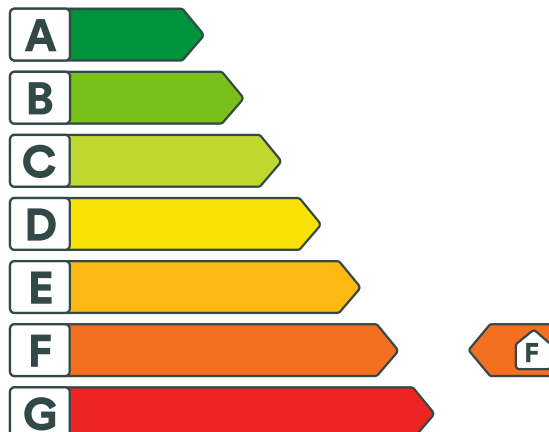
Bruksnummer

60

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

1928

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

275,0 m²

Oppvarmet bruksareal

275,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


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 avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år

338,79



Ruglandveien 19, 1358 JAR

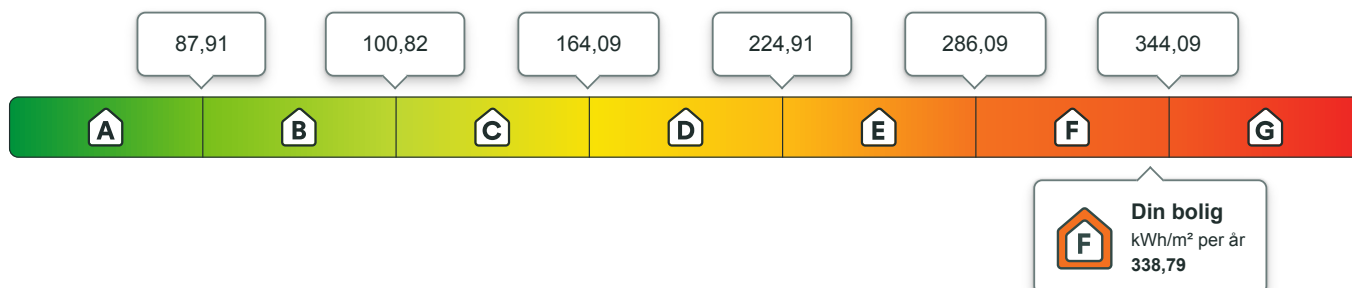


Energi

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 standardisert, slik at boligens 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, fratrullet 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
92 414,49

kWh/m² per år
336,05

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 19, 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 Ja	Vegger Ja
Vindu Ja	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Ja
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Ruglandveien 19, 1358 JAR



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

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: 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. Kjøøl - 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 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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: 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 11: 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. Monter 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på varmeanlegg

Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 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: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

**Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse**

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Gnr	37	Bnr	60	Fnr	0	Snr	0
Adresse	Ruglandveien 19 , 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					
1928/119	Enebolig	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1936/117	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1940/109	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
1997/3390	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☒	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2000/1874	Garasje/carport	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
2009/14694	Ruglandveien 19 - uthus	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

BÆRUM KOMMUNE

AVDELING LEVEKÅR
PLANSEKSJONENKommunegården
Pb.124
1301 SANDVIKA
Telefon *67 50 44 63
Telefax *67 50 43 15SYVERTSEN, JON
RUGLANDVEIEN 19

1342 JAR

ASLAKSRUD, INGE

HANSTEENSGT. 12
0253 OSLO 2

Deres ref:

Vår ref:

Jnr.97-3390

BILAG 20, 22

Dato:

1. mars 1999

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE MED LISTE OVER MANGLER.

TILBYGG TIL ENEBOLIG PÅ GNR. 37 BNR. 60
BYGGEPLASSADRESSE: RUGLANDVEIEN 19
TILTAKSHAVER: SYVERTSEN, JON

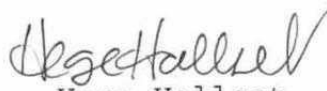
Planseksjonen har på anmodning foretatt besiktigelse av ovennevnte byggarbeid med sikte på utstedelse av ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.
Befaring ble foretatt den 01.03.99.

Det ble funnet følgende feil og mangler som må rettes:

- det må anordnes forskriftsmessig ventilasjon i rom, for kloset, med spalte over eller under dør, samt mek. vifte i vegg jfr. byggeforskrift kap. 47:533 og 47:542.
- tilbygg i mot sydøst er bare påbegynt med grunnmur. Byggherre vil gjerne ha en tid på dette ut året, og som kan aksepteres. Ferdigstillelsen må meldes for en ny befaring.
- reviderte fasadetegninger for vestsiden i 2 eksemplarer må sendes inn til godkjenning, jfr. byggeforskrift kap.14:4.

2304080008BKO523127

Frist for å rette ovennevnte mangler settes til 15.12.99.
Midlertidig brukstillatelse meddeles.
Skriftlig melding om at ovennevnte mangler er rettet må være
planseksjonen i hende innen fristen.
En gjør oppmerksom på at de pålegg som er gitt i denne
brukstillatelsen er tvangsgrunnlag etter plan- og
bygningslovens § 115. Dersom utbedringer ikke foretas vil
retting kunne gjennomtvinges etter tvangsfullbyrdelseslovens
kap. 13.


Hege Hallset
avd.leder


Helge Langbråten
saksbehandler

Gjenpart:
Kommunalteknisk seksjon (VAR)
Planseksjonen, oppmålingsavdelingen



DH+250722



fasade os.

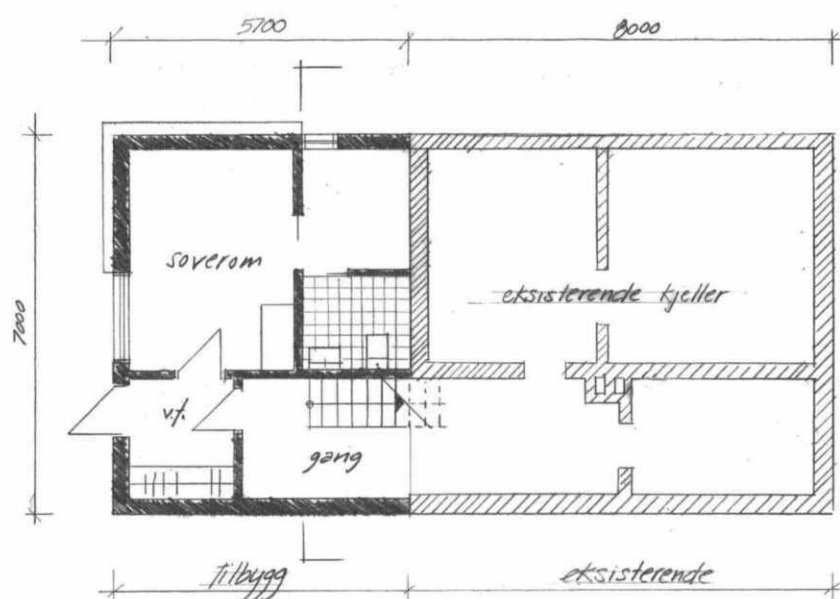


fasade nord

RUGLANDSVEI 19 (37/60), TILBYGG - FASADER - 1:100 - 19.12.97
SIVILARKITEKT HELGE MYKING

BÆRUM KOMMUNE	
Pl...	
MOTTATT 3 1 DES. 1997	
JNR	97-3390
BILAG	7

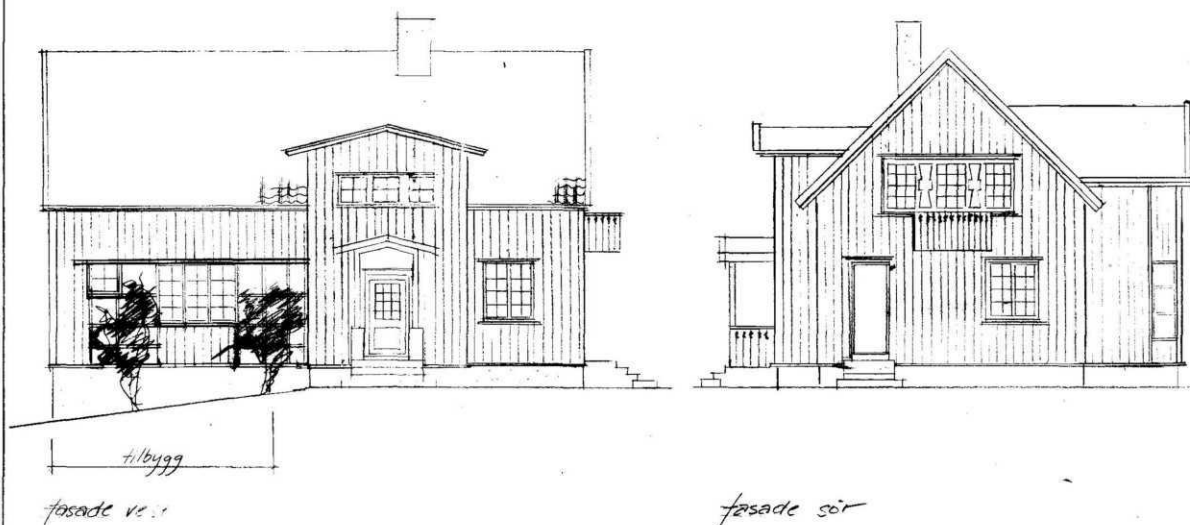
2304080008BKO523118



RUGLANDSVEI 19 (37/60), TILBYGG - PLAN U.ET. - 1:100 - 19.12.97
SIVILARKITEKT HELGE MYKING



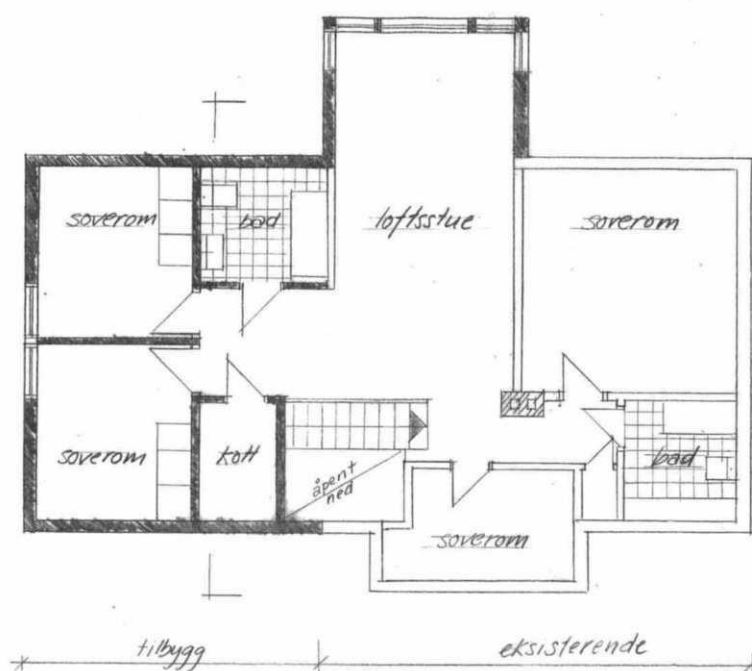
DH+250723



RUGLANDSVEI 19 (37/60), TILBYGG - FASADER - 1:100 - 19.12.97
SIMILARKITEKT HELGE MYKING

BÆRUM KOMMUNE	
Plan	
MOTTATT 31 DES. 1997	
JNR	97-3390
BILAG	8

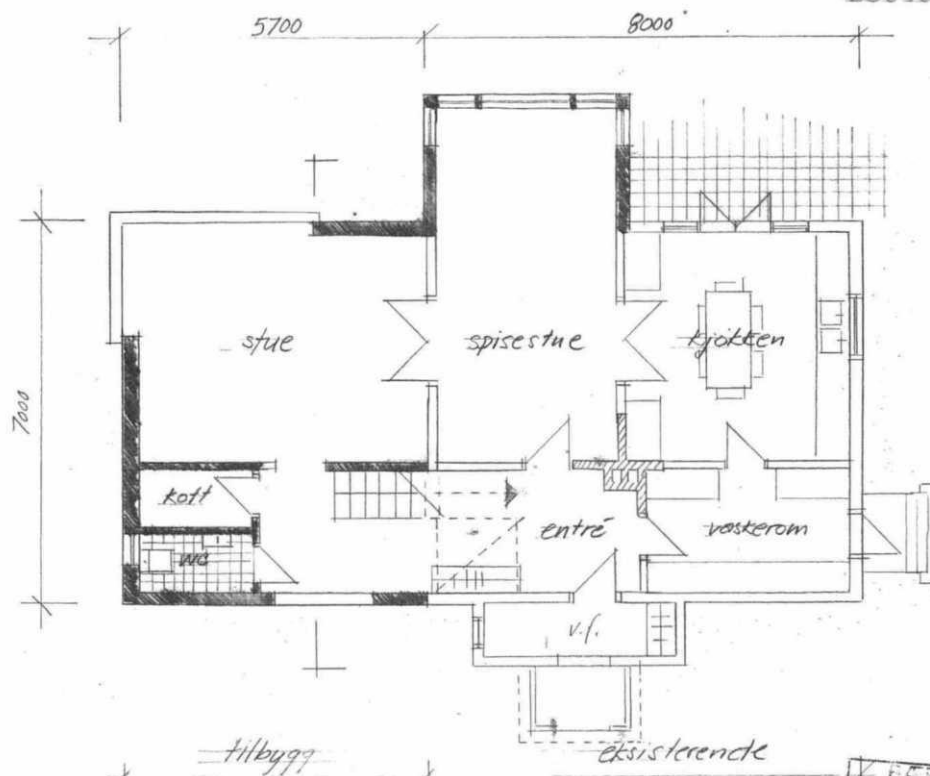
2304080008BKO523122



BÆRUM KOMMUNE	
Planseksjonen	
MOTTATT 3 1 DES. 1997	
JNR	97-3390
BILAG	5

RUGLANDSVEI 19 (37/60), TILBYGG - PLAN 2.ET. - 1:100 - 19.12.97
SIVILARKITEKT HELGE MYKING

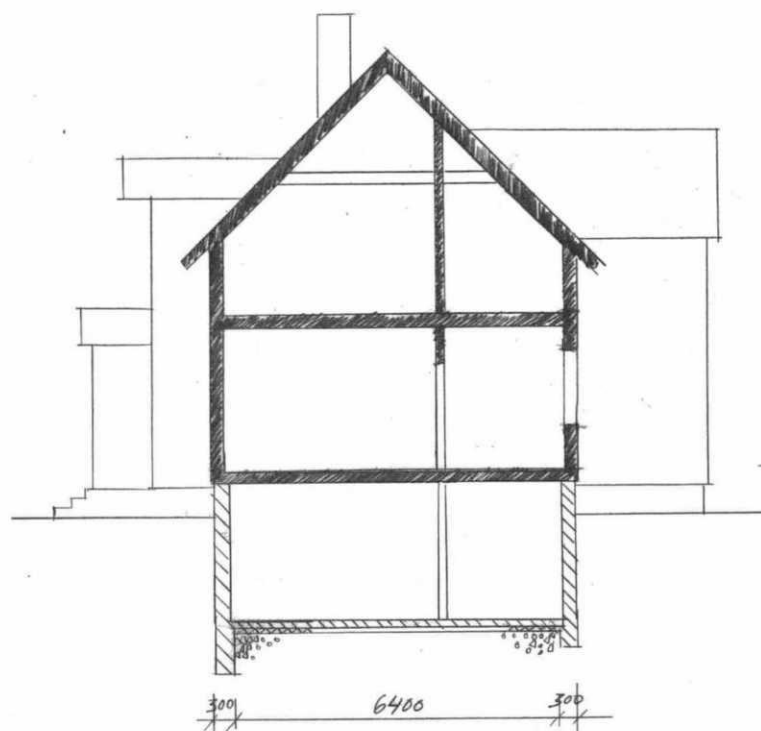
2304080008BKO523120



RUGLANDSVEI 19 (37/60), TILBYGG - PLAN 1.ET. - 1:100 - 19.12.97
SIVILARKITEKT HELGE MYKING

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 31 DES. 1997
97-3390

2304080008BKO523124



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 3 1 DES. 1997
NR 97-3390
6

RUGLANDSVEI 19 (37/60), TILBYGG - SNITT - 1:100 - 19.12.97.
SIVILARKITEKT HELGE MYKING

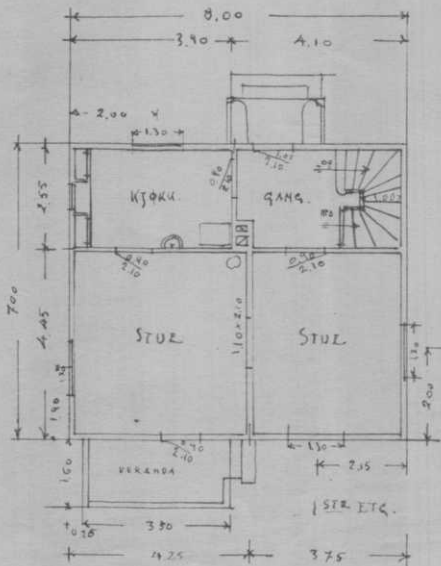
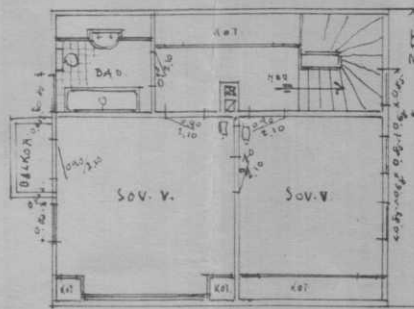


DH+168340

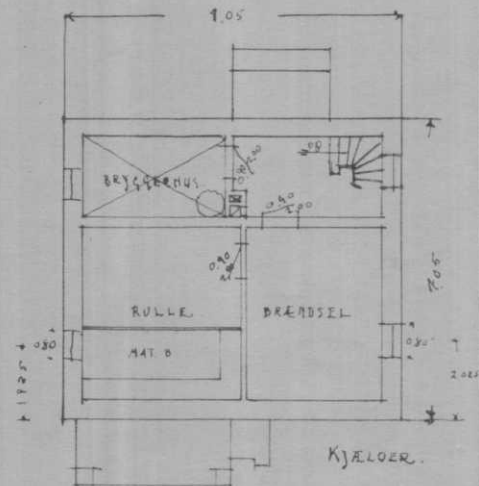
Resumo Bygningsskisse

2. Et. 1/19/28

Bilag Nr. 7 In Duplo



2. Et. ETC.



HR. ARTHUR. WESTGAARD. VAANINGSHUS. GR. NO. 37. BR. NO. 1. Ø. BÆRUM. 24. 5. 28. Skjæret 11. 11. 28.

Konink Bygningssels

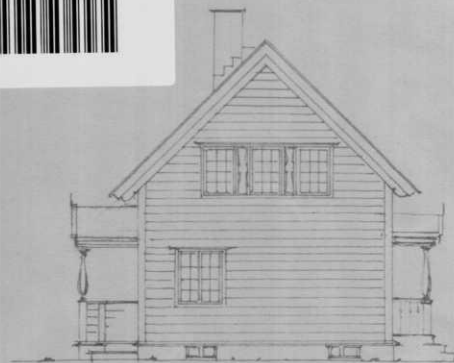
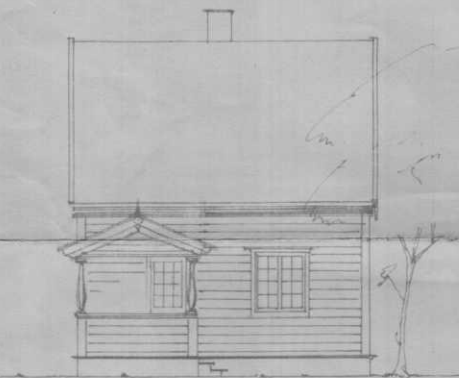
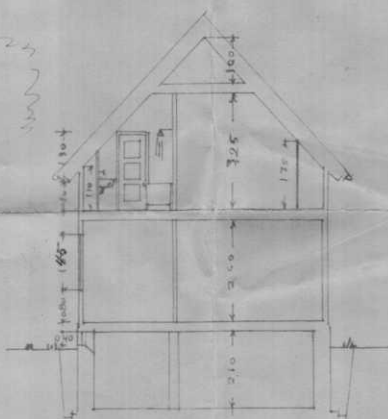
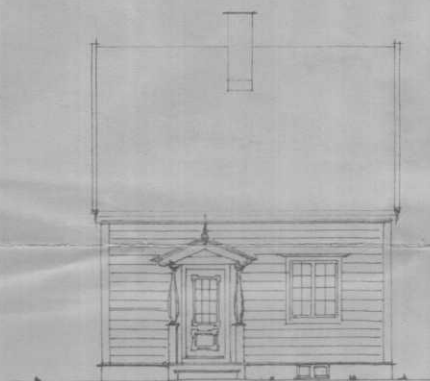
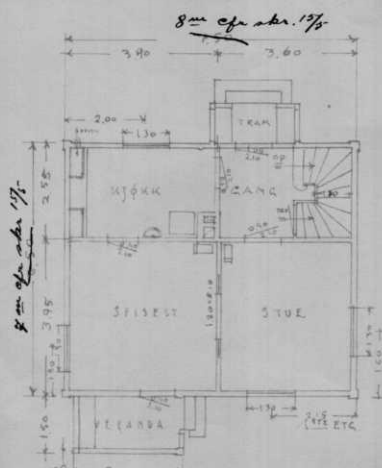
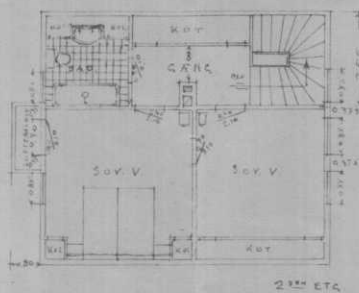
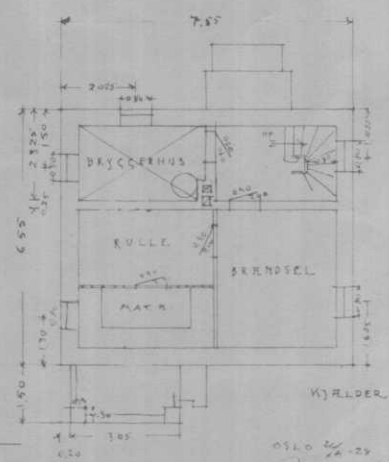
D. No. 11958

Byg. No. 2 In 1895

D. V. and
B. H. H.



DH+168338



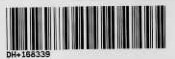
Entreprenør M. M. M.

OSLO 1/2-25

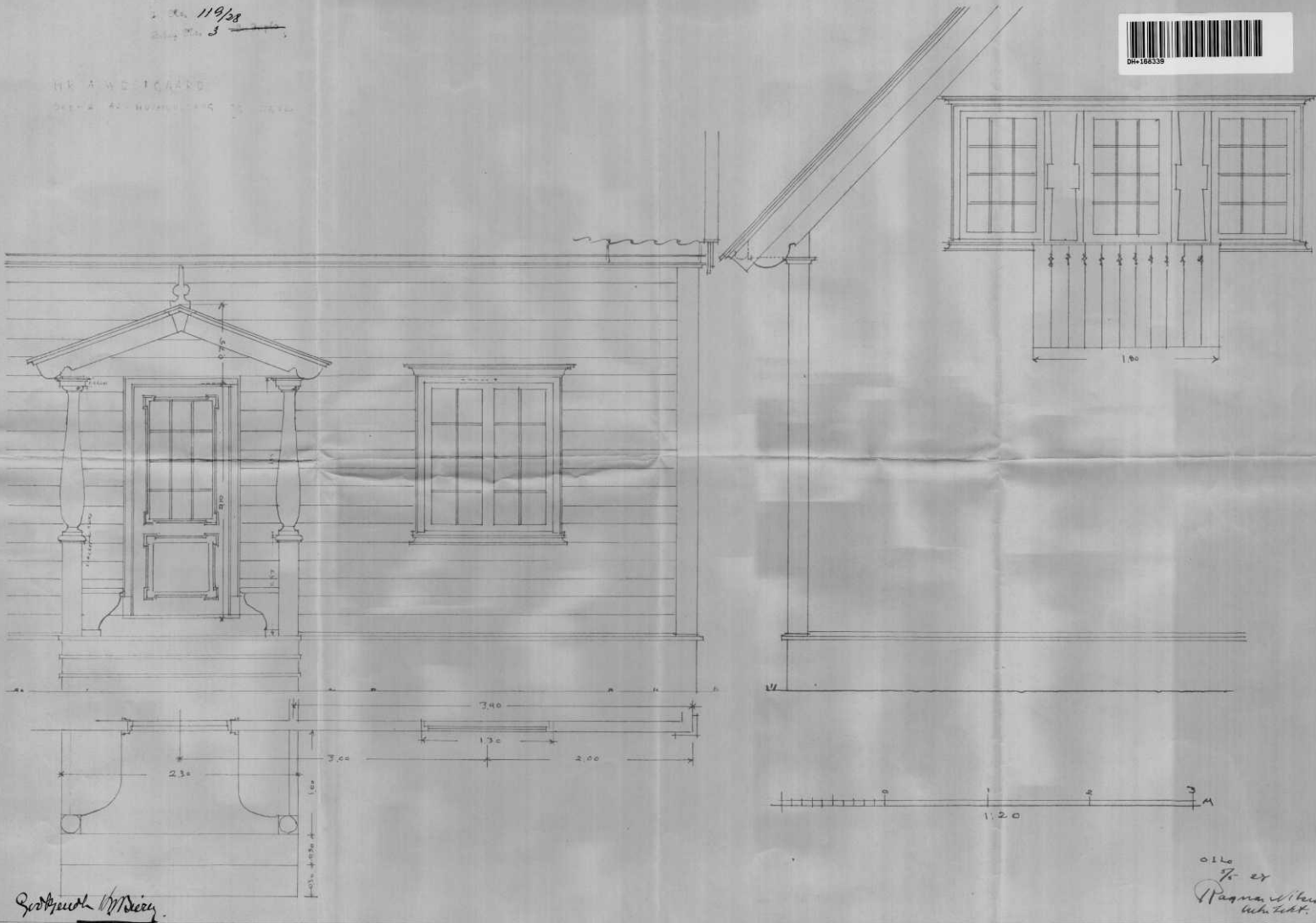
Skrevet af M. M. M.

HR. ARTHUR WESTGAARD VAANINGSHUS GRN° 37 BRN° 1 Ø BARUM.

Bestand 12, 14
2. Okt. 119/28
Baujahr 5



HR A WD 104480
Decke 40-Holzbohlen 20 cm breit

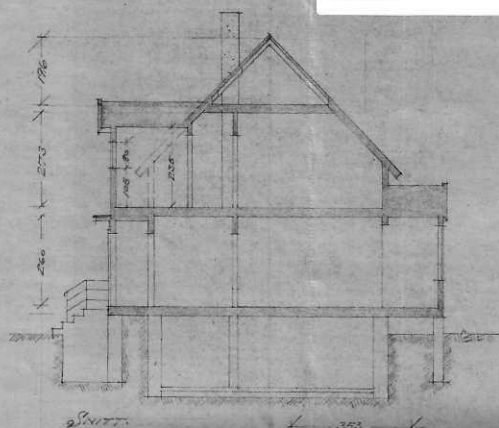


Georg Meier

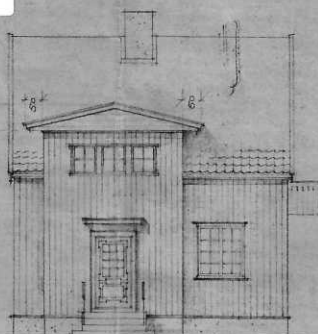
016
7. 28
Poggenpohl
Architekt.



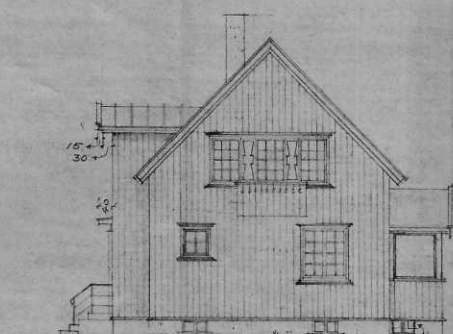
Berums Bygningssaad
J. No. 112-32
Bilag No. 4 in duplo



SNITT.

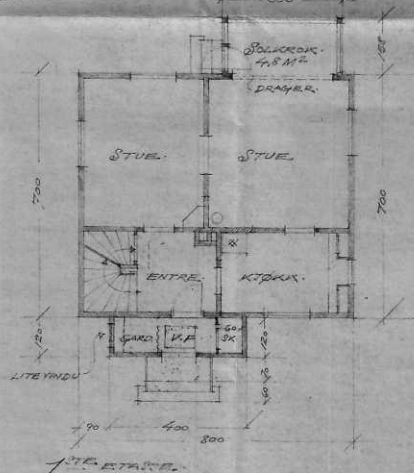


FASADE MOT NORD.

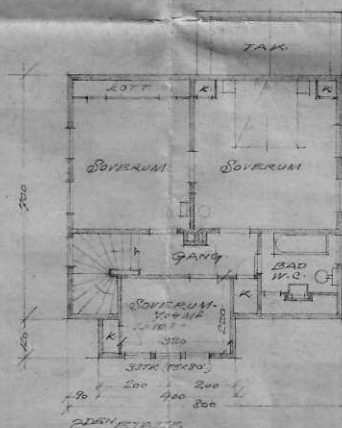


FASADE MOT VEST.

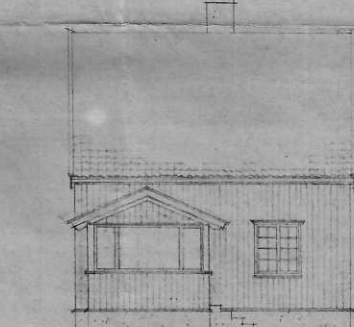
FENTIL.



1. ETRAPPE.



2. ETRAPPE.



FASADE MOT SØD.

HERR ARTHUR. WESTGÅRD
GNISTBRINK I JAR. ØBERUM
OMBYGNINGSPARCELDE.

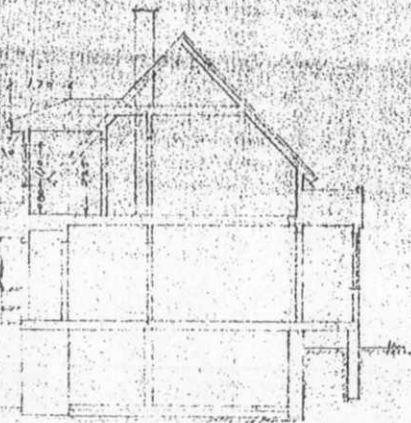
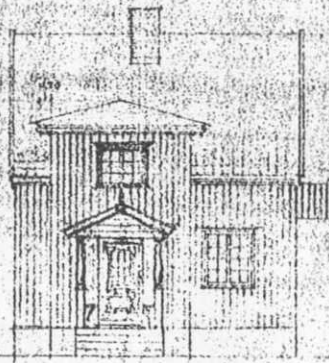
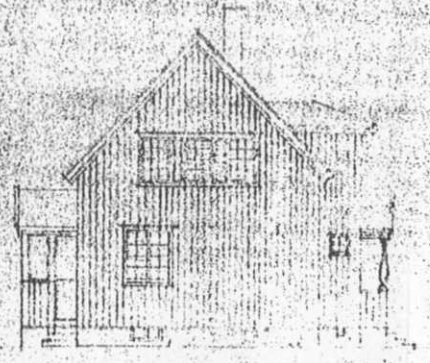
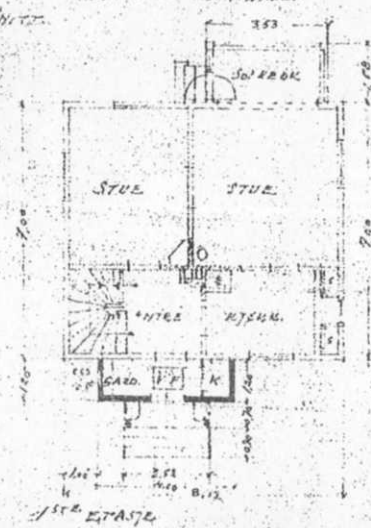
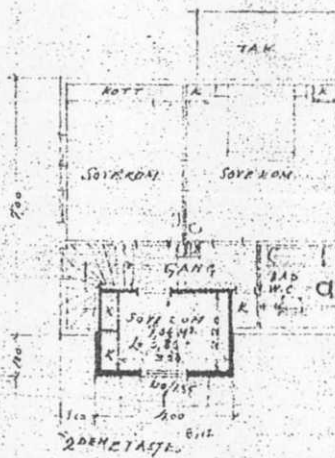
9/5-1936.

ØISTEIN LARSEN
ARKITEKT
WALD. THIRANESG. 31
OSLO

MAL.
1/100

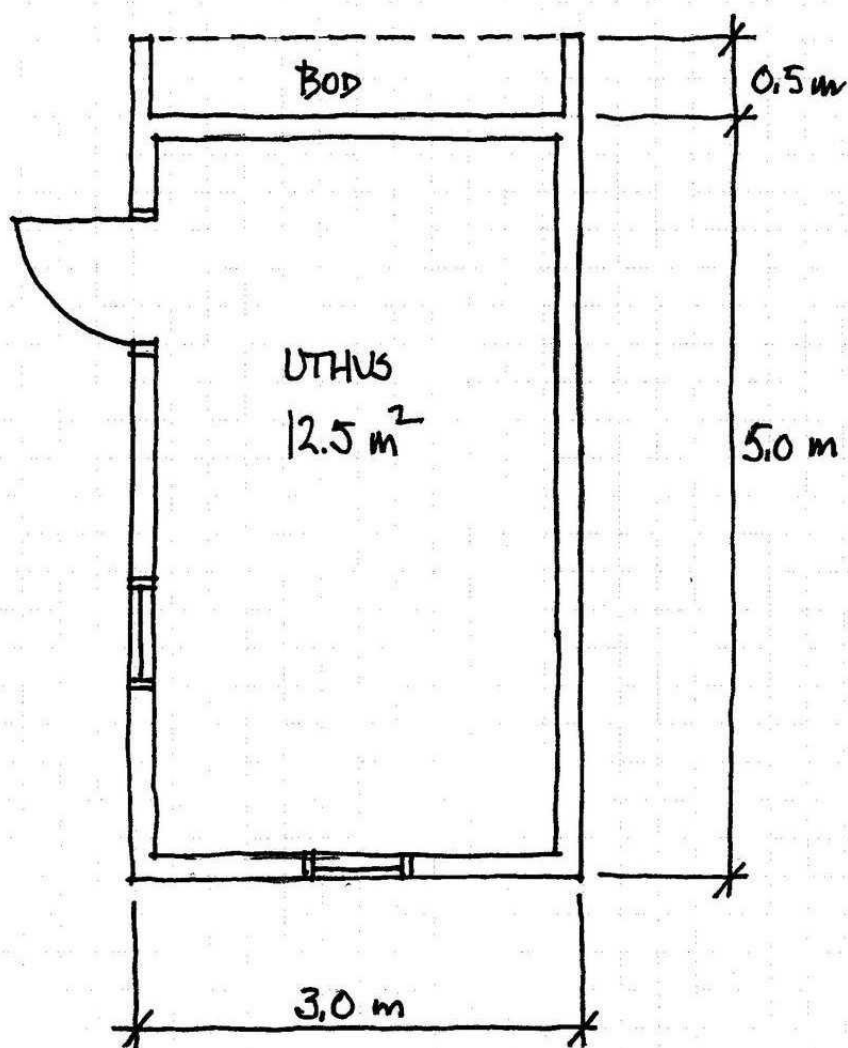
MAL. 1936.
APRIL 1936.

Tegning No. 105. 110
 Ring No. 2



HR. ARTHUR WEST CARP arkitekt
 NYE VINDUANG OG LOVEROM
 RÅDNR NILSEN
 ARKTEKT MILA

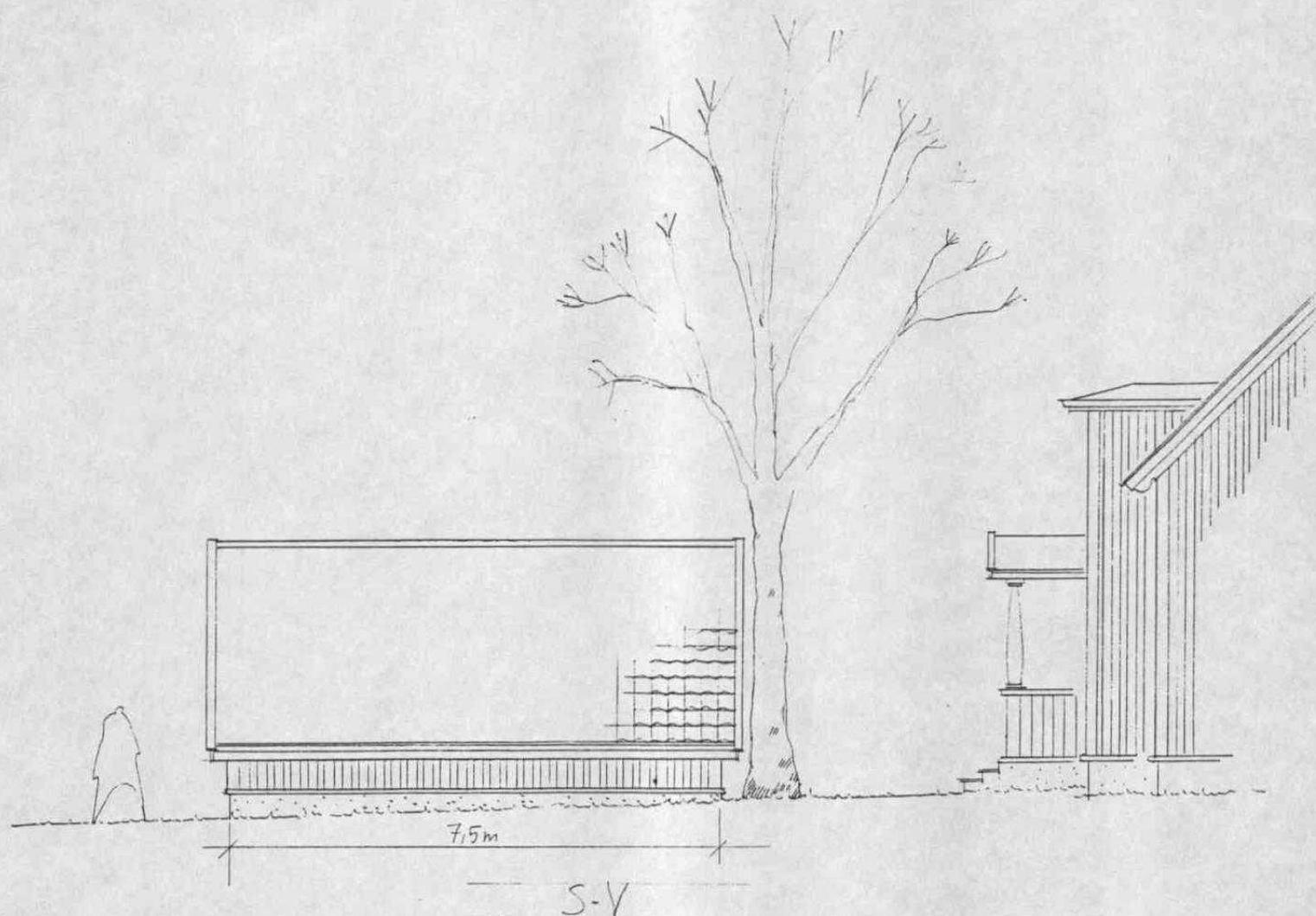
	Oppdragsnr.	Side
	Dato	Sign.



RUGLANDVEIEN 19, JAR

PLAN UTHUS MÅL 1:50

16.06.09



RUGLANDVEIEN 19, JAR.

Ny garasje.

Innhold: Fasade mot sydvest.

Tiltakshaver: Anne Ottestad & Jon Chr. Syvertsen

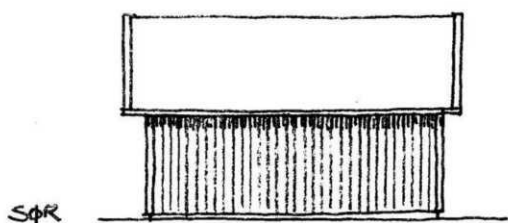
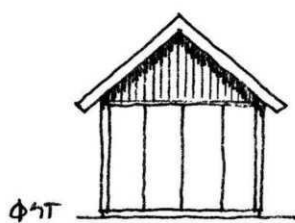
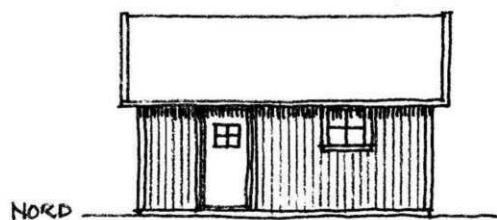
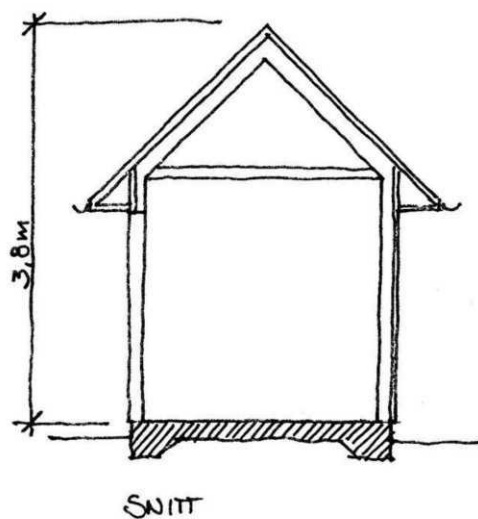
BÆRUM KOMMUNE	
Planseksjonen	
MOTTAT	20 JULI 2000
J.NR	00-1784
BILAG	4

G. og br.nr.: 37/60
 Målestokk: ~1:100
 Dato: 17.07.00

cathrine reusch siv. ark. m.n.a.l.

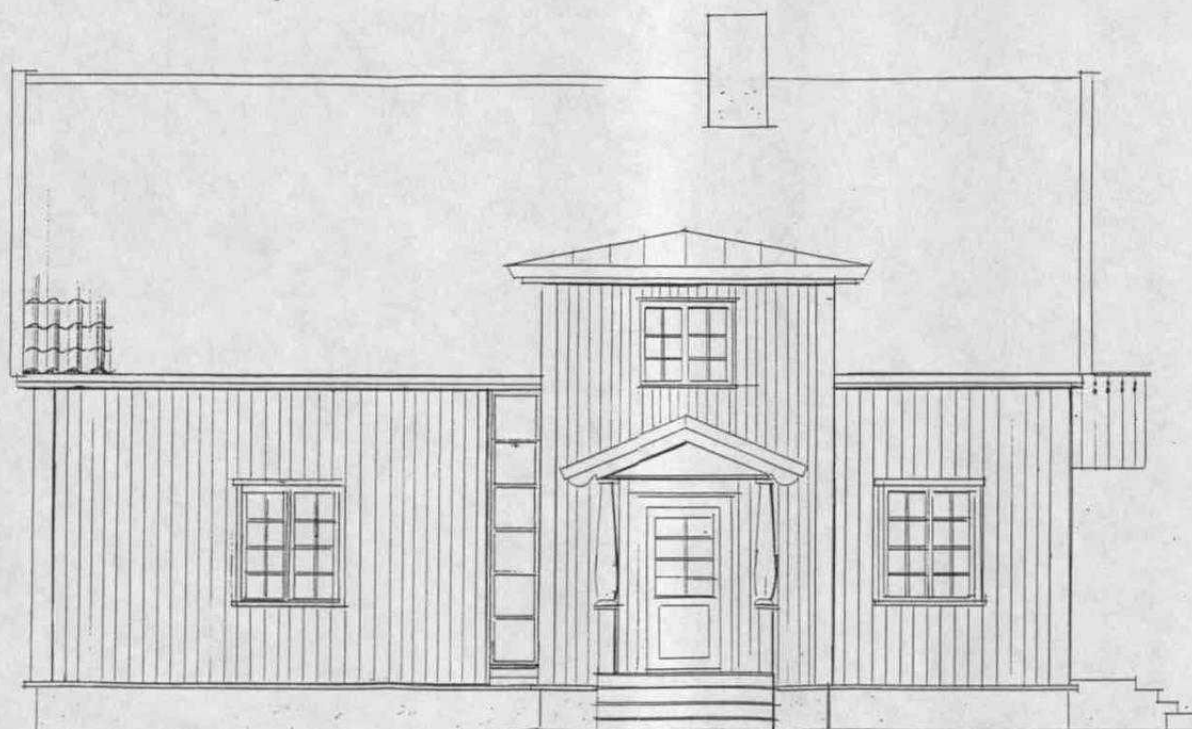
studio 34

schweigaards gate 34 d 0191 oslo tel.: 22 17 70 50 fax: 22 17 34 41 foretak: no 954 786 064 mva



RUGLANDVEIEN 19, JAR
 FASADER, SNITT UTHUS
 MÅL 1:100, 1:50
 16.06.09

 **asplan viak**
 Nedre Langgt. 20, P.b. 87, 3101 Tønsberg
 Tlf. 33 38 12 30 – Fax 33 31 07 55
www.asplanviak.no



RUGLANDSVEI 19

EKSISTERENDE

FASADE VEST

SIV.ARK. HELGE MYKING

ARBEIDSTEGNING

1:50

28.06.98

AF.503

21:100

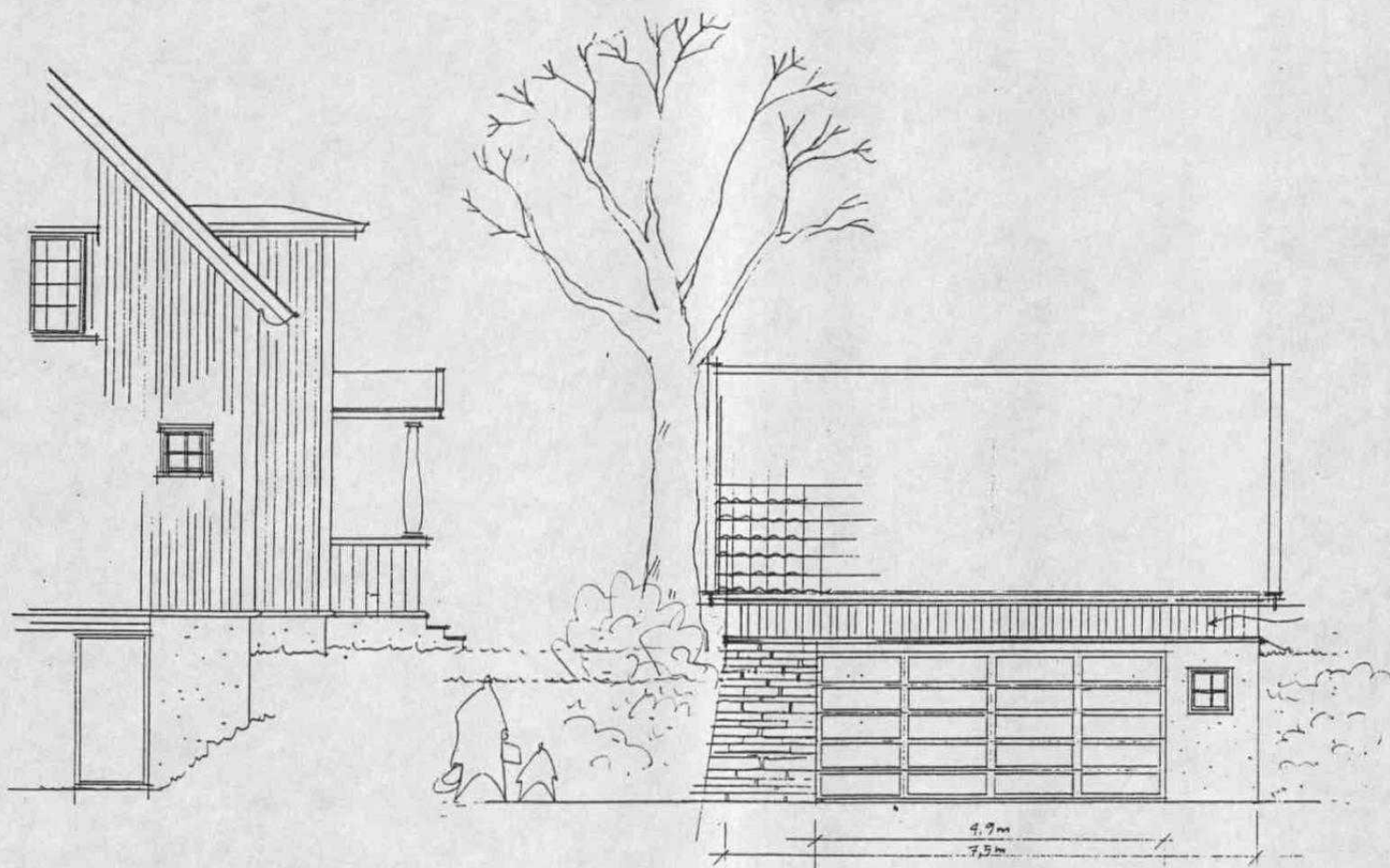
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen

MOTTATT 20 JULI 2000

J.NR

00-1784

8



N.Ø

BÆRUM KOMMUNE	
Planseksjonen	
MOTTATT	20 JULI 2000
J.NR	00-1784
BILAG	6

RUGLANDVEIEN 19, JAR.

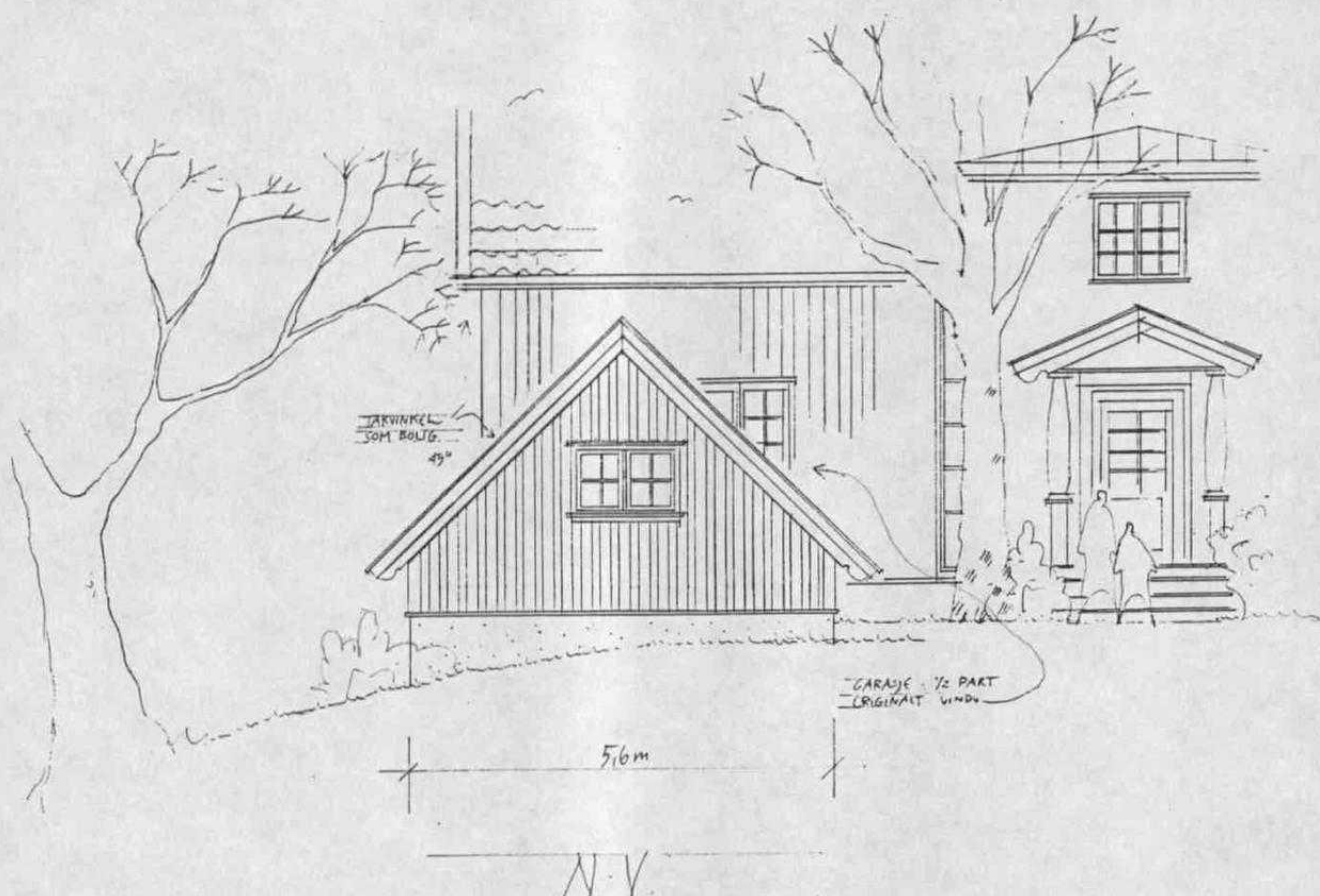
Ny garasje.

Innhold: Fasade mot nordøst.
Tiltakshaver: Anne Ottestad & Jon Chr. Syvertsen

G. og br.nr.: 37/60
Målestokk: ~1 : 100
Dato: 17.07.00

cathrine reusch siv. ark. m.n.a.l.**studio 34**

schweigaards gate 34 d 0191 oslo tel.: 22 17 70 50 fax: 22 17 34 41 foretak: no 954 786 064 mva



BÆRUM KOMMUNE	
Planseksjonen	
MOTTATT	20 JULI 2000
J.NR	00-1784
BILAG	7

RUGLANDVEIEN 19, JAR.

Ny garasje.

Innhold: Fasade mot nordvest.

Tiltakshaver: Anne Ottestad & Jon Chr. Syvertsen

G. og br.nr.: 37/60

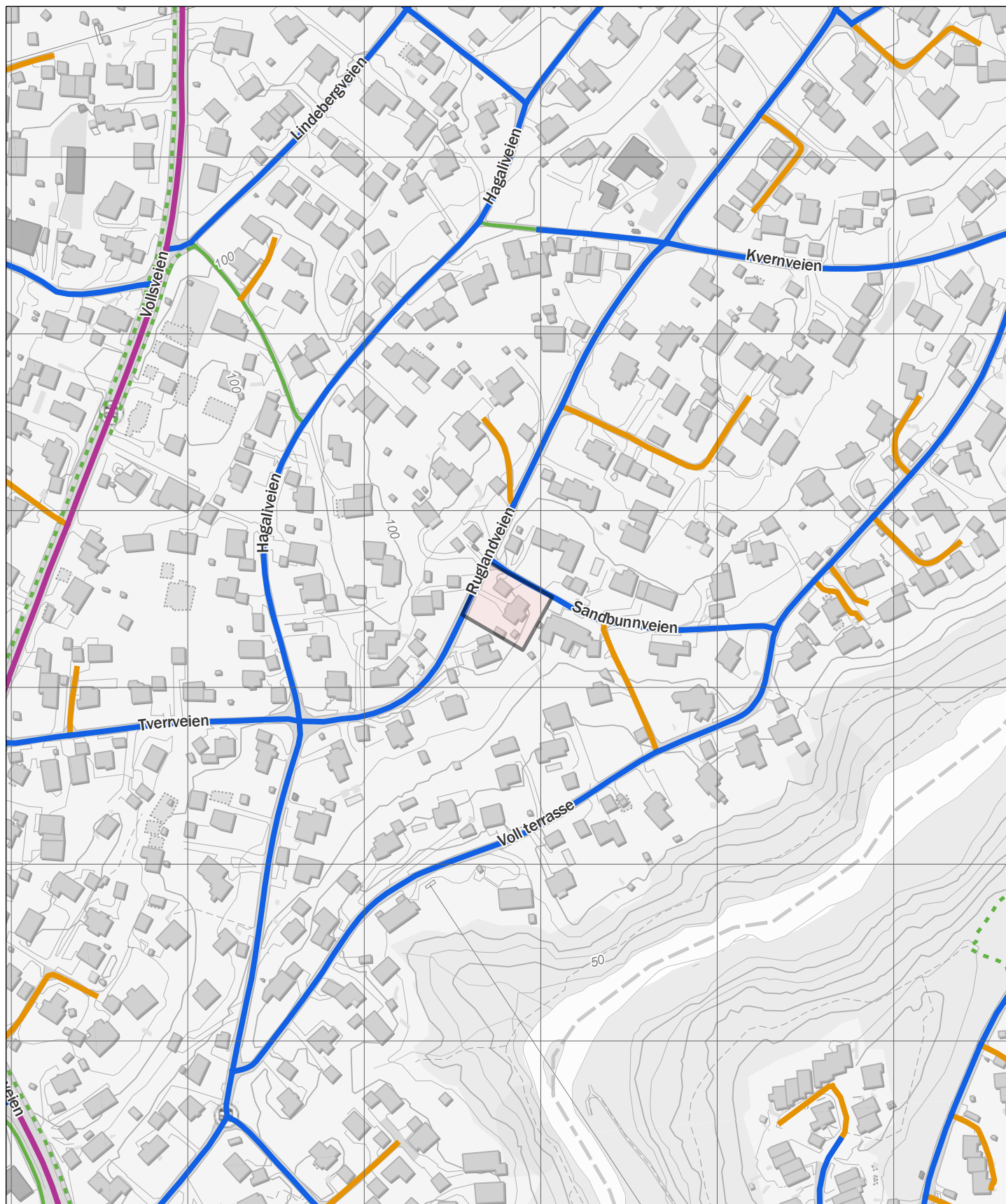
Målestokk: ~1:100

Dato: 17.07.00

cathrine reusch siv. ark. m.n.a.l.

studio 34

schweigaards gate 34 d 0191 oslo tel.: 22 17 70 50 fax: 22 17 34 41 foretak: no 954 786 064 mva





Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 37/60
Adresse: Ruglandveien 19
Dato: 17.09.2026
Målestokk: 1:500



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



©Norkart 2026

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.

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 37, Bruksnr 60	Kommune:	3201 Bærum
Adresse:		Grunnkrets:	316 Voll 16
Veiadresse:	Ruglandveien 19, gatenr 1243	Valgkrets:	3 Grav
	1358 Jar	Kirkesogn:	1060201 Jar
Oppdatert:	01.01.2024	Tettsted:	801 Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:	Grane	Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	1
Etableringsdato:	16.12.1927	Har festegrunn:	Nei	Seksjonert:	Nei
Areal:	1 379,2 kvm	Skyld:	0,03		
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	3201/37/60	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Annen forretningstype	Forretning:	30.10.2023	Avgiver	3201/37/60	0,0
	Matrikkelført:	30.10.2023			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/37/60	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	08.04.1932	Berørt	3024/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	23.11.2023	Berørt	3201/37/1	0,0
			Berørt	3201/37/55	0,0
			Berørt	3201/37/56	0,0
			Berørt	3201/37/57	0,0
			Berørt	3201/37/58	0,0
			Berørt	3201/37/59	0,0
			Berørt	3201/37/60	0,0
			Berørt	3201/37/62	0,0
			Berørt	3201/37/78	0,0
			Berørt	3201/37/85	0,0
			Berørt	3201/37/92	0,0
			Berørt	3201/37/98	0,0
			Berørt	3201/37/99	0,0
			Berørt	3201/37/100	0,0
			Berørt	3201/37/109	0,0
			Berørt	3201/37/110	0,0
			Berørt	3201/37/111	0,0
			Berørt	3201/37/112	0,0
			Berørt	3201/37/113	0,0
			Berørt	3201/37/114	0,0
			Berørt	3201/37/117	0,0
			Berørt	3201/37/122	0,0
			Berørt	3201/37/123	0,0
			Berørt	3201/37/124	0,0
			Berørt	3201/37/125	0,0
			Berørt	3201/37/185	0,0
			Berørt	3201/37/190	0,0
			Berørt	3201/37/205	0,0
			Berørt	3201/37/283	0,0
			Berørt	3201/37/299	0,0
			Berørt	3201/37/300	0,0
			Berørt	3201/37/315	0,0
			Berørt	3201/37/321	0,0
			Berørt	3201/37/419	0,0
			Berørt	3201/37/439	0,0
			Berørt	3201/37/474	0,0
			Berørt	3201/37/480	0,0
Skylddeling	Forretning:	16.12.1927	Avgiver	3201/37/1	-1 380,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/37/60	1 380,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Bygning 1 av 3: Enebolig****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ruglandveien 19	H0101	Bolig	160,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	160,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	160,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.01.1929
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	17198491			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			44,0		44,0				
H01	1		61,0		61,0				
H02			55,0		55,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ruglandveien 19	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	1,0	Rammetillatelse:	15.08.2000
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	15.08.2000
Energikilde:		BRA annet:	66,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	66,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	16.08.2003
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	18600005			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01				37,0	37,0				
L01				29,0	29,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 3: Garasjeuthus anneks til bolig**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Meldingssak registrer tiltak	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	12,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	12,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300068201			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				12,0	12,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

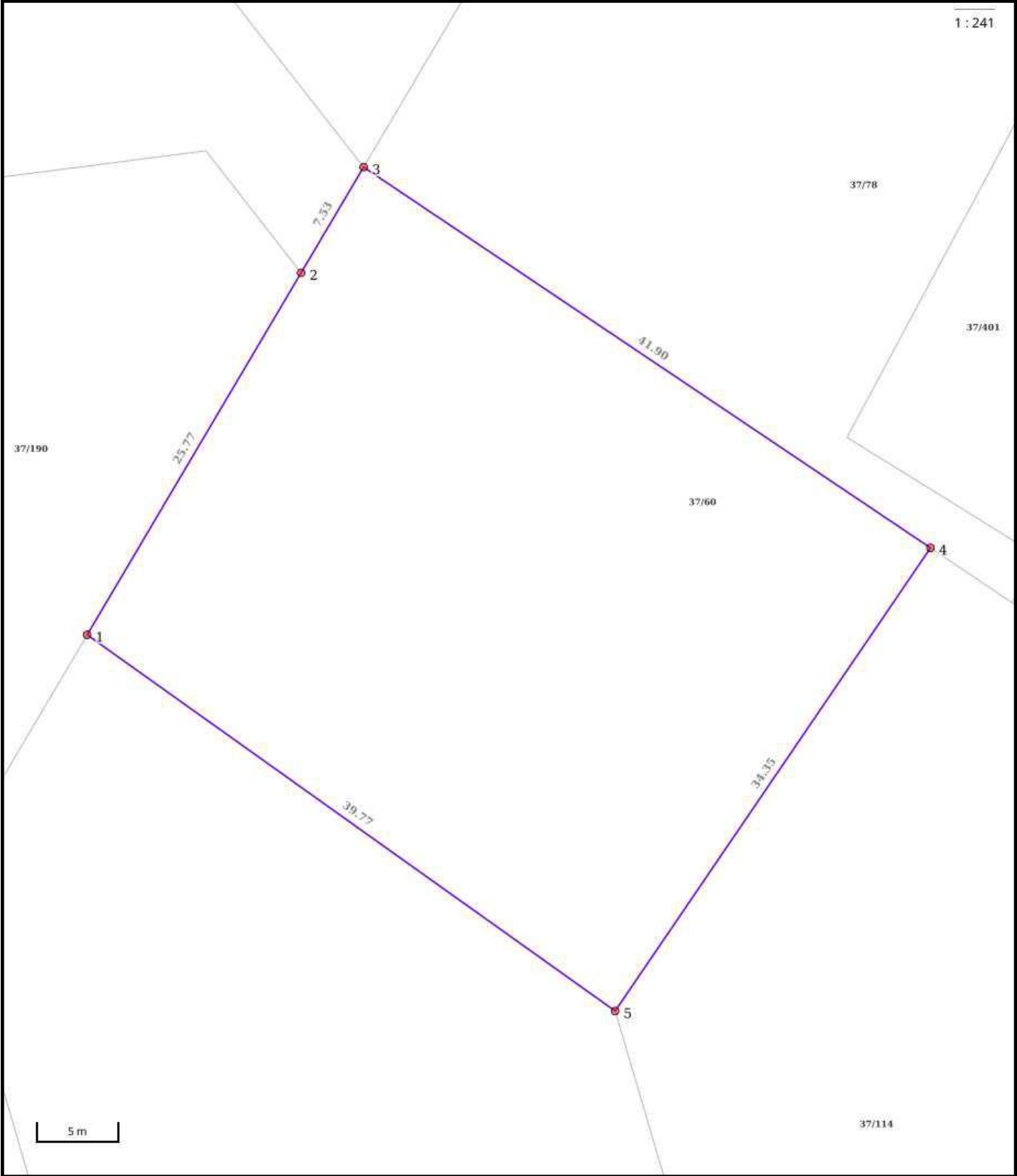
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 - 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| == Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|---|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Areal og koordinater

Areal: 1 379,20m² Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 941,12	590 855,48	25,77m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 964,39	590 866,55	7,53m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 971,19	590 869,78	41,90m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 951,11	590 906,55	34,35m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 644 921,10	590 889,84	39,77m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 17.09.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	60	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ruglandveien 19, 1358 JAR								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTOFLERUNG 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: 17.09.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	60	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ruglandveien 19, 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	12 543,66 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	10 732,62 kr
Sum	29 052,60 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
AreallkkeOppdatert	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	3 589,50 kr
Vann etter areal	15%	247 m2	39.80	1/1	0 %	9 830,97 kr	6 553,99 kr
Avløp etter areal	15%	247 m2	45.26	1/1	0 %	11 180,21 kr	7 453,47 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	97,36 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	199,36 kr
					Sum	26 840,37 kr	17 893,68 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 UTLIVERING 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: 17.09.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	37	Bruksnr.	60	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ruglandveien 19, 1358 JAR								

Avtale 90027284 (Avgiftsadresse: Ruglandveien 19)

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
1 etasje stue	1	23.09.2021	13.08.2024	Utført	Utenfor rute

Ingen avvik registrert på avtalen.

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTOLEVERING 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.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:

Ruglandveien 19, 1358 Jar
Gnr. 37, Bnr. 60, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:

159260530

Meglerforetak:

PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler:

Jørgen Ek

Telefon / Mobil:

22 55 01 11 / 948 53 504

E-post:

jorgen.ek@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT EIENDOM:

Kjøpesum	Kr	<hr/>
Beløp med bokstaver	Kr	<hr/>

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den

Kl.

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

Eventuelle forbehold:

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

Ønsket overtakelsesdato:

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:

 Referanse og tlf nr:

Lånt kapital:

 Kr

Egenkapital:

 Kr

Totalt:

 Kr

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:

 Navn:

Fødselsdato:

 Fødselsdato:

Adr:

 Adr:

Postnr:

 Sted:

 Postnr:

 Sted:

Tlf:

 E-post:

 Tlf:

 E-post:

Dato:

 Sign:

 Dato:

 Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.</p> <p>3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.</p> | <p>4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.</p> <p>8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.</p> |
|---|--|--|
-