PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

URDS VEI 22

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Diverse dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig/generasjonsbolig.
Urds vei 22 , 1349 RYKKINN
BÆRUM kommune
gnr. 93, bnr. 242

Sum areal alle bygg: BRA: 297 m² BRA-i: 264 m²



Befaringsdato: 12.09.2026 **Rapportdato:** 21.09.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1982 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** WN8098

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen

roar.fredriksen@tek-norge.no

920 99 734

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst 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.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 2 etasjer fra 1971. Tilbygget i 1976, ombygget i 1982 og 2006. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:
Underetasje: Entré, 3 soverom, innredet rom, gang, 2 bad, bod, stue/kjøkken, tv-stue og bod med utvendig adkomst.
1. etasje: Entré, hall, 3 soverom, toalettrom, bad, kjøkken og stue.
Loft: Kaldt lagringsloft, tilgang via luke i gang.
Frittliggende garasje.

Boligen virker å være i ok stand, er delvis vedlikeholdt og gir generelt et greit helhetsinntrykk.

Boligen har flere originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Det nevnes spesielt:
-Det er påvist fuktgjennomslag i yttervegger i underetasjen. Tiltak må forventes.
-Flere vinduer er eldre med behov for utskifting.
-Platting har en knekk på midten, oppgradering må forventes.
-Varmtvannstank i 1. etasje er defekt.

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

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

Enebolig/generasjonsbolig. - Byggeår: 1971

UTVENDIG Gå til side

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takplater. Taktekket og undertak er skiftet i 2021.

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål.

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med stående og liggende kledning i tre.

Isolerglassvinduer i trekarm fra byggeår, 1981,1988, 2006 og 2015.
Enkelte vinduer med koblede glass fra byggeår. 1 vindu med blyglass
Balkongdører fra byggeår, 1982 og 2006.

Ytterdør til underetasjen i lakkert tre med glassfelt.
Eldre ytterdør til 1. etasje med sidefelt i blyglass.

Vestvendt platting trekonstruksjoner i trekonstruksjoner på ca 21 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre.

Trapp til inngang i 1. etasje i trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett, fliser og vinylbelegg.
Overflater vegger med: Malt tapet/strie, fliser, glatte malte overflate panel og pusset mur.
Overflater tak med: Takplater, malte plater og panel.

Gulv mot grunnen i betong. Etasjeskiller i trebjelkelag.

Pipe i murstein fra byggeår. Feieluke i underetasjen.
Peis med innsats i 1. etasje.

Underetasjen har flere rom som ligger delvis under terreng med vegger direkte mot terreng. Veggene er i murkonstruksjoner, flere steder foret ut med plater, isolasjon og dampsperre.

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på innsiden av bod med utvendig adkomst. Det er ingen adkomst til krypkjelleren, kun en mindre ventil hvor man kan se inn.

Trapp i trekonstruksjoner.

Det er montert diverse solskjerming.
Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert opplegg for internett.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

Gå til side

1.Etasje: Bad:
Bad fra 2006. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vegger med fliser. Tak med malte plater.
Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.
2 sluk i plast. Det er synlig underliggende membran i slukene. Ukjent tettesjikt på vegger.
Badet er innredet med badekar, dusjhjørnet, servant med underskap, opplegg for vaskemaskin og skap.
Naturlig ventilasjon ved ventil i taket og på yttervegg.

U.etasje: Bad lite
Bad fra 2015.
Det foreligger dokumentasjon i form av fakturaer fra utførende.
Ingen beskrivelser eller bildedokumentasjon.

Vegger med filser. Tak med malte overflater. Det er innfelte downlights i taket.
Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.
Sluk i plast. Synlig smøremembran klemt i sluket.
Badet er innredet med dusjnisje med glassvegg, vegghengttoalett og servant med underskap.
Mekanisk ventilasjon ved avtrekk på veggen. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Våtrom U.etasje: Bad stort
Bad fra 2015.
Det foreligger dokumentasjon i form av fakturaer fra utførende.
Ingen beskrivelser eller bildedokumentasjon.
Vegger med fliser og malte overflater. Tak med malte overflater. Det er innfelte downlights i taket.
Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.
Det er 2 sluk i plast. Synlig smøremembran i begge sluk.
Badet er innredet med dobbelst servant med underskap, badekar, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.
Mekanisk ventilasjon ved avtrekk på vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

KJØKKEN

Gå til side

1.Etasje: Kjøkken
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplater i behandlet tre. Nedfelt kum av stål med blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som koketopp og stekeovn.
Det er montert sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

U.etasje: kjøkken
Kjøkkeninnredning fra 2006 med kjøkkenøy og glatte fronter (Fronter fra 2016). Benkeplater i behandlet tre og benkebeslag i stål med nedfelte kummer. Det er integrerte hvitevarer i form av stekeovn og koketopp. Kjøleskap og oppvaskmaskin er løst plassert i nisjer i innredningen.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplate i form av fliser.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Gå til side

Toalettrom:
Vegger med fliser og malt strie. Tak med malte plater. Gulv med fliser.
Toalettrommet er innredet med vegghengt toalett og fritthengende servant.
Naturlig ventilasjon ved ventil i tak. Det er spalte under dørblad for tilluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Boligens røropplegg er hovedsakelig oppgradert til rør i rør system. Enkelte eldre rørstrekk i kobber. Det er 2 fordelerskap for forbruksvann i boligen.
Fordelerskap i 1. etasje er plassert på toalettrom.
Fordelerskap i underetasje er plassert i vegg på bad.

Hovedinntak for vann med stoppekraner kommer inn i boligen på bad i U.etasje og er tilgjengelig via luker.

Hovedstamme for avløp i plast. Synlig på loftet. Det er en stakekum nedfelt i gulvet i stue/kjøkken i underetasjen.
Avløpsrør for øvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved luker på yttervegger, spalteventiler på vinduer og ventiler i tak.
Mekanisk avtrekk på bad i underetasjen og kjøkken.

Oppvarming av boligen ved varmekabler/folie i flere gulvflater, panelovner og ildsted.

Det er 2 varmtvannstanker i boligen.
120 liters tank fra 2006. Plassert i skap på bad i 1.etasje.
200 liters varmtvannstank. Produsert i 2015. Plassert på bad i U.etasje.

Delvis åpent/delvis skjult ledningsnett. Det er 2 strømskap i boligen.
Skap i 1. Etasje: Fordelingstavle med automatsikringer.
Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.
Skap i U.etasje: fordelingstavle med automatsikringer.
Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

Det er røykvarslere i begge etasjer. Det er pulverapparat for slukning i 1. etasje.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Ukjent byggegrunn.

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning. Det er observert grunnmursplast på enkelte vegger mot terreng.

Fundamenter/grunnmur i betong.

Forstøttingsmur i lettklinker.

Tomten er opparbeidet asfaltert innkjørsel, gressplen og beplantning. Stedvis synlig fjell i dagen.

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig/generasjonsbolig.

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

1. etasje: På byggmeldte tegninger er det en bod, boden er tatt inn som del av badet. Endret bruk.
Underetasje: På byggemeldte tegninger er det en større hall, deler av hallen er tatt i bruk som soverom. Endret planløsning.
Kjøkken er et eget rom på byggemeldte tegninger, på befaringen er kjøkkenet flyttet inn sammen med stuen og det er etablert bad i tidligere kjøkken. På byggemeldte tegninger er spisestuen et eget rom, rommet er nå en del av stuen.

Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger. (Endre fra tilleggsdel- bod/garasje o.l til hoveddel- soverom, stue,o.l. Endret bruk er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Garasje

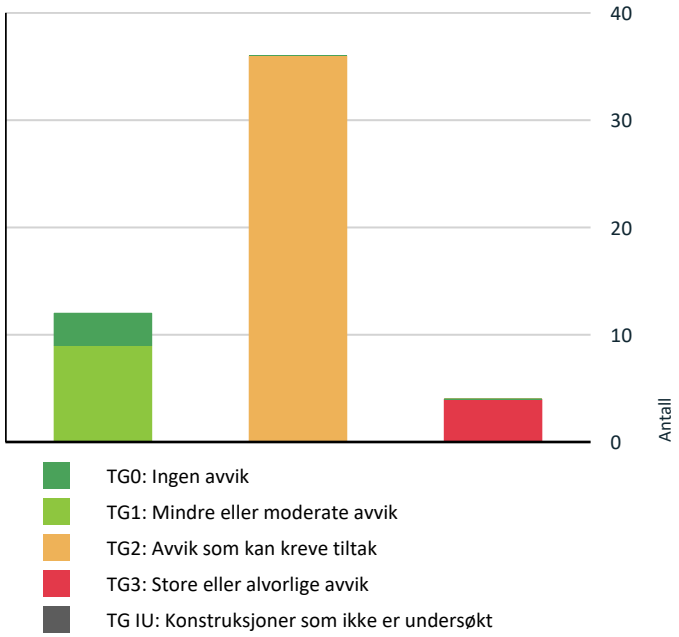
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På byggemeldte tegninger er det en garasje m/carport. På befaringen er garasjen tilbygget med en bod.

Det gjøres oppmerksom på tilbygging er melding/søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

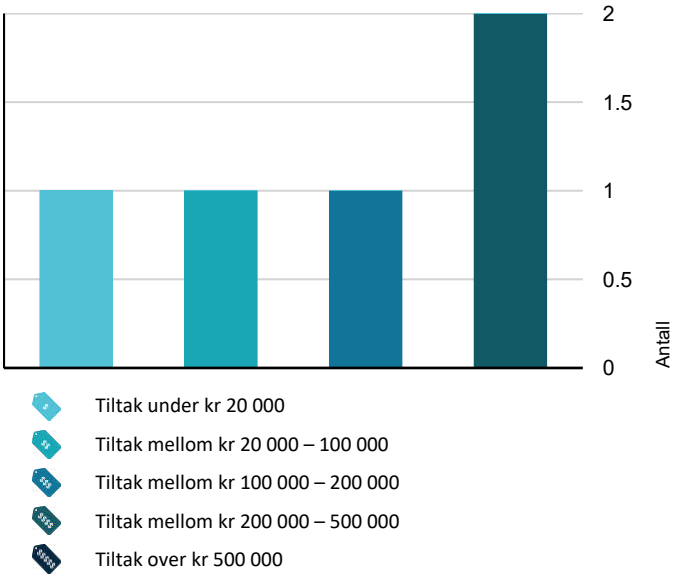
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Eier har ikke selv bebodd 1. etasjen og det foreligger derfor begrenset eierinformasjon.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig/generasjonsbolig.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	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

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** Gå til side
- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side
- **Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > U.etasje > Bad lite > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > U.etasje > Bad lite > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > U.etasje > Bad lite > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > U.etasje > Bad lite > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > U.etasje > Bad lite > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > U.etasje > Bad stort > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > U.etasje > Bad stort > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > U.etasje > Bad stort > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > U.etasje > Bad stort > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > U.etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > U.etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Avvik: Det er ikke fallsikret mellom tv-stue og lavere liggende stue. Gå til side
- Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. (Eier opplyser at radon er målt for 10-15 år siden, men det foreligger ingen dokumentasjon.) Boligen ligger i området med lav til moderat aktsomhet for radon.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper som er 10 cm
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
- På byggemeldte tegninger fra 1976 med endringsmelding fra 1982, fremkommer det i søknad: Boligen er en generasjonsbolig, og en ønsker å skille boligene til hvert sitt plan, samt bedre utnyttelse av Underetasje. Godkjent 27.10.1982 av Bærum bygningsråd.

  Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
  Boligen har 2 boenheter med separate innganger uten forbindelse innvendig, i henhold til dagens krav skal hver boenhet skal være sin egen branncelle.
- Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann. På soverom i underetasjen er vinduer plasssert for høyt for rømning med tanke på at det ikke er foretatt rømingslettende tiltak som feks fastmontert rømningstrapp/skammel eller lignende.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG/GENERASJONSBOLIG.

Byggeår
1971

Kommentar
Byggemeldte tegninger fra 1971

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takplater. Taktekket og undertak er skiftet i 2021.

Taket er besiktiget fra bakkenivå, fra rom i boligen og på loftet. Fuktsøk på loftet.
Det regner på befaringen og takplater blir svært glatte. Risikovurdering på befaringen tilsier ikke at det er trygt å bevege seg ut på takflater.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner. Luftet ved takfot og ved ventiler i gavelvegger. Saltak på tilbyggene deler.

Taket er besiktiget fra bakkenivå og på loftet. Fuktsøk på loftet.
Det bemerkes: Det er ikke loft på tilbyggene deler og det er lite mulighet for inspeksjon av selve kontruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen ved gjennomføringer/pipe. Områdene var tørre ved fuktmåling på befaringen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen. Dampsperre er ikke tettet mot gjennomføringer, dette øker risiko for kondensering på loftet.

Konsekvens/tiltak

- fuktskolder er sansynligvis fra gammelt av før taket ble utbedret i 2021, områdene bør likevel kontrolleres jevnlig med tanke på utvikling for å fastslå dette.
- Det anbefales å lokalisere og tette åpninger i dampsperren for å ivareta funksjonen og redusere fuktrisiko.

Tilstandsrapport



Dampsperre ikke tettet.



Fuktmåling loft.



Fuktmåling ved pipe.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med stående og liggende kledning i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist manglende gnagesikring (musetetting) flere steder på kledningen.
- Det er observert fuktpåvirket kledning og på en vegg er kledning løs i bunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen for å sikre uttørking og redusere fuktbelastning.
- Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
- Det må forventes utbedring av fuktpåvirket kledning og den må festes ordentlig i bunnen.

Tilstandsrapport



Ingen musesperre.



Ikke musesperre, fuktpåvirket og løs i bunnen.



Ikke lufting.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglassvinduer i trekarm fra byggeår, 1981,1988, 2006 og 2015.
Enkelte vinduer med koblede glass fra byggeår. 1 vindu med blyglass
Balkongdører fra byggeår, 1982 og 2006.

Vurdering av avvik:

- Det er flere vinduer med punkterte glassruter og enkelte med fuktskader i karmverk.
- Flere vinduer åpner/lukker tregt.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Innvendig kondensering kan føre til fuktskader på vinduer og tilstøtende konstruksjon, samt indikere dårlig inneklima eller ventilasjon.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
- Observasjon på erfaringen tilsier at det må forventes vesentlig utskifting av vinduer og balkongdører for å ivareta fuktsikring og for å ivareta rasjonelt energiforbruk.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport







Dør står nesten på bakkenivå, ingen bunnbeslag.



Punkterte glass.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør til underetasjen i lakkert tre med glassfelt.
Eldre ytterdør til 1. etasje med sidefelt i blyglass.

Vurdering av avvik:

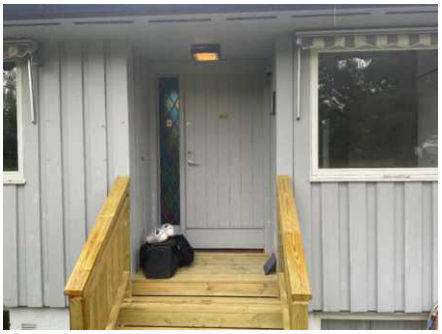
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dører står noe skjevt og trekk kan oppstå. Eldre dør er lite isolert med fare for varmetap.

Konsekvens/tiltak

• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.

• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon. Eldre dør bør vurderes byttet.





Eldre ytterdør.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng - 1

Beskrivelse

Vestvendt platting trekonstruksjoner i trekonstruksjoner på ca 21 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større skader og deformasjoner. Plattingenhar en knekk på midten.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Større skader og deformasjoner kan føre til svekket konstruksjon, redusert bæreevne og risiko for videre skadeutvikling. Det må forventes utskifting av plattingen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Platting.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp til inngang i 1. etasje i trekonstruksjoner.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater gulv med: Parkett, fliser og vinylbelegg.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist knirk i større deler av gulvet i stuen i 1. etasje og i underetasjen. Det er observert alders/brukslitasje på flere gulvflater i begge etasje.

Konsekvens/tiltak

• Knirk kan indikere bevegelse eller slitasje i konstruksjonen, med risiko for videre forverring og redusert komfort.

• Det må forventes utskifting av flere gulvoverflater.





Høy slitasje.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater vegger med: Malt tapet/strie, fliser, glatte malte overflate panel og pusset mur.
Overflater tak med: Takplater, malte plater og panel
Høyde mellom gulv og tak i stue i 1 etasje er: 2,41 meter.
I stue i U.etasje er: 2,36 meter.

Vurdering av avvik:

• Det er observert alders/brukslitasje og heksesot/støvkondens på flere overflater.

Konsekvens/tiltak
• For TG 0-1 må flere overflater oppgraderes.


Heksesot/støvkondens.


Slitasje.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv mot grunnen i betong. Etasjeskiller i trebjelkelag.
Etasjeskilleren er ikke vurdert i denne rapporten. Denne bygningsdelen omfattes ikke av forskrift til avhendingslova, og det er derfor ikke stilt krav om tilstandsvurdering av etasjeskiller for denne boligen.

Det bemerkes: Det er innvendige nivåforskjeller i samme etasjer.

Vurdering av avvik:
• Avvik: Det er ikke fallsikret mellom tv-stue og lavere liggende stue.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres fallsikring.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. (Eier opplyser at radon er målt for 10-15 år siden, men det foreligger ingen dokumentasjon.) Boligen ligger i området med lav til moderat aktsomhet for radon.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe i murstein fra byggeår. Feieluke i underetasjen.
Peis med innsats i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er observert riss i pipen i 1. etasje og pipen er skjev på loftet. Det er saltutfellinger på pipen som følge av tidligere fuktutfordringer fra taket.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må forventes full inspeksjon og eventuelt utbedring av pipen, det anbefales ikke å bruke peis før en grundig kontroll er gjennomført. Det må forventes å gjøre tiltak ved pipen/rehabilitere pipeløpet etter kontroll.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



saltutfelling, fukskjolder.



ingen ubrennbar plate.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Underetasjen har flere rom som ligger delvis under terreng med vegger direkte mot terreng. Veggene er i murkonstruksjoner, flere steder foret ut med plater, isolasjon og dampsperre.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.

• Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller. Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i utforet vegg. Fuktmåplinger i bunnsvillen viser 19,4%. 20% ansees som kritisk fuktnivå.

• Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging). Ved hulltaking er det er dampsperre på varm side av utforet vegg.

Konsekvens/tiltak

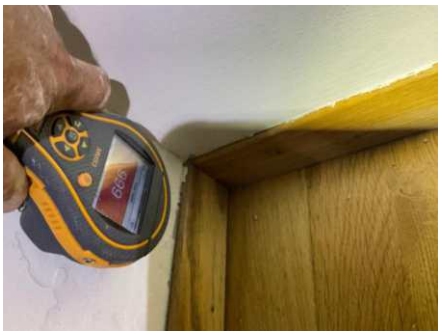
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

• Det anbefales å avdekke årsak til fukt og utbedre forholdet, samt reparere eller fornye skadede overflater.

• Konstruksjoner med skaderisiko i rom under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid. Punktet må sees i sammenheng med drenering og terrengforhold, ved utbedring må årsak til fukt først elimineres.



Forhøyet fuktverdier.



Fuktskjolder på vegg. Høye fuktindikasjoner ved enkle fuktsøk.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på innsiden av bod med utvendig adkomst. Det er ingen adkomst til krypkjelleren, kun en mindre ventil hvor man kan se inn. Fuktmåling er tatt i bjelkelag mot overliggende boligedel fra ventilåpning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

• Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Ved måling fra venbtil luke er det målt 19%, dette er forhøyet med fare for skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres mulighet for kontroll i krypkjelleren, det må forventes fuktutfordringer basert på visuelle observasjoner og fuktmåling utført på befaringen. Når tilgang er etablert må det forventes tiltak for å redusere fuktnivå i krypkjeller. Sintef Byggforsk anbefaler vintermatter for å kombinere fuktsperre og isolering av bakken.



Fuktmåling via luke.



Ventilluke.



Krypkjeller utvendig.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i trekonstruksjoner.

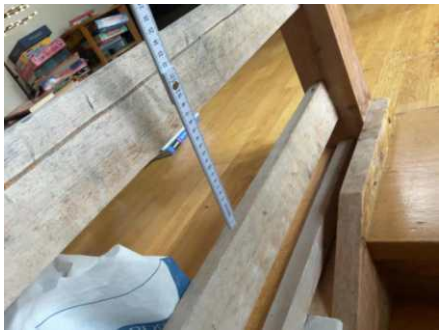
Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper som er 10 cm

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

Tilstandsrapport



Pning i rekkverk.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det har vært maurtue utenfor hage/tv-stuen som nå er fjernet.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert fuktkrevende insekter.Eier opplyser at det har vært maurtue utenfor hage/tv-stuen som nå er fjernet. På befaringen er det maur i utvendig bod.

• Det er påvist inntrekksveier for gnagere. Ventil til krypkjeller fra utvendig bod er åpen og skadedyr kan ta seg inn. Deler av kledningen mangler musesperre.

Konsekvens/tiltak

• Opplysninger om fuktkrevende insekter kan indikere fuktproblemer og risiko for skader i konstruksjonen.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

• Det anbefales å tette åpninger og etablere gnagesikring for å hindre tilgang.



Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert diverse solskjerming.
Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert opplegg for internett.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2006.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Det foreligger dokumentasjon, men det mangler bilder av valgte løsninger og kritiske detaljer for tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser. Tak med malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er observert flere borrehull i våtsone etter tidligere innredning. Hullene er tettet med silikon som ikke er godkjent som tettesjikt i våtesoner.

Konsekvens/tiltak

• Borrehull i våtesoner gir økt risiko for lekkasjer og borrehull bør forsegles med membran/godkjent tettesjikt.



Borrehull i våtesoner.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er observert 2 fliser i dusjen som har løsnet/reist seg.

Konsekvens/tiltak

• Det må forventes utbedring av flisene.

Tilstandsrapport



Fliser i dusjen.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

2 sluk i plast. Det er synlig underliggende membran i slukene. Ukjent tettesjikt på vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Det er ikke mansjetter ved rørgjennomføringer under servant. Ved lekkasjer kan vann følge rør inn i konstruksjonen.

• Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv er eldre enn 15 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Tettesjikt i rommet er eldre enn 15 og 20 år og det mangler dokumentasjon. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon

• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres tettesjikt på gjennomføringer.

• Konsekvensen er at membranens tilstand og tetthet er usikker som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader og kan medføre behov for nærmere undersøkelser og eventuell rehabilitering av våtrommet.

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder og manglende dokumentasjon, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygd sisterne, er det økt risiko for fuktskader ved lekkasje fra sisternen. Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen for å redusere usikkerheten rundt risiko for skjulte feil.

Tilstandsrapport



Sluk.



Sluk.



Rørgjennomføring.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med badekar, dusjhjørnet, servant med underskap, opplegg for vaskemaskin og skap.

Vurdering av avvik:

• Det er fuktsvelling i underkant av innredningen.

Konsekvens/tiltak

• For TG 0-1 må skapdør skiftes.



Fuktsvelling.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved ventil i taket og på yttervegg.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid. Mekanisk avtrekk bør monteres.



Ventilasjon.



Ventilasjon.

1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnsvill mot dusjen fra hall.



Fuktmåling i bunnsvill.

U.ETASJE > BAD LITE

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2015.

U.ETASJE > BAD LITE

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon i form av fakturaer fra utførende. Ingen beskrivelser eller bildedokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Det foreligger dokumentasjon, men det mangler bilder av valgte løsninger og kritiske detaljer for tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

U.ETASJE > BAD LITE

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med filser. Tak med malte overflater. Det er innfelte downlights i taket.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist sprekk i flis ved dusjvegg.

Konsekvens/tiltak
• Sprekk holdes under observasjon, ved negativ utvikling bør tiltak iverksettes.



Sprekk.

U.ETASJE > BAD LITE

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er mindre enn 1:100 fall på hovedgulv utenfor våtsone og ikke 15 mm oppkant i tettesjikt ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



Ingen oppkant ved terskel.

U.ETASJE > BAD LITE

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Sluk i plast. Synlig smøremembran klemt i sluket.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen informasjon om type membran på vegger eller fuktsikring bak sisternekassen.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygd sisterne, er det økt risiko for fuktskader ved lekkasje fra sisternen. Det bør innhentes dokumentasjon på type tettesjikt på vegger og utførelsen for å redusere usikkerheten rundt risiko for skjulte feil.

• Ved kontroll i sluket bommer an av skruene for klemring på sluket, dette er monteringsanvisninger og øker risikoen for lekkasjer i sluket.

• Skruer for klemring må monteres forskriftsmessig.



Sisterne.



Skrue i sluk.

U.ETASJE > BAD LITE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjnisje med glassvegg, vegghengttoalett og servant med underskap.

Vurdering av avvik:

• Ved funksjonstest av toalett hentes vann ujevnt tilbake, dette er symptom på at flotør eller pakning er i ferd med å ryke.

Konsekvens/tiltak

• Det må forventes utbedring av toalettsisterne.

U.ETASJE > BAD LITE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon ved avtrekk på veggen. Det er spalte under dørblad for tilluft.

U.ETASJE > BAD LITE

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnen av stender mot dusjen fra gang.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og vegg av betong/mur.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i bunnen av stender mot dusjen.

U.ETASJE > BAD STORT

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2015.

U.ETASJE > BAD STORT

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon i form av fakturaer fra utførende. Ingen beskrivelser eller bildedokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Det foreligger dokumentasjon, men det mangler bilder av valgte løsninger og kritiske detaljer for tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

U.ETASJE > BAD STORT

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malte overflater. Tak med malte overflater. Det er innfelte downlights i taket.

Vurdering av avvik:

• Vindu er plassert i våt sone og er av tre. Det er ikke verifisert fagmessig utførelse av membran mot dør/vindu. Membranen skal iht. anbefalinger føres ut i smyget med tett overgang til karmen, og listverk bør males på alle sider.

• Det er riss mellom vegg og tak.

Konsekvens/tiltak

• Selv om det ikke ble funnet skader ved befaringen, er det en risiko for skjulte skader. Det anbefales derfor å holde området under jevnlig observasjon og iverksette tiltak ved negativ utvikling.

• Riss bør utbedres.

Tilstandsrapport



Riss mellom vegg og tak.

U.ETASJE > BAD STORT

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser. Det er varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er målt totalt fall i rommet på 10 mm.

For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.
b) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.
c) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.
Våtrommets vanntette sjikt må minimum dekke hele våtsonen og må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

• Ved normal gange på gulvet merker man at gulvet "rister"

Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

• Årsaken til bevegelse i gulvet er ikke kjent, ved svakt underlag er det forhøyet risiko for at fliser på gulvet kan slippe underlaget.



Gulv, fallmåling.

U.ETASJE > BAD STORT

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er 2 sluk i plast. Synlig smøremembran i begge sluk.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke mansjetter på gjennomføringer under vasken, ved lekkasjer vil vann følge rør inn i konstruksjonen.

• Det er ukjent om det er brukt våtromsmaling på vegger i våtesoner og ukjent tettesjikt på vegger for øvrig.

Tilstandsrapport

• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

• Det bør innhentes dokumentasjon på tettesjikt.

• Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygd sisterne, er det økt risiko for fuktskader ved lekkasje fra sisternen. Det bør innhentes dokumentasjon på utførelsen for å redusere usikkerheten rundt risiko for skjulte feil.



Sluk.



Sluk.



Ikke tettesjikt på gjennomføring.

U.ETASJE > BAD STORT

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dobbelst servant med underskap, badekar, opplegg for vaskemaskin og varmtvannstank.

U.ETASJE > BAD STORT

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon ved avtrekk på vegg. Det er spalte under dørblad for tilluft.

U.ETASJE > BAD STORT

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke boret hull i vegg mot våtrom. Vegger på badet er i mur eller yttervegg. Det er en. Luke i utforet vegg med vask og fuktmåling er foretatt i bunnsvill via luken og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av yttervegg og vegg av betong/mur.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i bunnsvill via luke på vegg med vask.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplater i behandlet tre. Nedfelt kum av stål med blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som koketopp og stekeovn.
Det er montert sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.
Det anbefales på generelt grunnlag å installere automatisk lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:
• Det er observert bruksslitasje på fronter og en skuff som går ujevnt.

Konsekvens/tiltak
• Observert slitasje er kosmetisk uten behov for tiltak. Skuff ved vasken må utbedres.



Skuff.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

U.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2006 med kjøkkenøy og glatte fronter (Fronter fra 2016). Benkeplater i behandlet tre og benkebeslag i stål med nedfelte kummer.
Det er integrerte hvitevarer i form av stekeovn og koketopp. Kjøleskap og oppvaskmaskin er løst plassert i nisjer i innredningen.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplate i form av fliser.
Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

Vurdering av avvik:
• Det er observert overflateskade i benkeplaten etter fuktighet.

Konsekvens/tiltak
• Benkeplaten bør slipes og behandles på nytt.

U.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:
• Belysning på ventilatoren er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Dersom belysning skal utbedres vil dette innebære å skifte ventilatoren.

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Vegger med fliser og malt strie. Tak med malte plater. Gulv med fliser,.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Toalettrommet er innredet med vegghengt toalett og fritthengende servant.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist manglende lekkasjedeteksjon fra innebygd sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Det bør undersøkes om det kan dokumenteres løsning for lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterne. Eventuelt bør det undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterne.
Drenering fra innebygget sisterne vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring. Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved ventil i tak. Det er spalte under dørblad for tilluft.

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

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

Tilstandsrapport



Naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligens røropplegg er hovedsakelig oppgradert til rør i rør system. Enkelte eldre rørstrekk i kobber. Det er 2 fordelerskap for forbruksvann i boligen.
Fordelerskap i 1. etasje er plassert på toalettrom.
Fordelerskap i underetasje er plassert i vegg på bad.

Hovedinntak for vann med stoppekraner kommer inn i boligen på bad i U.etasje og er tilgjengelig via luker.

Vannfordeler/samlestokk for rør-i-rør-anlegg mangler kursfortegnelse/merking som angir hvilke kurser som går til de enkelte tappeplassene.
Dette har ingen betydning for anleggets funksjon eller fuktsikkerhet, men det anbefales å merke kurser i fordelerskapet/samlestokk for å sikre oversikt og forenkle fremtidig vedlikehold.

Vurdering av avvik:

• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det bør planlegges utskifting av eldre deler av røranlegget.



Hovedinntak vann.



Rørskap U.etasje.



Rørskap 1. etasje.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstamme for avløp i plast. Synlig på loftet. Det er en stakekum nedfelt i gulvet i stue/kjøkken i underetasjen.
Avløpsrør for øvrig i plast.

Vurdering av avvik:

• Plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved luker på yttervegger, spalteventiler på vinduer og ventiler i tak.
Mekanisk avtrekk på bad i underetasjen og kjøkken.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. 1 soverom i underetasjen har ingen ventilasjon utover åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

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



Rom uten ventilasjon.

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

Beskrivelse

Oppvarming av boligen ved varmekabler/folie i flere gulvflater, panelovner og ildsted.

TG 3 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er 2 varmtvannstanker i boligen.
120 liters tank fra 2006. Plassert i skap på bad i 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er opplyst om at varmtvannstank er defekt.

Konsekvens/tiltak
• Varmtvannstank bør skiftes ut. Ved utskifting må også tilkobling byttes til fast tilkobling i henhold til gjeldene regelverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tanken er opplyst defekt. Koblet ved stikkontakt.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

200 liters varmtvannstank. Produsert i 2015. Plassert på bad i U.etasje.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Delvis åpent/delvis skjult ledningsnett. Det er 2 strømskap i boligen.
Skap i 1. Etasje: Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.
Skap i U.etasje: fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



Strømskap underetasje.



Strømskap 1. etasje.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarslere i begge etasjer. Det er pulverapparater for slukning.

Vurdering av avvik:

• På byggemeldte tegninger fra 1976 med endringsmelding fra 1982, fremkommer det i søknad: Boligen er en generasjonsbolig, og en ønsker å skille boligene til hvert sitt plan, samt bedre utnyttelse av Underetasje. Godkjent 27.10.1982 av Bærum bygningsråd.

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
Boligen har 2 boenheter med separate innganger uten forbindelse innvendig, i henhold til dagens krav skal hver boenhet skal være sin egen branncelle.

• Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann. På soverom i underetasjen er vinduer plasssert for høyt for rømning med tanke på at det ikke er foretatt rømingslettende tiltak som feks fastmontert rømningstrapp/skammel eller lignende.

Konsekvens/tiltak

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning. Det er observert grunnmursplast på enkelte vegger mot terreng.

Drenering, rom under terreng og terrengforhold må sees i sammenheng for totalbilde.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg, yttervegg eller kjellergulv.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov.


Fuktgjennomslag innvendig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Fundamenter/grunnmur i betong.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
• Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekkene, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.


Sprekker.


Avflassing/sprekker.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse
Forstøttingsmur i lettklinker.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skjevheter i muren.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.



Skjev mur.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er opparbeidet asfaltert innkjørsel, gressplen og beplantning. Stedvis synlig fjell i dagen.

Vurdering av avvik:
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette leder vann inn mot grunnmuren. Terreng faller inn mot muren i samme området det er påvist fukt innvendig.

Konsekvens/tiltak
• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering. Byggforsk anbefaler fall på terreng, 1:50 minst 3 meter fra grunnmur/bygning.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Terreng mot bolig.



Terreng mot bolig.



Terreng mot bolig.



Terreng mot bolig.

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. Det er ikke opplyst om tilbakeslag av vann eller manglende vanntrykk.

Vurdering av avvik:
• Vannledninger av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
• Avløpsledninger er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.



Innvedig stakekum.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Avvik: Det er ikke fallsikret mellom tv-stue og lavere liggende stue.
• Det foreligger ingen dokumentasjon på radonmålinger, og bygget er ikke utført med radonsperre. (Eier opplyser at radon er målt for 10-15 år siden, men det foreligger ingen dokumentasjon.) Boligen ligger i området med lav til moderat aktsomhet for radon.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløt eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
• Manglende synlighet av pipevanger gir usikkerhet om tilstand og utførelse. Skjulte skader eller utettheter kan forekomme, noe som kan medføre økt risiko for brann og fare for liv og helse.
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper som er 10 cm
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget.
• På byggemeldte tegninger fra 1976 med endringsmelding fra 1982, fremkommer det i søknad: Boligen er en generasjonsbolig, og en ønsker å skille boligene til hvert sitt plan, samt bedre utnyttelse av Underetasje. Godkjent 27.10.1982 av Bærum bygningsråd.

Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
Boligen har 2 boenheter med separate innganger uten forbindelse innvendig, i henhold til dagens krav skal hver boenhet skal være sin egen branncelle.
• Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann. På soverom i underetasjen er vinduer plasssert for høyt for rømning med tanke på at det ikke er foretatt rømingslettende tiltak som feks fastmontert rømningstrapp/skammel eller lignende.

Konsekvens/tiltak
• Det må etableres fallsikring.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det anbefales å tilrettelegge for inspeksjon av pipevanger, eventuelt ved nærmere undersøkelser utført av kvalifisert fagperson (feier/pipeinspektør), for å avklare tilstand og behov for tiltak.

Tilstandsrapport

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.

• Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.

• Manglende rømningsmuligheter kan få alvorlige konsekvenser ved brann eller annen nødsituasjon. Dette øker risiko for liv og helse.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1972

Kommentar
Byggemeldte tegninger fra 1971 og tilbygget carport i 1976.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje fra 1972.

fundamenter er utført som støpt plate på mark.

Yttervegger i uisolerte trekonstruksjoner. Fasader med stående kledning i tre.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takpapp.

Det er er bod og carport i tilknytting til garasjen.

Tilleggsbygninger vurderes ikke på tilstand, men det nevnes likevel at det er observert råteskader og skjevheter på garasje og utbedring(oppgradering må forventes.

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

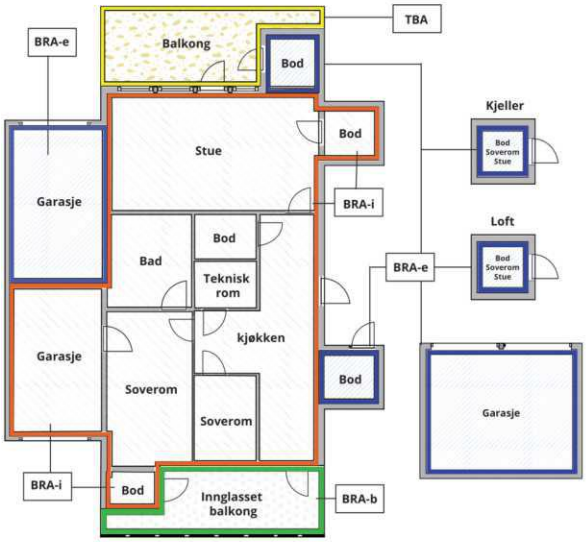
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig/generasjonsbolig.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	109			109	21
U.etasje	155	8		163	
SUM	**264**	**8**			**21**
SUM BRA	**272**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré, hall, soverom, soverom 2, bad, soverom 3, toalettrom, kjøkken, stue		
U.etasje	Entré, soverom, soverom 2, gang, soverom 3, innredet rom, bod, bad lite, bad stort, stue/kjøkken, tv-stue	Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1. etasje: På byggmeldte tegninger er det en bod, boden er tatt inn som del av badet. Endret bruk.
Underetasje: På byggemeldte tegninger er det en større hall, deler av hallen er tatt i bruk som soverom. Endret planløsning. Kjøkken er et eget rom på byggemeldte tegninger, på befaringen er kjøkkenet flyttet inn sammen med stuen og det er etablert bad i tidligere kjøkken. På byggemeldte tegninger er spisestuen et eget rom, rommet er nå en del av stuen.

Det gjøres oppmerksom på at bruken av enkelte rom er endret i forhold til byggemeldte tegninger. (Endre fra tilleggsdel-bod/garasje o.l til hoveddel- soverom, stue,o.l.
Endret bruk er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det er utført arbeider på taket i 2021. Dokumentasjon foreligger.
Det er bygget en trapp i 2026. Dokumentasjon foreligger.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se vurdering av byggemeldte tegninger og vurdering av rømningsvinduer.

Garasje

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

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: På byggemeldte tegninger er det en garasje m/carport. På befaringen er garasjen tilbygget med en bod.

Det gjøres oppmerksom på tilbygging er melding/søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se vurdering av byggemeldte tegninger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.9.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Åslaug Gjerpe	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	93	242		0	1265.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Urds vei 22

Hjemmelshaver
Gjerpe Inger, Gjerpe Åslaug

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Rykkinn. Barnevennlig område med gangavstand til skoler og barnehager. Kort vei til butikk og offentlig transport.
Kort avstand til Sandvika med et rikt utvalg av spisesteder, forretninger, Sandvika Storsenter, Kino og Kulturhus. Kort avstand til Kalvøya og bademuligheter forøvrig.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Om tomten

Tomten er opparbeidet asfaltert innkjørsel, gressplen og beplantning. Stedvis synlig fjell i dagen.

Parkering

Parkering i egen garasje og carport.
Oppstillingsplasser på egen tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	09.09.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	9	Nei
Bærum kommune	02.12.1976	Byggemeldte tegninger, garasje.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum kommune	18.08.1971	Byggemeldte tegninger	Gjennomgått	1	Nei
Bærum kommune	15.10.1982	Byggemeldte tegninger, tilbygg	Gjennomgått	1	Nei
Bærum kommune	27.01.1986	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum kommune	16.02.1978	Ferdigattest garasje.	Gjennomgått	1	Nei
Trond Myhre	12.08.2026	Faktura trapp.	Gjennomgått	1	Nei
Tak og blikkenslager		Pristilbud, tak og blekkarbeider	Gjennomgått	3	Nei
Tak og blikkenslager	02.05.2021	Ordrebekreftelse takarbeider.	Gjennomgått	1	Nei
Strands rørservice	29.06.2015	Diverse fakturaer begge bad i underetasjen.	Gjennomgått	7	Nei
Pr elektro	23.06.2006	Samsvarserklæring og beskrivelse: Nytt sikringsskap med mer.	Gjennomgått	13	Nei
Harald Bals AS	19.09.2005	Verditakst ved forrige salg.	Gjennomgått	7	Nei
Byggassistanse A/S	09.05.2006	Fakturaer ombygging/modernisering U.etasje.	Gjennomgått	6	Nei
Eier	07.09.2026	Spørsmål om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Bygningsvesenet Bærum	18.10.1982	Redgjørelse endringer generasjonsbolig	Gjennomgått	1	Nei
Bærum Bygningsråd	02.12.1976	Byggemeldte tegninger tilbygg	Gjennomgått	2	Nei

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2026	
2	21.09.2026	
3	30.09.2026	
4	02.10.2026	
5	15.10.2026	
6	15.10.2026	Korrigert etter gjennomgang av byggemelkdte tegninger med endringsmelding.

For gyldighet på rapporten se forside

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260314
Addresse	Urds vei 22		
Postnr.	1349	Sted	RYKKINN
Selgers navn	Åslaug Gjerpe		
Selgers navn	Inger Gjerpe		
Selgers navn	Otto Gjerpe		

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

Navn på fullmektig:

Åslaug Gjerpe

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2006

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Bodd i sokkeletasjen i 20 år, mine foreldre bodde i første etasje. Jeg har derfor kun kjennskap til sokkelleiligheten og svært mangelfull kjennskap til første etasje.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Tryg

Polise/avtalenr.:

8552357

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

2006: Totalrenovering av bad i 1. etasje, rørleggeren het Martinussen og var ved Bærum rør/rørlegger, murerarbeid var ved en Iversen.2015: Totalrenovering av begge bad i sokkeletasjen ved PR-elektro, Strand's rørservice og Murerfirma Hans Henrik Thostrup

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 ved kopi:

Ingen dokumentasjon fra 2006 og 1. etasje siden jeg ikke har bodd der, men kommer fram i taksten som var rett etter oppussingen.Fakturarer fra 2015.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Første etasje: Totalrenovering i 2006, fra pigging og sluk til siste finish.Sokkeletasjen: Totalrenovering av begge badene i 2015, fra pigging og sluk til siste finish.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Første etasje: Totalrenovering i 2006, se over.Sokkeletasjen: Totalrenovering av begge badene i 2015, se over.

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:

2006: Ny varmekabler, vet ikke om det var nytt eluttak2015: Nye varmekabler og nye uttak, ledninger inn i veggen

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:

Kun delvis, se dokumentene over i punkt 2: (fakturaen) og taksten.

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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:

Veldig omfattende arbeid i 2021, se vedlegg

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:

Tilbud og ordrebekreftelser med detaljerte beskrivelser, inkludert tilleggsarbeid siden det ble oppdaget flere mangler underveis i arbeidet. Alt ble utbedret. Om ønskelig, kan jeg også fremskaffe fakturaer.

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:

Jeg mener å huske at det er noe med pipa etter en kontroll, men det er mulig jeg husker feil. Siden vi ikke har brukt pipa i sokkeletasjen og peisen i første etasje ble kun brukt bittelitt de første årene , så vi har ikke tenkt så mye på pipa.

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

Beskrivelse:

Flere vinduer som har slått seg og er vanskelig å få helt igjen.

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:

Alle vinduer og verandadør etter 2006 er av fagfolk.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Jeg vet ikke hva som er gjort på terrassen, siden den hørte til 1. etasje, men jeg vet at den er malt og at bordene en gang ble fjernet da vi skulle ta bort oljetanken.

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:

Kun av vindusskifte, dokumenterer hva som ble gjort i 2006.

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

Beskrivelse:

Forrige eier opplyste om tidligere fukt i hjørnesoverommet som er delvis under bakken, og det har hele tiden vært fukt i krypkjeller under hagestua.I dag er det saltutslag og vabler på vegg i hjørnesoverommet som er delvis under bakken.

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

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

Hvilke endringer er gjort?

Eiendommen har i følge tegningene fra forrige eier vært ombygget flere ganger, dette ligger i papirene hos kommunen. Boligen har vært både enebolig med hybel og generasjonsbolig. Den ble også bygget på i 1977.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ 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:

Elektrisk arbeid i vår botid er kun av faglært elektriker. Større arbeiderFørste et: Totalrenovering av bad i 2006, gulvvarme. Nytt gulv med gulvvarme i gangen i 2006. Kjøkken ca 2010-15Sokkelet: Elektrisk anlegg 2006, totalrenovering av badene i 2015.

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:

Første etasje har jeg kun fellesdokument samsvarserklæring fra 2006.Sokkeletasje: Samsvarserklæring fra nytt el-anlegg i 2006, fakturaer for bad (2015) er lastet opp under "Våtrom".

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?:

Johnny S. Johansen

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, stikkontakt i garasje for el-bil hadde avvik og ble utbedret.

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 1977, garasje 1978 i følge kommunens papirer. Fasadeendring i sokkeletasjen 2006.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Boligen har to leiligheter. Har fungert som generasjonsbolig slik den er nå. Fram til 2006 enebolig med hybel/utleiedel.

Kjenner du til om rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel er godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ligger i tegningene hva som er bod og hva som er boareal i kommunens tegninger.

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasjen har muligens råte

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

Beskrivelse:

Har vært maurtue utenfor hagestue i sommer, er nå fjernet.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Hva er verdiene?:

Jeg har ikke papirene på dette, men det ble foretatt radonmåling da barna var små. De var innenfor verdiene så vi gjorde ikke noe.

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Nøkkelen er borte til låsen. Garasjen er ikke tett.

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

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

Initialer selger:
Å G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
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

Beskrivelse:

Ferdigattester ligger hos kommunen.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 09.09.2026

Signert av *Åslaug Gjerpe*

Initialer selger:
Å G

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

Utskriftsdato: 03.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	242	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Urds vei 22, 1349 RYKKINN								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 265 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1965320 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1965320)
Navn	BELSET/BERGER/RYKKINN
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.11.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8777/1965320.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 265 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 93/242
Adresse: Urds vei 22
Utskriftsdato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 93/242
Adresse: Urds vei 22
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



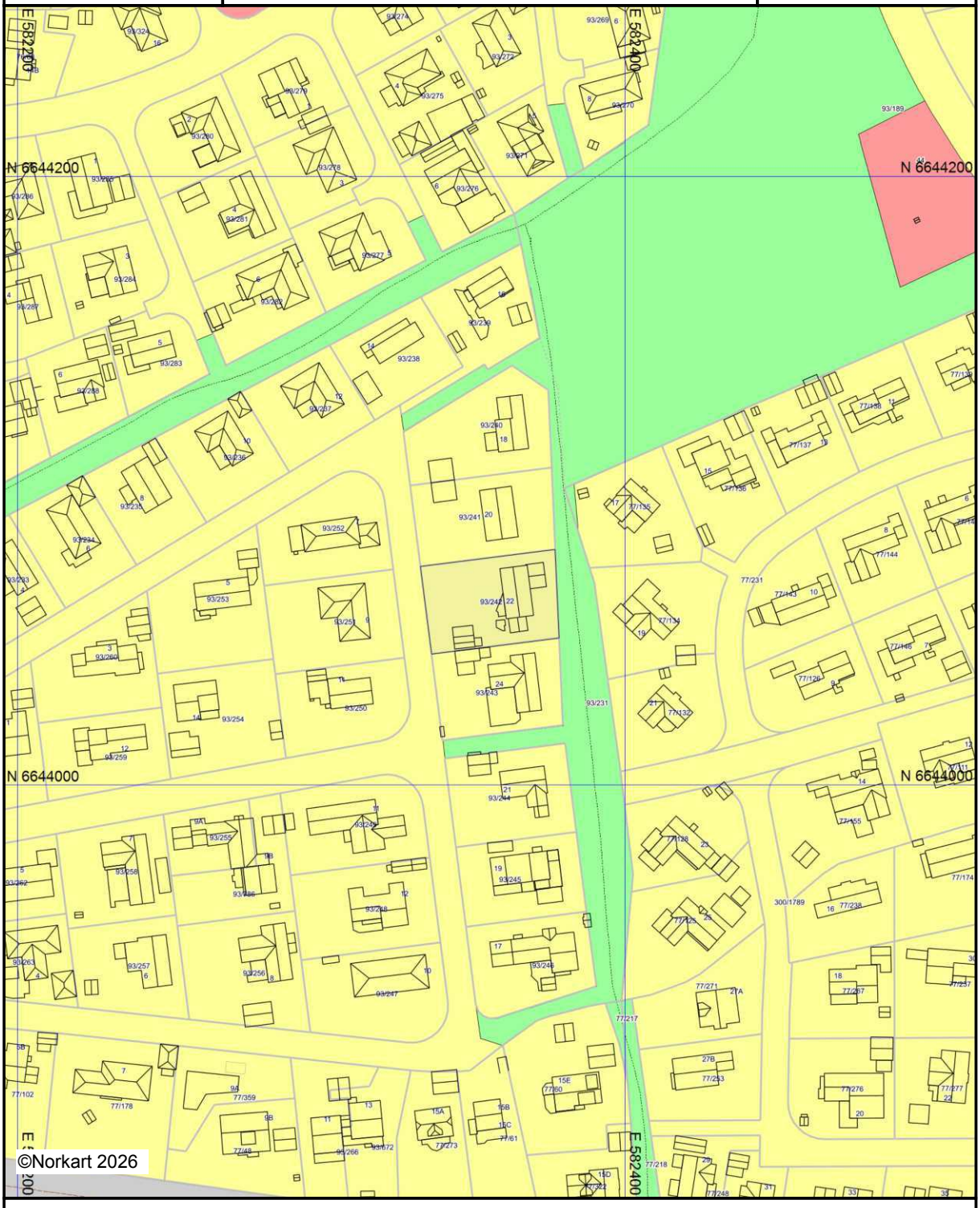
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 93/242
Adresse: Urds vei 22
Utskriftsdato: 03.08.2026
Målestokk: 1:2000

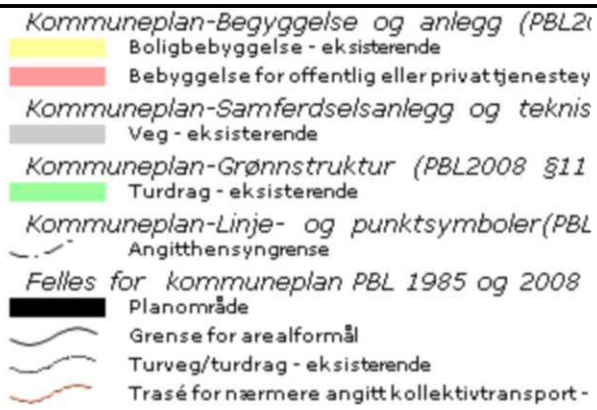
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



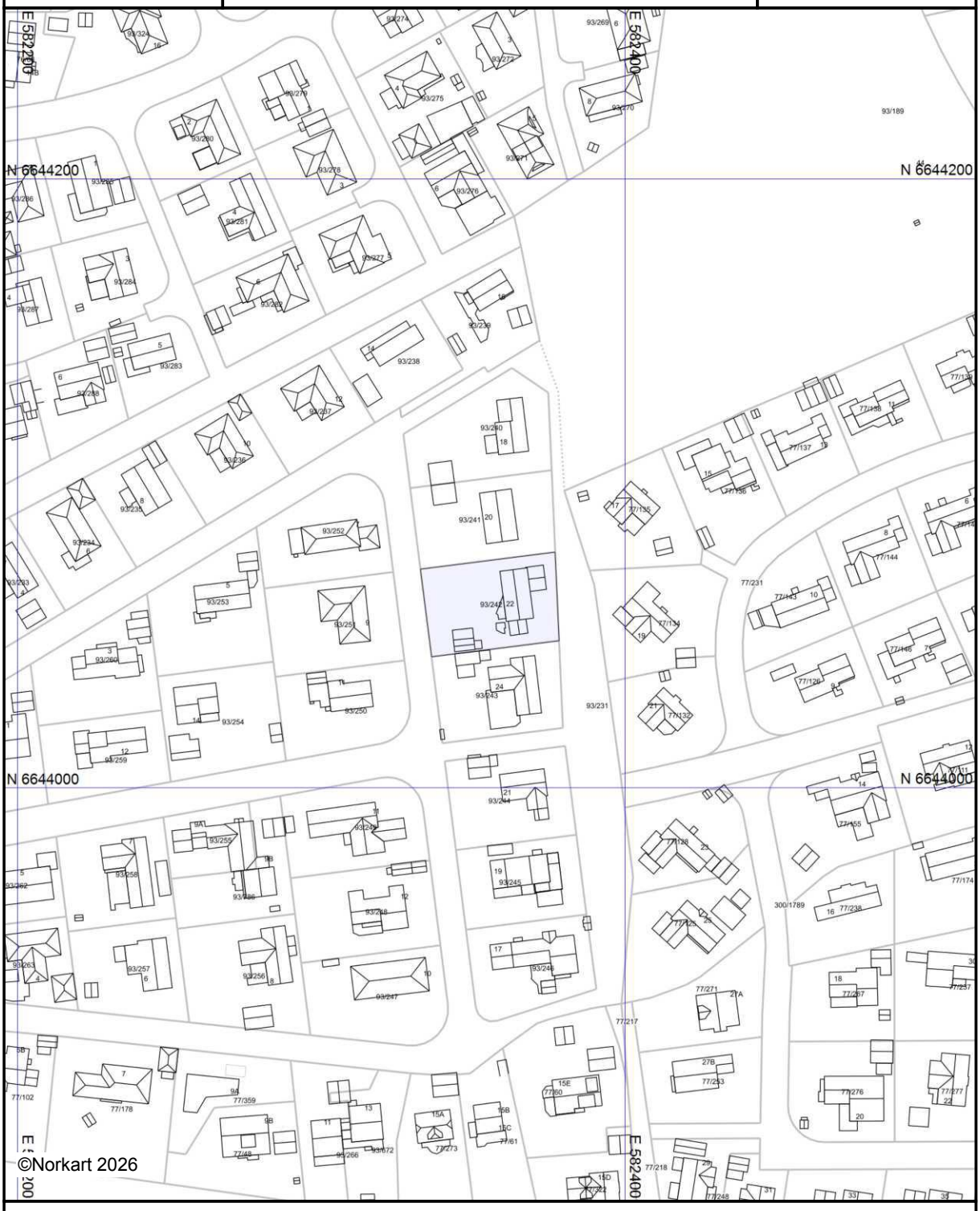
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 93/242
Adresse: Urds vei 22
Utskriftsdato: 03.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 93, Bruksnr 242	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Urds vei 22, gatenr 1872 1349 Rykkinn	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	1925 15	Rykkinn 25 Rykkinn
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060601 801	Bryn Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	04.11.1970	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 265,3 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	3201/93/242	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/93/242	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			

Annen forretningstype	Forretning:	04.11.1970	Berørt	3201/76/29	0,0
	Matrikkelført:	12.07.2024	Berørt	3201/76/55	0,0
			Berørt	3201/76/142	0,0
			Berørt	3201/76/143	0,0
			Berørt	3201/76/185	0,0
			Berørt	3201/77/54	0,0
			Berørt	3201/77/60	0,0
			Berørt	3201/77/61	0,0
			Berørt	3201/77/102	0,0
			Berørt	3201/77/125	0,0
			Berørt	3201/77/178	0,0
			Berørt	3201/77/217	0,0
			Berørt	3201/77/218	0,0
			Berørt	3201/77/273	0,0
			Berørt	3201/77/319	0,0
			Berørt	3201/77/322	0,0
			Berørt	3201/77/339	0,0
			Berørt	3201/93/189	0,0
			Berørt	3201/93/208	0,0
			Berørt	3201/93/231	0,0
			Berørt	3201/93/232	0,0
			Berørt	3201/93/233	0,0
			Berørt	3201/93/234	0,0
			Berørt	3201/93/235	0,0
			Berørt	3201/93/236	0,0
			Berørt	3201/93/237	0,0
			Berørt	3201/93/238	0,0
			Berørt	3201/93/239	0,0
			Berørt	3201/93/240	0,0
			Berørt	3201/93/241	0,0
			Berørt	3201/93/242	0,0
			Berørt	3201/93/243	0,0
			Berørt	3201/93/244	0,0
			Berørt	3201/93/245	0,0
			Berørt	3201/93/246	0,0
			Berørt	3201/93/247	0,0
			Berørt	3201/93/248	0,0
			Berørt	3201/93/249	0,0
			Berørt	3201/93/250	0,0
			Berørt	3201/93/251	0,0
			Berørt	3201/93/252	0,0
			Berørt	3201/93/253	0,0
			Berørt	3201/93/254	0,0
			Berørt	3201/93/255	0,0
			Berørt	3201/93/256	0,0
			Berørt	3201/93/257	0,0
			Berørt	3201/93/258	0,0
			Berørt	3201/93/259	0,0
			Berørt	3201/93/260	0,0
			Berørt	3201/93/261	0,0
			Berørt	3201/93/262	0,0
			Berørt	3201/93/263	0,0
			Berørt	3201/93/264	0,0
			Berørt	3201/93/265	0,0
			Berørt	3201/93/266	0,0
			Berørt	3201/93/390	0,0
			Berørt	3201/93/610	0,0
			Berørt	3201/93/672	0,0
			Berørt	3201/93/786	0,0
			Berørt	3201/93/799	0,0
			Berørt	3201/203/14	0,0
			Berørt	3201/213/1	0,0
Skylddeling	Forretning:	04.11.1970	Avgiver	3201/93/231	-1 266,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/93/242	1 266,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Tomannsbolig, horisontaldelt

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Urds vei 22	U0101	Bolig	161,0	Kjøkken	4	1	1
Urds vei 22	H0101	Bolig	111,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	272,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	272,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1971
Vannforsyning:				Antall boliger:	2
Bygningsnr:	16119342			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01	1	161,0		161,0			
H01	1	111,0		111,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Urds vei 22	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	16,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	16,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1972
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	16197033			Antall etasjer:	1

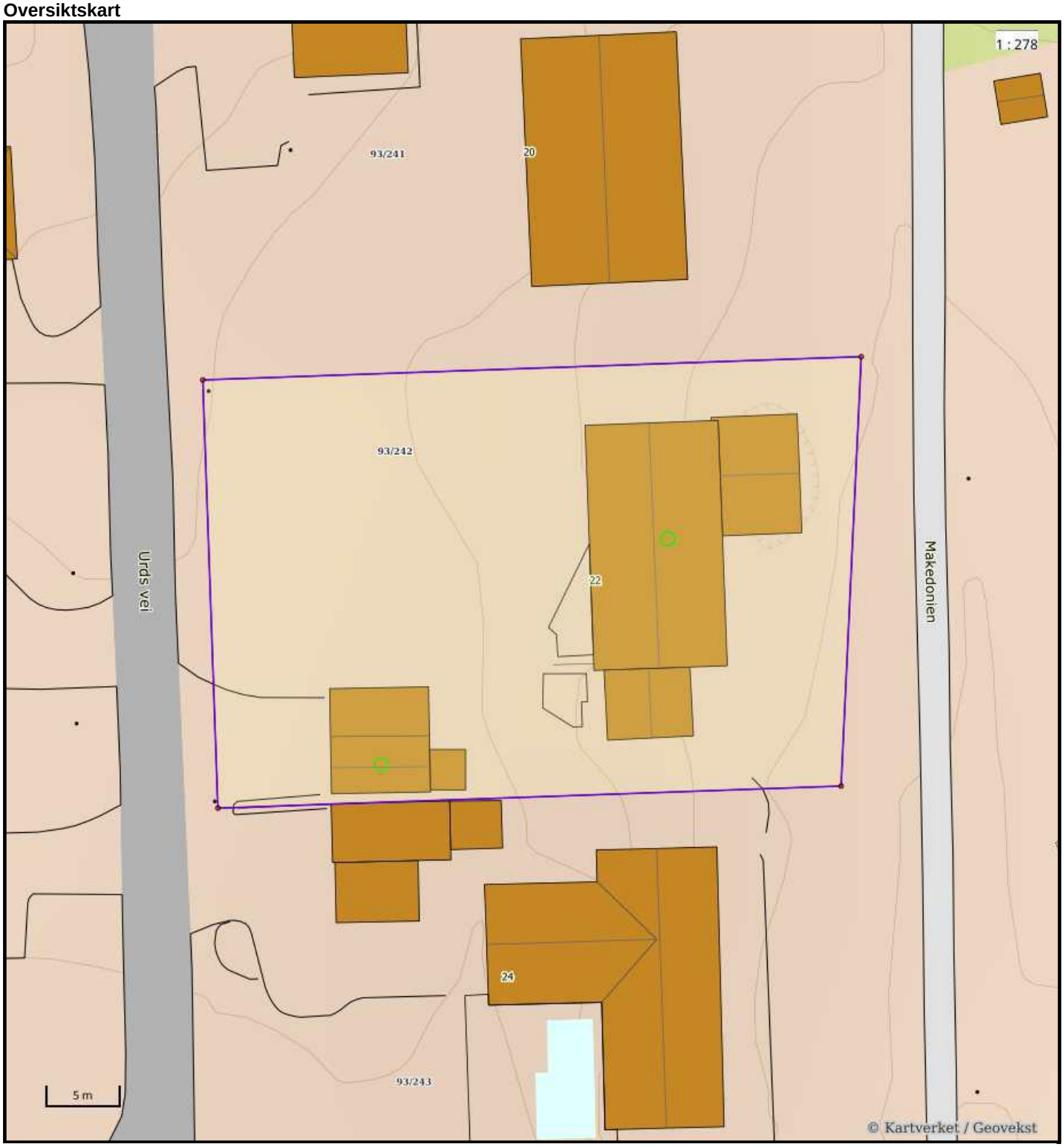
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01			16,0	16,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



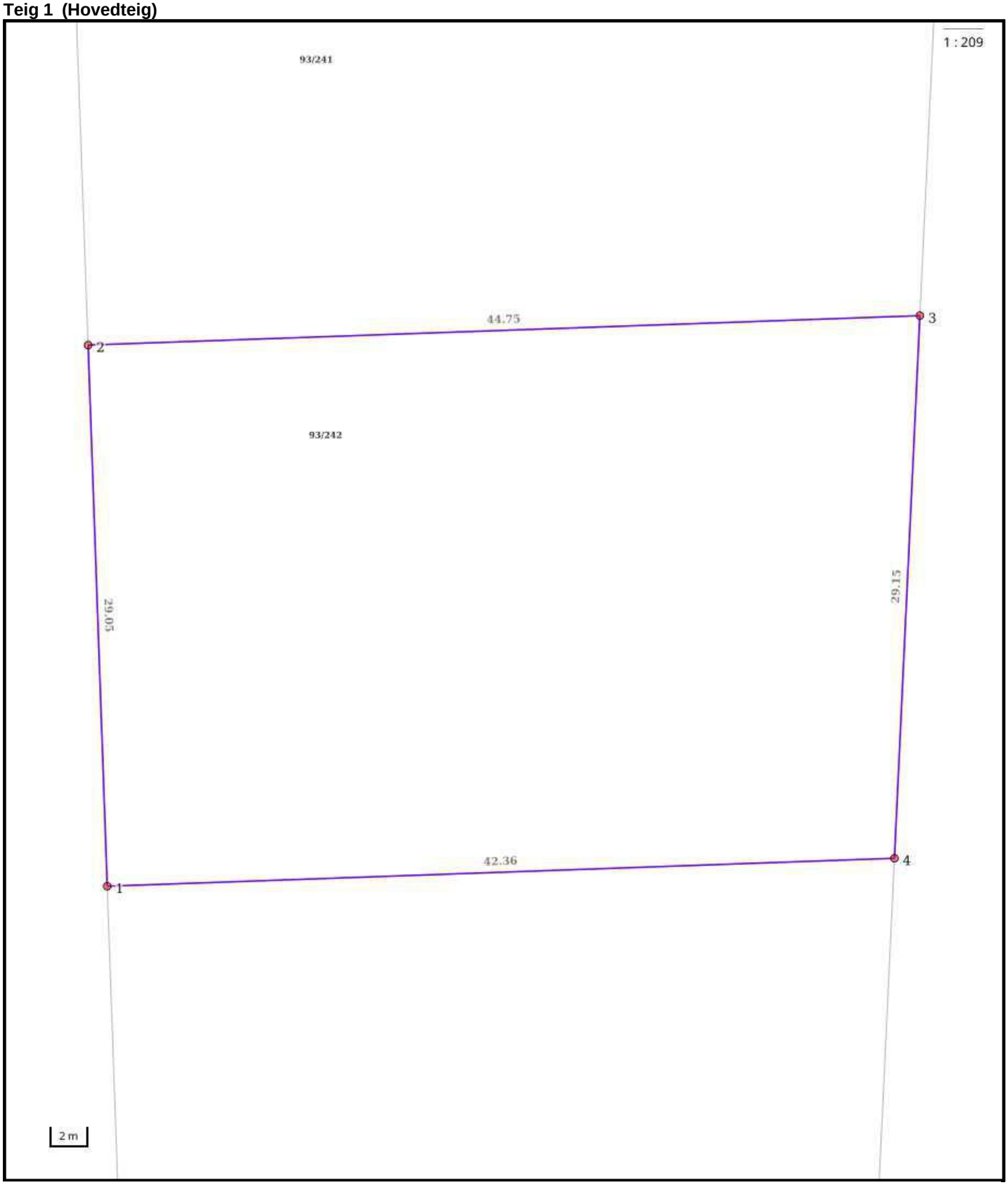
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



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

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 1 265,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 644 043,05	582 336,22	29,05m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 644 071,87	582 332,57	44,75m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 644 077,49	582 376,97	29,15m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 644 048,37	582 378,24	42,36m	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: 03.08.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	93	**Bnr**	242	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Urds vei 22 , 1349 RYKKINN						

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					
1971/763	Enebolig	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1971/849	Garasje/carport	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1976/447	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1976/942	Garasje/carport	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1982/1131	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2006/2276	Urds vei 22 - søknad om fritak vedr. fasadeendring	☐	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.

BYGNINGSVESENET
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr. 447-76

FERDIGATTEST

Adresse: Urds vei 22

Gnr.: 93 Bnr.: 242 Tomt nr.: _____

Ferdigbesiktigelse avholdt: 3.5.1977

Arbeidets art: Tilbygg og bruksendring av våningshus

Byggherre: Thor Yngve Steen

Anmelder: A/S Sandnes Trælastforretning & Hövleri

Ansvarshavende Tömmermester Vidar Johansen

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 10. juni 1977.

For bygningssjefen

S. A. Sörli

Svein A. Sörli
e.f.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

09110700008BK0763097

Thore H. Steen og Thor Yngve Steen
Urds vei 22

1349 RYKKINN

FERDIGATTEST

Jnr. 1131-82

Adresse URDS VEI 22

Gnr: 93 Bnr: 242 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt: 27.1.86

Arbeidets art: ENDRING AV GENERASJONSBOLIG

Byggherre: Thore H. Steen og Thor Yngve Steen

Anmelder: Thore H. Steen og Thor Y. Steen

Ansvarshavende: Thor Yngve Steen

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldene bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 3.2.1986
For bygningssjefen

Torstein Olsen
e.f

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

07070800090BK0350634

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr. 849-71

FERDIGATTEST

Adresse: Urd svei 22

Gnr.: 93 Bnr.: 242 Tomt nr.: 96

Ferdigbesiktigelse avholdt: 2.2.1978

Arbeidets art: Garasje

Byggherre: Tore Henrik Steen

Anmelder: Karlshus Bruk

Ansvarshavende Ingeniør Thor Andresen

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 16. februar 1978.

For bygningssjefen

S. A. Sørli

Svein A. Sørli
b.f.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr. 942-76

FERDIGATTEST

Adresse: Urds vei 22

Gnr.: 93 Bnr.: 242 Tomt nr.: 96

Ferdigbesiktigelse avholdt: 2. februar 1978

Arbeidets art: Carport som tilbygg til eksisterende garasje

Byggherre: Thor Yngve Steen

Anmelder: A/S Sandnes Trælastforretning & Høvleri

Ansvarshavende Entreprenör Jostein Johnsen

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot vilkårene for tillatelsen etter de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Sandvika, 21. februar 1978

For bygningssjefen

S. A. Sörli

Svein A. Sörli
e.f.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

0407080003BK0334310

12. april 1972

763-71 bilag 18 TO/jk

Herr Thore Henrik Steen
Urds vei 22
1349 RYKKINN

Byggm. Jostein Johnsen
Postboks 3008
OSLO 2

Tømmerm. Bjarne Solheim
Voll Terrasse 38
1342 JAR

Gnr. 93, bnr. 242, tomt nr. 96 av Bølset.

En viser til Deres brev av 4. april d.å. med søknad om brukstillatelse for våningshus på ovennevnte eiendom.

Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse.

Ved besiktigelsen 11. april d.å. hadde en følgende å bemerke:

1. Terrenget må planeres som vist på de approberte tegninger. Jfr. bygningslovens § 97.
2. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m. Jfr. "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", pkt. 2.
3. Det må være forskriftsmessige trapper ved alle utganger. Jfr. byggeforskriftenes kap. 46.
4. Avkjørsel med snuplass på egen grunn må opparbeides i henhold til punkt 1 i "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum".
5. Det må anbringes beslag eller tettes på annen måte i overgang mellom taktekkingen og pipe. Jfr. bygningslovens § 77.
6. Taket må tekkes forskriftsmessig. Jfr. byggeforskriftenes kap. 45:1.
7. Fast montert takstige for feiing av pipe mangler. Jfr. "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", pkt. 8.
8. Ventilasjonskanaler som går gjennom kaldt loft må isoleres. Jfr. byggeforskriftenes kap. 47:161.
9. Vaskerom må ventileres forskriftsmessig. Jfr. byggeforskriftenes kap. 47:12.
10. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp. Jfr. bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.

29/8-72

040708000980K0334311

11. Grunnmur må utvendig påføres værbestendig puss. Jfr. bygningslovens § 77.

Attest fra fiermesteren og vannverket foreligger ennå ikke.

Forannevnte mangler må være rettet innen 5. juli d.å. og melding herom sendt bygningsvesenet.

For bygningssjefen

Guthorm Johannesen
e.f.

Torstein Olsen

Utskriftsdato: 03.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	242	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Urds vei 22, 1349 RYKKINN								

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	8 430,18 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	6 674,96 kr
Vann	7 212,96 kr
Sum	**22 710,14 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	3 140,81 kr
Vann etter areal	15%	272 m2	39.80	1/1	0 %	10 826,01 kr	6 315,14 kr
Avløp etter areal	15%	272 m2	45.26	1/1	0 %	12 311,81 kr	7 181,89 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	85,19 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	174,44 kr
					Sum	**28 967,01 kr**	**16 897,47 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 03.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	242	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Urds vei 22, 1349 RYKKINN								

Avtale 90127670 (Avgiftsadresse: Urds Vei 22)

Situasjon

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

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	1	02.09.2020	30.03.2023	Utført	Ikke utført

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Røykløp	7B Brennbare materialer er for nærme sotluke	Sotluke i under etg, annen boenhet	07.09.2020

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 03.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	93	**Bruksnr.**	242	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Urds vei 22, 1349 RYKKINN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

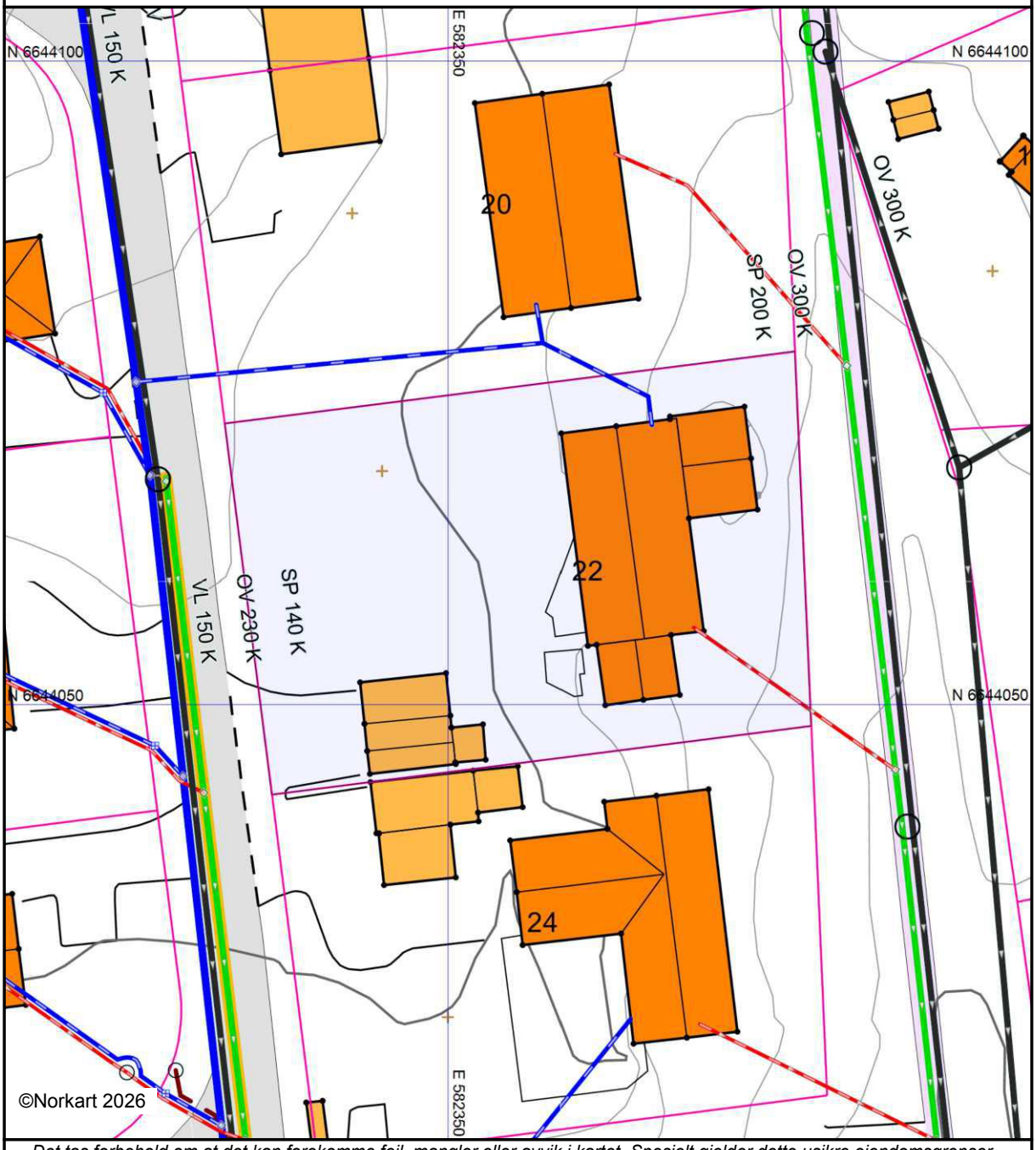
Eiendom: 93/242
Adresse: Urds vei 22
Dato: 03.08.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



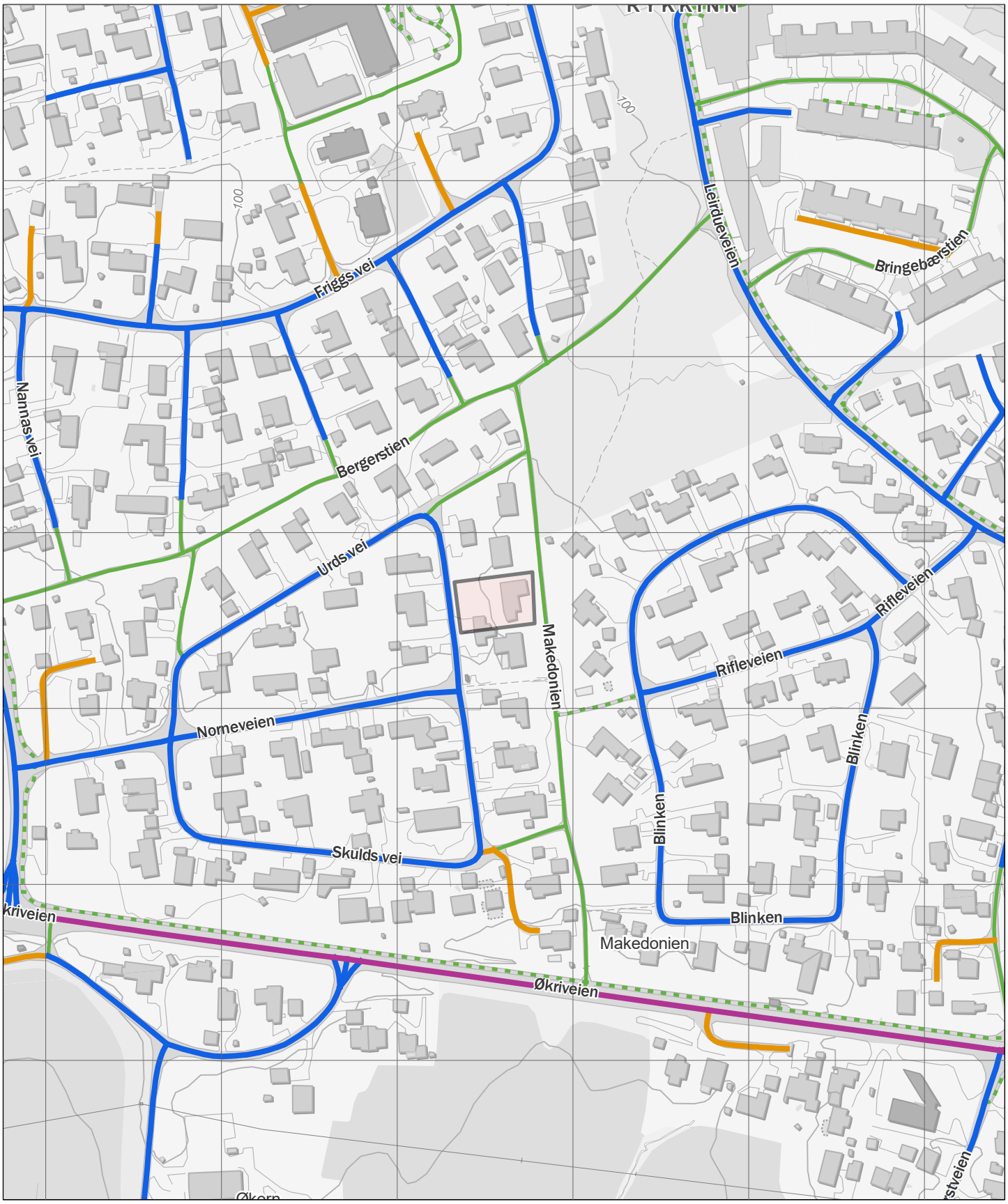
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 93/242/0/0
Adresse: Urds vei 22, 1349 RYKKINN

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 03/08/2026



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

BYGNINGSVESENET
BÆRUM KOMUNE

Rykkinn 18/10-82

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Journ. nr. 1131-82
Bilag nr. 1 i duplo
Mottatt 27 OKT 1982

Ang. Gnr.93 Bnr.242
Urdsvei 22
1349 Rykkinn

Det søkes om følgende bygningsmessige forandringer.
Årsak: Boligen er genrasjonsbolig,og en ønsker skille boligene til hvert sitt plan, samt bedere utnyttelse av underetg.

Forandringer 1.etg.:
Trapp fra 1.etg. til bod u.etg. fjernes. Gulv lages i trapperom.
Trapperom 1.etg. utvides 1/2 m. mot sovrom,og blir BOD.
Det settes inn vindu på 100-50 cm. iny bod.

Forandringer u.etg.
Vegg mellom gang og tidligere trapp + bod fjernes.
Utvidet gangareal blir HALL. 2 vinduer 120-70 monteres i hall.
I naborommet til ny hall lages nytt vindu 120-70.
I bod ved kjøkken fjernes 1 vegg,og blir spiserom.
Mellom spis og kjøkken fjernes 1 vegg i ca. 1,5m lengde som erstattes med berebjelke.

Som følge av overnevnte søkes om følgende BRUKSENDRING.
1.etg.: Trapperom blir bod.
U.etg.: Bod blir hall. Bod blir spisrom. Bod (hjørne)blir sov.
I sistnevnte rom blir det tatt spesielle forholdsregler for å lette rømming gjennom vindu (trinn),da vindu kommer høyere enn 1.0 m over gulv.(B.B. kap55,§525)

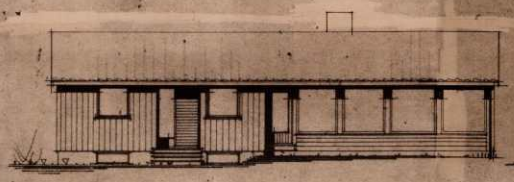
Vedl. Tegninger av 12/5-76 og 15/10-82.
Nabovarsel.

Håper på snarlig behandling og godkjenning.

Thore H. Steen
Thore Steen

Thor Yngve Steen
Thor Yngve Steen

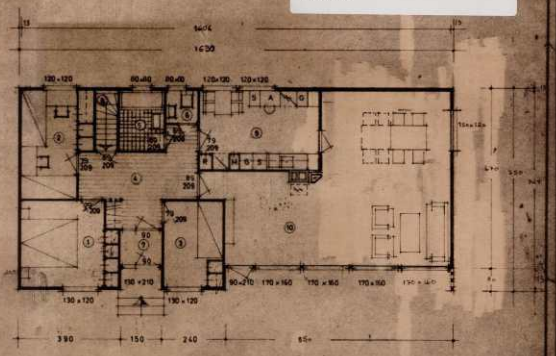
DM+299946

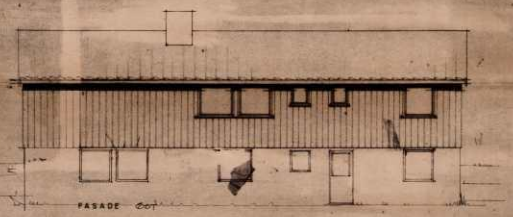


FASADE VEST

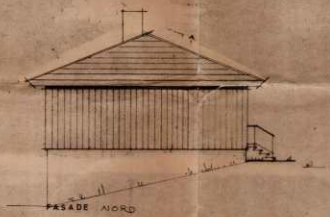


FASADE SØR



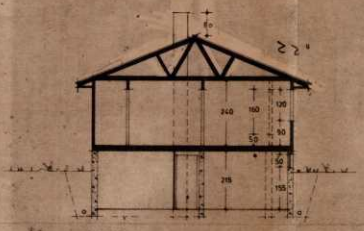


FASADE ØST

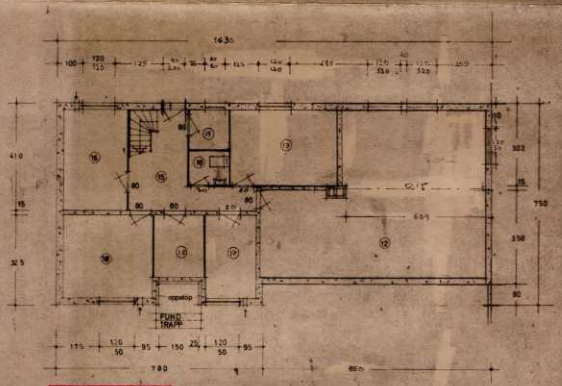


FASADE NORD

1	SOVEROM	11.0 M²	11	SPISESTUE	
2	SOVEROM	9.7 M²	12	HOBBYROM	
3	SOVEROM	7.0 M²	13	VASKEROM	
4	HALL		14	DUSJ	
5	BADEROM		15	KJELLERGANG	
6	W.C.		16	BRENSEL	
7	VINDFANG		17	VARMT	
8	KJELLERTRAPP		18	KLÆR	
9	KJØKKEN	12.9 M²	19	W.C.	
10	STUE	40.5 M²			



SNITT



BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
DATO 6/8-72
JOURNAL NR. 531 A

118 ÷ ST

BÆRUM BYGNINGSRÅD
JNR. 763-71
BYGG NR. [illegible]
MOTTATT 11 AUG 1971

DATO: SIGN.: FORANDRINGER:

14/5-71 Cyl. innvendig stue med 1,80 m. kjøkken med 0,50 m. luft mellom 2 stue. 2 rom kjøkken med 2 kontakter. Trapper fra VI kjeller til hjemmet

14/6-71 Cyl. kjøkken + 22° fortrinn i garasje

BYGHERRE: THORE STEEN,

STED:

SANDNES TRELAST
AKSJESELSKAP
SANDNES 64 020 · OSLO 44 76 21 · ÅMENDAL 22 267 · KLEPPE 89 434
64 20 79 · 24 074 · 89 692

MÅLESTOKK 1:100

AREAL BRUTTO M²

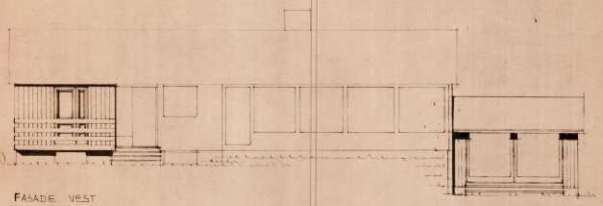
DATERT 14.7.71

TEGN. E.B.

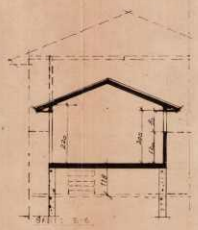
TEGN. NR.

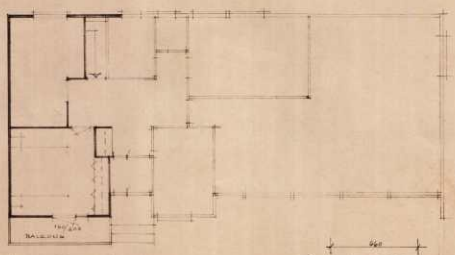
Tegningen med dens kopirett tilhører Sandnes Trelast AS. Den må ikke vises til tredjemann eller kopieres uten skriftlig tillatelse fra A/S Sandnes Trelastforretning & Sagbruk.

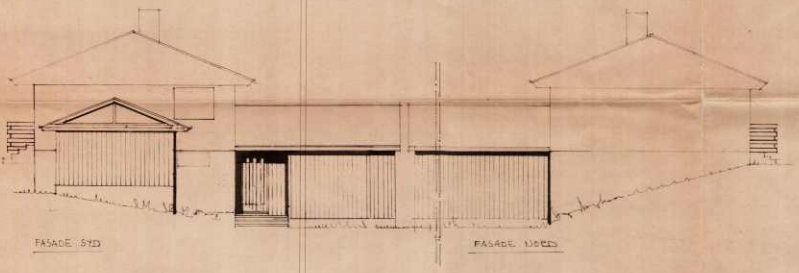
DH+26358



FASADE VEST

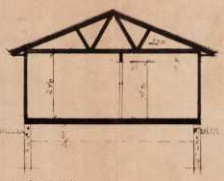


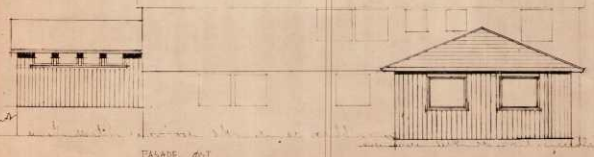




FASADE SYD

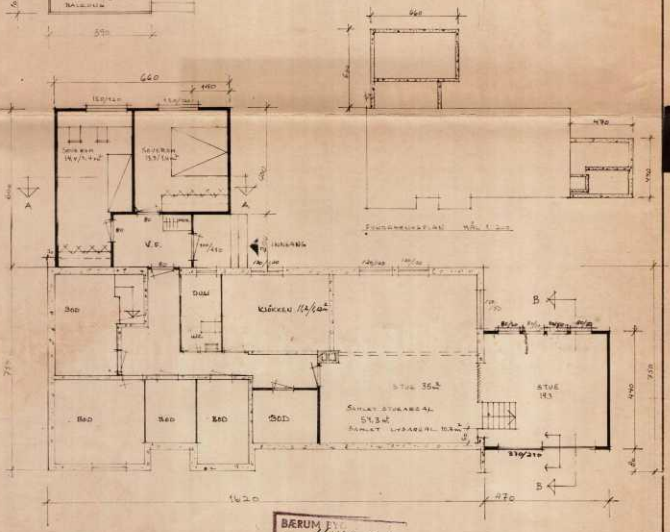
FASADE NORD





FASADE ØST

SNITT A-A



FUNDAMENTPLAN M/ 1:200

BÆRUM KV.
Lnr. 447-76
Bilag nr. 10
Mottatt: 21 JUN 1976

ENDR.	SIGN.	FORANDRINGER:	

BYGGHERRE: THORE STEEN

STED:

SANDNES TRELAST

AKSJESELSKAP

SANDNES 64 020 (Sentralbord) · OSLO 44 76 21 · 44 76 29 · ARENDAL 22 367 · 24 974 · KLEPPE 89 434 · 89 692

MÅLESTOKK: 1:200, 1:100

AREAL: [illegible]

BEST.NR. [illegible]

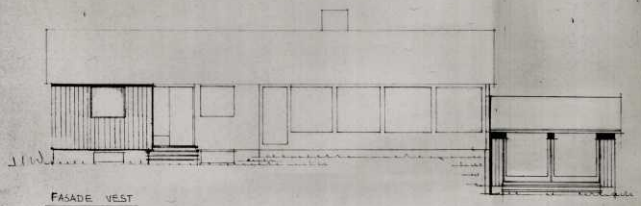
DATO: 12.5.76

TEGN.:

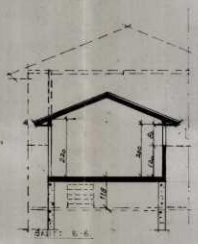
TEGN. NR. 121-25

Tegningen må ikke kopieres eller benyttes av andre uten ved tillatelse fra A/S Sandnes Trevareforretning & Herdet

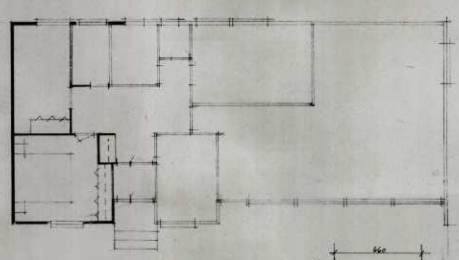
DH+87007

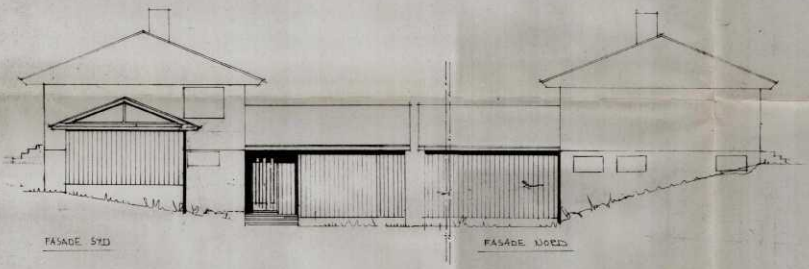


FASADE VEST



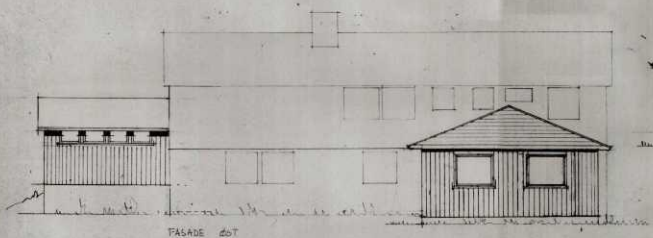
SNITT A-A



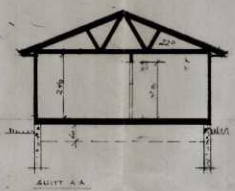


FASADE SYD

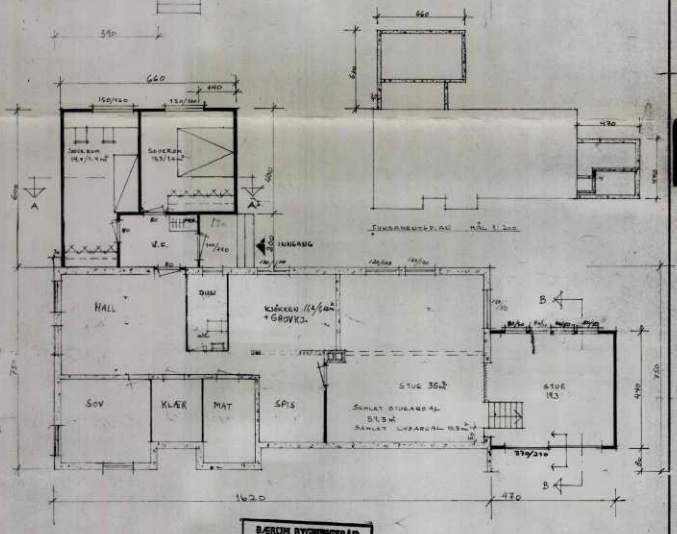
FASADE NORD



FASADE ØST



SNITT A-A



BÆRUM BYGNINGSRÅD
Inn 1/2-82
Bilag nr. 4 i 4 dupla
Mottatt 27 OKT 1982

DATO: SIGN.: FORANDRINGER:

BYGGHERRE: THORE STEEN

STED:

SANDNES TRELAST

AKSJESELSKAP

SANDNES 64 020 (Sentralbord) · OSLO 44 76 21 44 76 29 · ARENDAL 22 367 24 976 · KLEPPE 89 434 89 683

MÅLESTOKK: 1:200 1:100

AREAL: BRA 103,2 m² P-ROM 34,7 m² = 137,9 m²

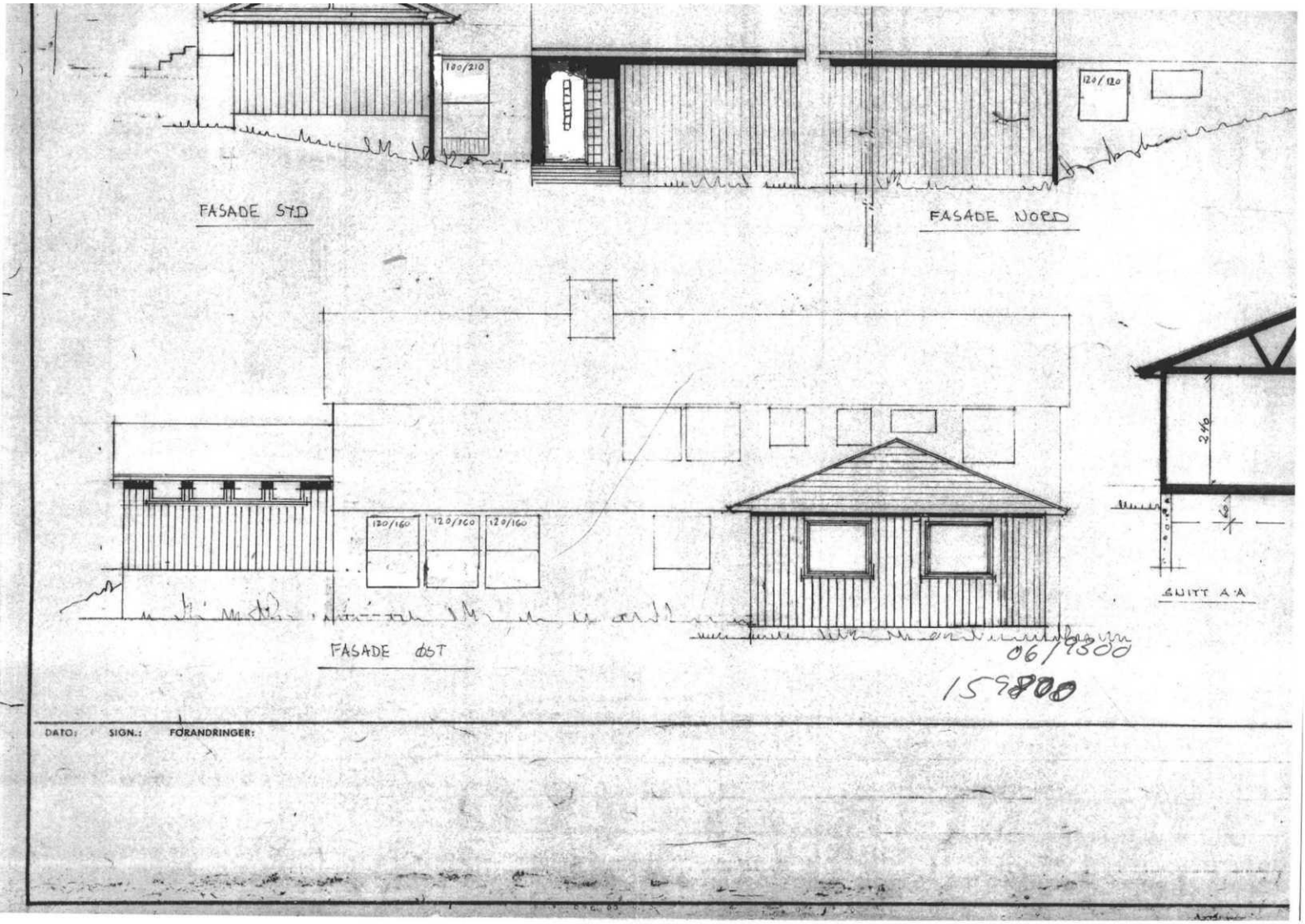
RETTET: 4/11-82

DATO: ~~15-10-82~~ 15-10-82

TEGN.:

TEGN. NR. 121-25

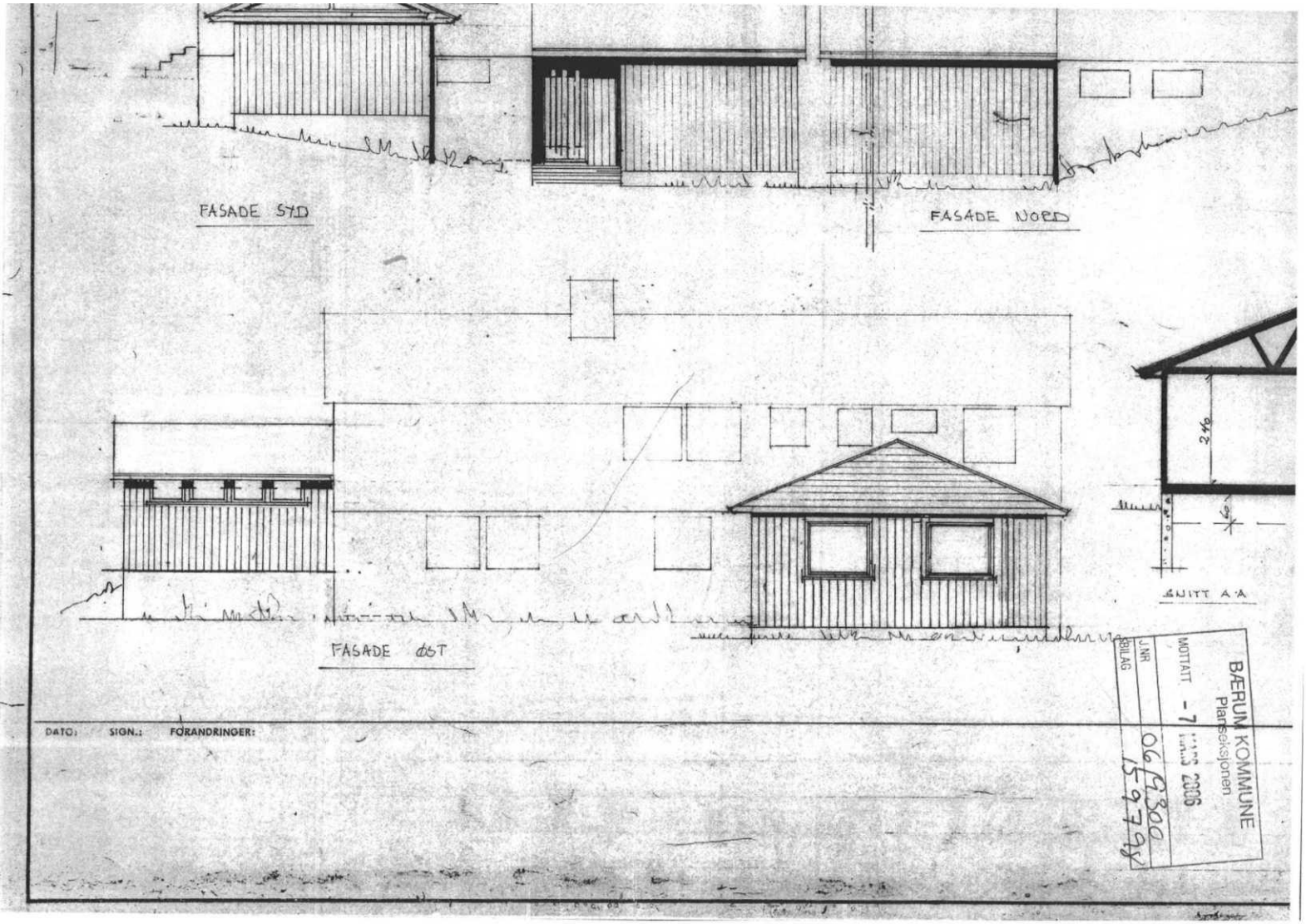
Tegningen må ikke kopieres eller benyttes av andre enn ved tillatelse fra A/S Sandnes Trelastforretning & Høvleri.



06/9300

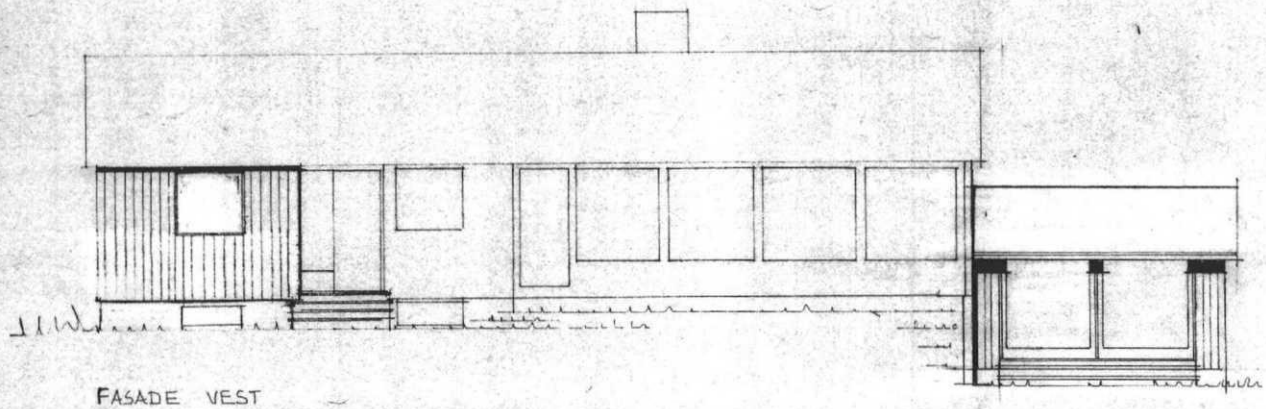
159800

DATO: SIGN.: FORANDRINGER:



DATO: SIGN.: FORANDRINGER:

BÆRUM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
Plansekskjonen
MOTTATT - 7 JUNI 2006
J.NR 06/2300
BILAG 157794

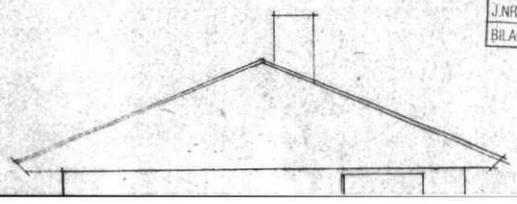


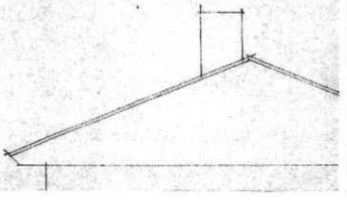
FASADE VEST

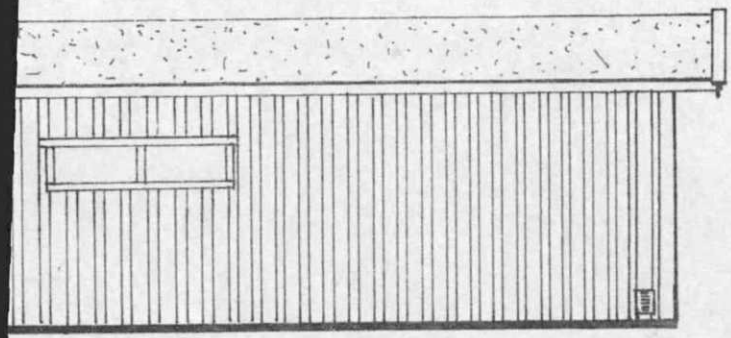


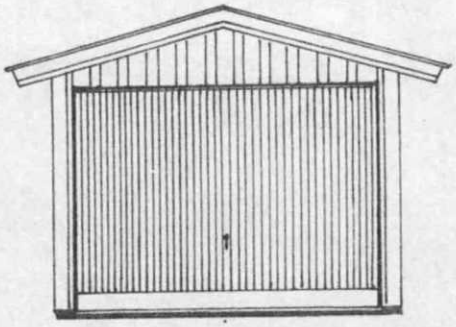
SNITT

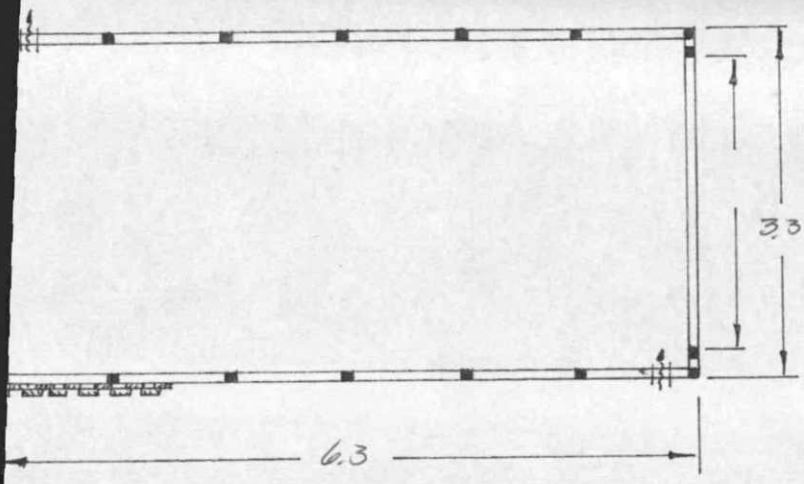
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT - 7 MAR 2003
J.NR 06/9300
BILAG 159778











Bygn. nr. 1608
19 71

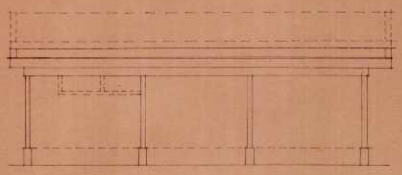
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 849-71
Bilag nr. 3 In duplo
Mottatt 27 SEP 1971

Gnr. 93, bnr. 242, parsell 96

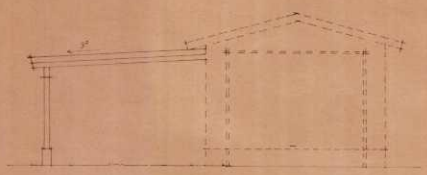
Karlshus Bruk, RÅDE

Garasje type OMEGA.
Stående kledning.

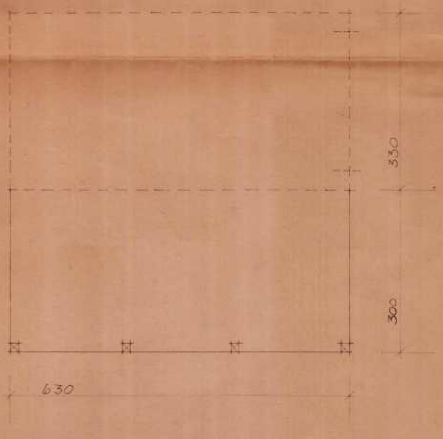
DH+29268



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST



PLAN

CAR-PORT

TILBYGG TIL NÅVÆRENDE GARASJE.

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Saksnr. 942 - 76
Bilag nr. 3
Mottatt 2 DES 1976

DATO: SIGN.: FORANDRINGER:

BYGGHERRE: Thor Yngve Steen

STED: Gnr 93, bnr 242, fnr 96 Bærum

MÅLESTOKK: 1:50

AREAL: 18,9 m²

DATO: 29-11-76

TEGN.: AS

TEGN. NR.

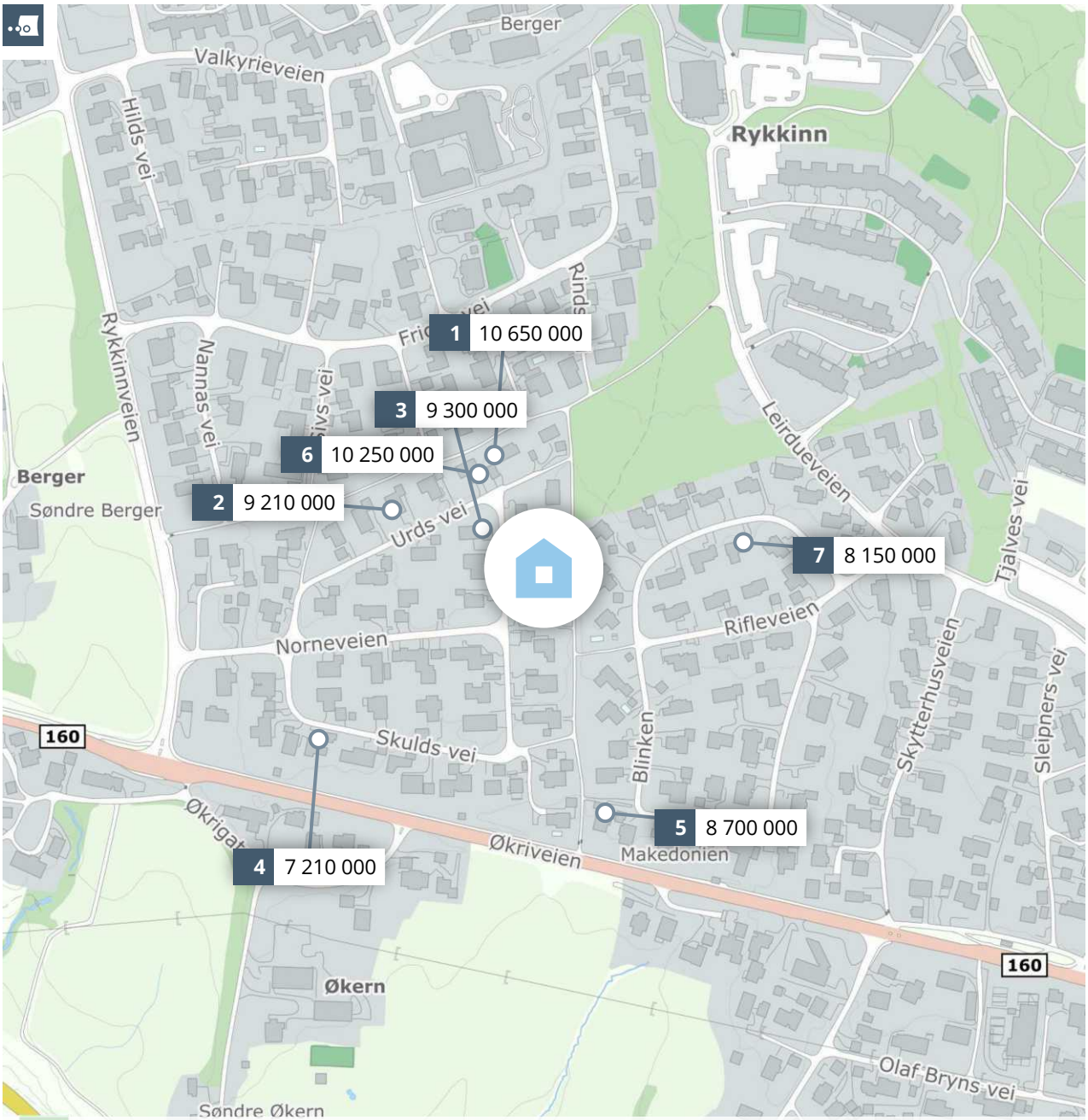
RETTET:

SANDNES TRELAST

AKSJESELSKAP

SANDNES 64 020 (Sentralbord) | OSLO 44 76 21, 44 76 29 | ARENDAL 22 367, 24 974 | KLEPPE 89 434, 89 693

Tegningen må ikke kopieres eller benyttes av andre uten vårt tillatelse fra A/S Sandnes Trelastforretning & Høvleri.



Meglers verdivurdering

URDS VEI 22

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum 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 endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stian L. Eriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Urds vei 22, 1349 RYKKINN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1971

GNR 93 BNR 242 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Rykkinn 25

Verdivurdert til

8 500 000

-	8 500 000	32 197
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	264 m²	8 m²	- m²	21 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1971

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	6
Etasjer	2

Parkering Peis Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Urds vei 14				03.06.2026	11 500 000	**10 650 000**	0	10 650 000	**45 905**
	232 m²	1974	945 m²	4 sov						
2	Urds vei 8				08.06.2026	9 500 000	**9 210 000**	0	9 210 000	**36 693**
	251 m²	1972	903 m²	3 sov						
3	Urds vei 7				13.12.2025	9 500 000	**9 300 000**	0	9 300 000	**45 146**
	206 m²	1979	1 222 m²	3 sov						
4	Skulds vei 5 B				31.08.2026	6 990 000	**7 210 000**	0	7 210 000	**39 185**
	184 m²	1963	1 052 m²	3 sov						
5	Blinken 29				22.10.2025	8 900 000	**8 700 000**	0	8 700 000	**40 092**
	217 m²	1978	863 m²	3 sov						
6	Urds vei 12				02.09.2024	10 950 000	**10 250 000**	0	10 250 000	**40 039**
	256 m²	1972	983 m²	3 sov						
7	Blinken 6				15.11.2024	8 750 000	**8 150 000**	0	8 150 000	**29 745**
	274 m²	1968	1 029 m²	5 sov						

Stor og innholdsrik enebolig med attraktiv beliggenhet i et etablert og familievennlig boligområde på Rykkinn. Boligen går over to plan og byr på en fleksibel planløsning med mange bruksmuligheter, enten du ønsker god plass til storfamilien eller har behov for generasjonsbolig. Eiendommen ligger på en romslig og solrik tomt med hyggelige uteplasser, hage og gode parkeringsmuligheter. Boligen er løpende vedlikeholdt gjennom årene, men har behov for oppussing og modernisering. Beliggenheten er svært attraktiv med kort vei til skoler, barnehager, kollektivtransport, servicetilbud og flotte tur- og rekreasjonsområder i marka.

Høydepunkter:
- Stor og innholdsrik enebolig over 2 plan
- Generasjonsbolig med 2 boenheter
- Behov for oppussing

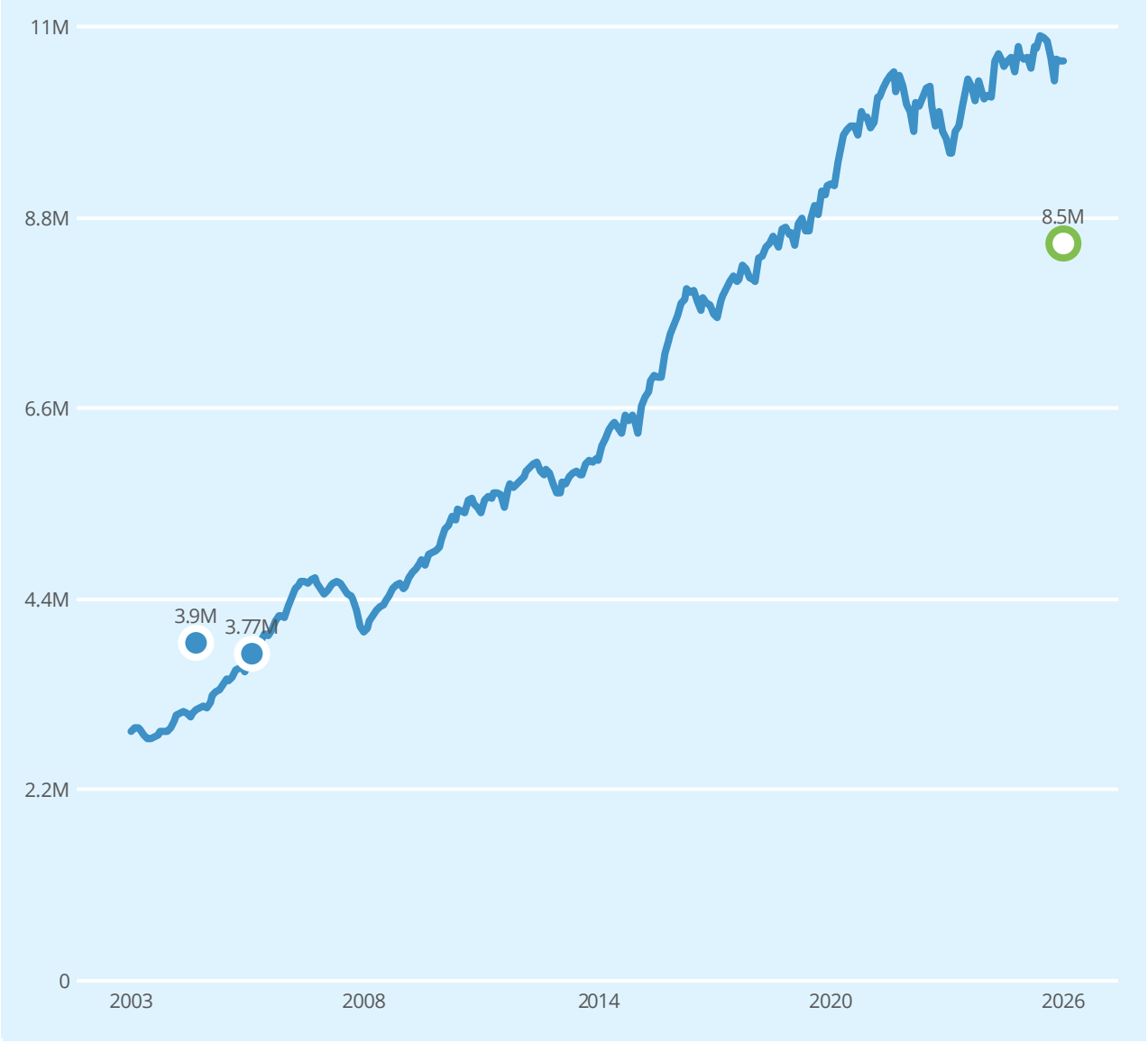
- Romslig tomt på ca. 1 265 kvm
- Totalt 6 soverom + innredet rom
- 2 kjøkken og 3 bad + separat wc
- Taktekking og pipe fornyet i 2021
- Garasje, carport og flere biloppstillingsplasser
- Solrike uteplasser og hage
- Familievennlig beliggenhet

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
22.02.2021		22.02.2021	-	1 300 000	-	1 300 000	3
07.10.2005	02.02.2006	24.04.2006	3 950 000	3 770 000	-	3 770 000	
03.09.2004	17.09.2004	03.01.2005	3 800 000	3 900 000	-	3 900 000	

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

Eneboliger til salgs i 1349 RYKKINN nå

6
eneboliger til salgs

10.8M
10.5M
10 025 000 Prisantydning i snitt
9.6M
9.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
88
dager

Eneboliger solgt i 1349 RYKKINN siste 9 mnd

12
eneboliger solgt

10.7M
10.3M
9 969 000 Prisantydning i snitt
9 658 000 Salgspris i snitt
9.1M

Solgt i snitt i løpet av
20
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

63 373 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd

48 709 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

32 197 Urds vei 22 Totalpris 8 500 000

Utfylles i
3 eksemplarer.

Dbnr. 8944
den 5/11 1971

ØU.

ERKLÆRING

vedrörende privat felles vannledning.

Undertegnede eier av gnr. 93 bnr. 242 i Bærum kommune avgir herved nedenforstående erklæring som blir å tinglyse på min eiendom, og som ikke kan avleses uten Bærum vannverks samtykker.

Bærum vannverk har rett til når som helst å stenge og forsegle fellesstoppekranen hvis det av tekniske grunner skulle vise seg påkrevet.

Bærum vannverk har likeledes rett til når som helst å stenge og forsegle den for hver enkelt eiendom anbrakte utvendige hovedstoppekran hvis det blir nödvendig enten av tekniske grunner eller for å få bestemmelsene respektert.

Videre forplikter jeg meg til i fellesskap med de andre eiere å reparere og vedlikeholde fellesvannledningen.

Undertegnede har videre gitt fellesskapets eiendommer rett til å ha liggende såvel fellesvannledningen som de enkelte eiendommers ledninger på min eiendom, og jeg har gitt tillatelse til all nödvendig reparasjon og ettersyn av ledningene.

Sandvika den 29/10-1971

Thore Steen

THORE STEEN
Med trykte bokstaver

Dbnr. 9025
den 9/11 1971

ERKLÆRING

«Undertegnede eier/fester av gnr. 93 bnr. 242 av .....
i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at for den garasje som Bærum bygningsvesen i brev datert 26-10-71 har godkjent ikke frostfritt fundamentert, må mangler og forskyvninger som følge av telehivning rettes uten utgifter for Bærum kommune når bygningsvesenet forlanger det.

Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eiendommen uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.»

Thore H. Steen
(Underskrift)

Thore H.Steen

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

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

20,-

enova

Energiattest



Adresse **Urds vei 22, 1349 RYKKINN**	
Dato for energimerking **23.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337271**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16119342**
Gårdsnummer **93**	Bruksnummer **242**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **111,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **111,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **256,22 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **254,30 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **28 227 kWh**



Urds vei 22, 1349 RYKKINN

Detaljering

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

Urds vei 22, 1349 RYKKINN

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

Tiltak 12: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: 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.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 22: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 23: Etterisolering av kaldt loft

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

Tiltak 24: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 25: Montering av peisinnsats i åpen peis

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Energiattest



Adresse **Urds vei 22, 1349 RYKKINN**	
Dato for energimerking **23.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337289**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16119342**
Gårdsnummer **93**	Bruksnummer **242**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **161,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **151,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **241,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **239,78 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 207 kWh**

Urds vei 22, 1349 RYKKINN

Detaljering

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

Urds vei 22, 1349 RYKKINN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 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: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Urds vei 22

Nabolaget Valkyrieveien/Økriveien - vurdert av 26 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Rykkinn skole (1-7 kl.) 444 elever, 25 klasser	8 min 0.6 km	
Bryn skole (1-7 kl.) 317 elever, 18 klasser	19 min 1.6 km	
Skui skole (1-7 kl.) 320 elever, 15 klasser	5 min 2.2 km	
Eineåsen skole (8-10 kl.) 339 elever, 25 klasser	11 min 0.8 km	
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10... 210 elever	13 min 1 km	
Rosenvilde videregående skole 620 elever	7 min 3.3 km	
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	8 min 4.1 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Bergerstien Linje 160, 160E	6 min 0.5 km	
Kolsås Linje 3	6 min 2.7 km	
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	11 min 7.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 22.4 km	
Oslo Gardermoen	55 min	

BARNEHAGER

Berger barnehage (1-5 år) 85 barn	5 min 0.4 km	
Gommerud barnehage (1-5 år) 84 barn	12 min 0.9 km	
Glitre barnehage Avd Bakkeplassen ... 50 barn	16 min 1.2 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Rykkinn	9 min
Meny Rykkinn	13 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

Rykkinn Senter	13 min
Vitusapotek Rykkinn	13 min
Kolsås Vinmonopol	6 min

SPORT

Berger skole	8 min
Rykkin fritidshus	8 min
FitnessRoom Rykkinn	13 min
Feel24 Vøyenenga	6 min

«Har bodd i nabolaget siden 1985. Alle tre barna har hatt en fin oppvekst og vi trives godt»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

—

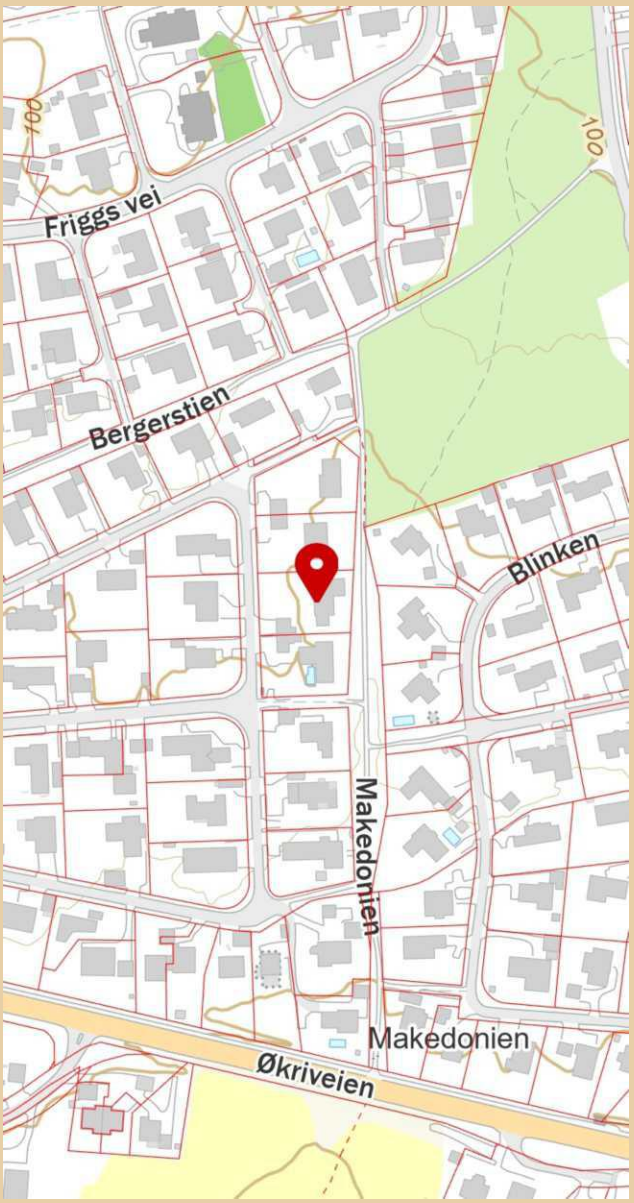
Gateparkering
Lett 90/100

—

Støynivået
Lite støynivå 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Urds vei 22, 1349 Rykkinn
Gnr. 93, Bnr. 242, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260314

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Stian L. Eriksen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 470 22 848

E-post: stianlomo.eriksen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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