PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

GAMLE DRAMMENSVEI 184

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra Bærum kommune

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

EK TAKST

Enebolig

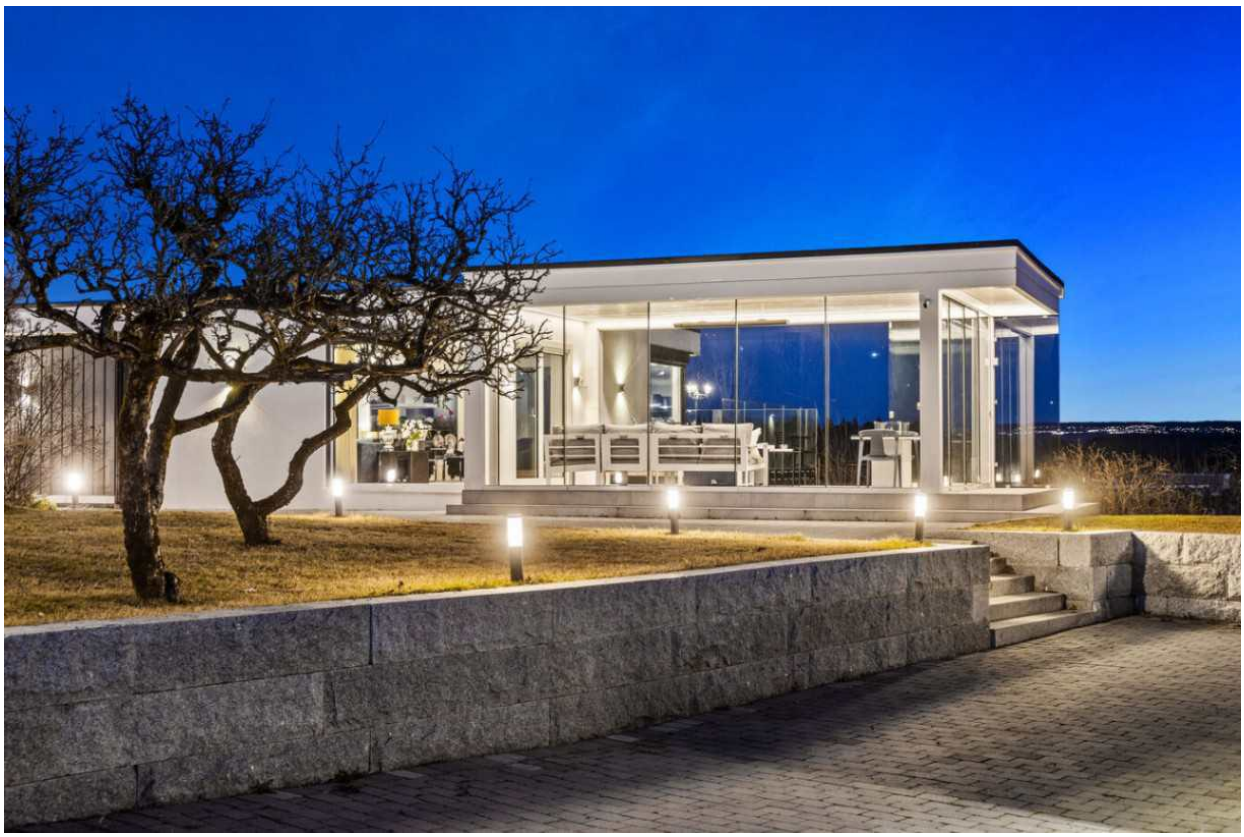
Garasje

Gamle Drammensvei 184, 1365 BLOMMENHOLM

BÆRUM kommune

gnr. 9, bnr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 316 m² BRA-i: 254 m²



Befaringsdato: 02.10.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1973 **Eiendomsverdi ref nr:** MI9453

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Arkitekttegnet enebolig over to plan med romslig og åpen planløsning. Boligen inneholder blant annet flere stuer, kjøkken, flere soverom og bad, samt en separat del i underetasjen med egen inngang. Eiendommen har også en romslig, frittstående dobbelgarasje.

Boligen har store vindusflater som gir gode lysforhold og flott utsikt mot sjøen og nærområdet. Eiendommen har flere uteoppholdsarealer med gode sol- og utsiktsforhold. Fra hovedetasjen er det tilgang til en romslig og luftig innglasset terrasse, med videre adkomst til utvendige balkonger med utsikt mot sjøen.

Tomten er pent opparbeidet over flere nivåer, med flere uteoppholdsarealer og gode parkeringsmuligheter på egen grunn.

Boligen fremstår som jevnlig vedlikeholdt og oppgradert, med gjennomgående god standard.

Det vises til tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse av de enkelte bygningsdelene, utførte arbeider, tilstandsgrader og registrerte avvik.

Enebolig - Byggeår: 1966

UTVENDIG Gå til side

Boligen har tilnærmet flatt tak tekket med Sarnafil takbelegg. Taknedløp og beslag er utført i metall. Takvann ledes bort fra boligen via utkast på vegg og drensrør i grunnen.
Boligen er oppført med underetasje. Ytterveggene består av en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er utført med stående trekledning og pussede murflater.

Boligen har vinduer med trekarmer og 2-3-lags isolerglass fra ulike produksjonsår.
Boligen har følgende ytterdører og terrassedører:
Hovedinngangspartiet er overbygget med tilsvarende takkonstruksjon og taktekking som boligen for øvrig. Entrédøren har 3-lags isolerglass, er fra 2009 og har kodelås.
Terrassedører har 2- og 3-lags isolerglass fra ulike produksjonsår.
Til utvendig bod i underetasjen er det malt boddør.

I 1. etasje er det en innglasset terrasse med storformat gulvfliser. Himlingen har malt trepanel, mens veggene består av pussede murflater og store vindusflater.
Boligen har i tillegg to balkonger i 1. etasje, henholdsvis sørvestvendt og nordvestvendt. Begge balkongene har terrassebord av tre som gulvdekke.
I underetasjen er det en markterrasse belagt med belegningsstein av betong.

Boligen har flere utvendige trapper utført i tre, betong og naturstein.
I tilknytning til den separate delen i underetasjen er det en utvendig redskapsbod.
Det er en seperat dobbel garasje med El-bil lader.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har følgende gulvoverflater fordelt på de enkelte etasjene:

Underetasje – hoveddel: Fliser på gulv i alle rom.
Underetasje – ekstern del: Fliser på gulv i stue/kjøkken og bad. Parkett på soverom.
1. etasje: Gulvoverflatene består hovedsakelig av fliser og parkett.

Boligen har følgende overflater på vegger og himlinger:
Underetasje – hoveddel: Veggene består hovedsakelig av slette, malte plateflater og pussede/malte murflater. Himlingene er i hovedsak nedsenket og utstyrt med downlights.
Underetasje – ekstern del: Veggene har hovedsakelig slette, malte overflater. Himlingene består av slette, malte flater og malt trepanel.
1. etasje: Veggene består hovedsakelig av slette, malte overflater samt enkelte tapetserte vegger.

Boligen har støpt gulv mot grunn og grunnmur av betong.
Etasjeskillere og bærende vegger er hovedsakelig utført som trekonstruksjoner.
Innvendig trapp mellom underetasjen og 1. etasje er utført i tre med åpne opptrinn. Trinnene er belagt med parkett, og trappen har rekkverk av glass og metall.
Boligen har innvendige profilerte dører samt dører med glatte fronter i den eksterne delen. Mellom entré og soveromsdel er det dør med glassfelt.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere våtrom med ulik alder og utførelse.
Det vises til tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse, vurdering og eventuelle registrerte avvik for de enkelte våtrommene.

KJØKKEN Gå til side

Boligen har hovedkjøkken i 1. etasje samt eget kjøkken i den separate delen i underetasjen.
Det vises til tilstandsrapporten for nærmere beskrivelse og vurdering av de enkelte kjøkkenene.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1. etasje har flislagt gulv og flislagte vegger opp til ca. 122 cm høyde. Over flisene er veggene slette og malte. Himlingen er slett og malt, med innfelte downlights.

Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og skuffeinnredning med toppmontert servant og ettgreps blandebatteri.

Rommet har mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dørblad.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system samt vannrør av kobber.
Det er synlige avløpsrør av plast under servanter på bad og under kjøkkenvask. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen skjer gjennom ventiler i yttervegger samt ventiler i overkant av enkelte vinduer.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har to luft-til-luft-varmepumper.
I teknisk rom i den separate delen i underetasjen er det plassert en varmtvannsbereder på ca. 300 liter.
Boligen har tre sikringsskap.
Oppvarming av boligen skjer hovedsakelig ved elektrisk gulvvarme/varmekabler og luft-til-luft-varmepumper.
Boligen har sentralstøvsuger. Hovedenheten er plassert i bod i underetasjen.
Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen antas fundamentert på faste, lastfordelende masser.

Det er opplyst at dreneringen ble kontrollert og fornyet i 2023. Det er synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren, med beslag som toppavslutning. Taknedløp er ført ned i synlige rør og videre til avløps-/drenssystem i grunnen.
Boligen har grunnmur av betong.
Det er forstøtningsmurer av naturstein ved biloppstillingsplass og videre opp mot boligen og hagearealene.
Ifølge tilgjengelige kartdata fra NVE ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon og liten fare for ras og flom.
Det anbefales å lese tilstandsrapporten nøye for nærmere beskrivelse og vurdering av de enkelte konstruksjonene, bygningsdelene og registrerte avvikene.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 16.01.2026 for tilbygg, underbygg, fasadeendring og bruksendring. Det er ikke fremlagt ferdigattest for det opprinnelige hovedbygget.

Det foreligger byggetegninger utarbeidet av Pars Eiendom, datert 27.10.2025. Tegningene samsvarer i hovedsak med dagens situasjon, men er ikke kontrollert mot kommunalt godkjente tegninger. På tegningene er det inntegnet en dør mellom hoveddelen og tilleggsdelen. Denne døren er ikke etablert.

Deler av boligen benyttes til utleie og er fysisk adskilt fra hoveddelen, slik at arealet i praksis fremstår som en separat boenhet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at arealet er omsøkt og godkjent av kommunen som egen boenhet.
Etablering av en separat boenhet kan utløse byggtekniske krav, blant annet knyttet til dagslys, romhøyde, ventilasjon, brannsikkerhet og rømningsforhold. Det er ikke foretatt en vurdering av om arealet tilfredsstiller nødvendige krav for godkjenning som separat boenhet.
Forholdet anbefales undersøkt nærmere hos kommunen. Eventuell søknad om bruksendring eller godkjenning som separat boenhet må påregnes dersom dagens bruk skal videreføres som en selvstendig boenhet.

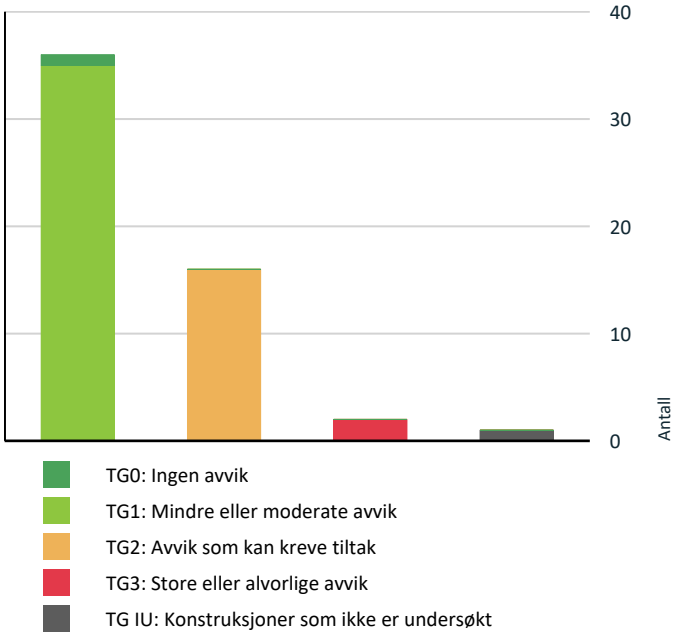
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Garasje/uthus/anneks til bolig (181) er registrert tatt i bruk 31.10.2003.
Dagens eier har fått anmodning fra Bærum kommune den 13.02.2017 om å bygge ny garasje på den eksisterende carportplassen, samt bygge et tilbygg innenfor eksisterende bebygd areal. Garasjen ble bygget i mai 2017.
Det er ikke fremlagt ferdigattest eller godkjente byggetegninger for garasjen. Det er derfor ikke foretatt kontroll av dagens utførelse opp mot offentlig godkjente tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

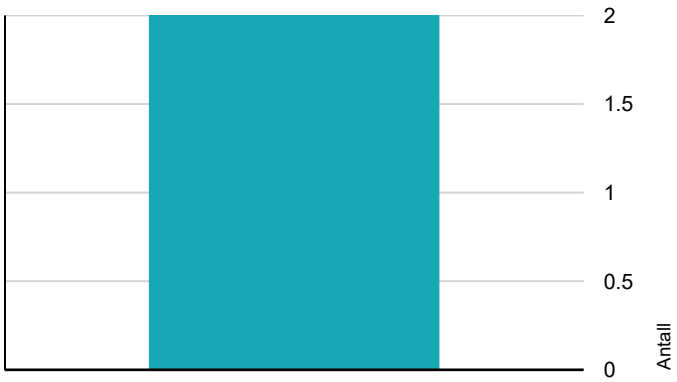
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Bad / Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje (Seperat enhet) > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje (Seperat enhet) > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vindu (Eksern enhet)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger (Kobberrør)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad / Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad / Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Underetasje (Seperat enhet) > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje (Seperat enhet) > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje (Seperat enhet) > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje (Seperat enhet) > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Underetasje (Seperat enhet) > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket i tre er for lavt i forhold til dagens krav Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
  Dersom den eksterne delen benyttes til utleie, gjelder krav om at radonnivået skal være målt og kunne dokumenteres. Kravet gjelder også hybler og andre utleiedeler i tilknytning til egen bolig.
  Det anbefales å gjennomføre radonmåling dersom den eksterne delen skal benyttes til utleie.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for
  eksempel arbeider utført i 2005 og 2010.
- På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Anvendelse
Bolighus oppført i 1966, ombygget i 2005 og tilbygget ført opp i 2020.

Standard
Boligen går over to plan og har følgende rominndeling:
1. etasje: Entré, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom, bad, to soverom og innglasset terrasse. Fra ett av soverommene er det utgang til veranda. Fra stue/innglasset terrasse er det utgang til terrasse.
Underetasje – hoveddel: Trapperom, stue, soverom, bad og bod.
Underetasje (seperat enhet): Vindfang, stue/kjøkken, bad, soverom, teknisk rom og utvendig bod.

Vedlikehold
Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Boligen har tilnærmet flatt tak tekket med Sarnafil takbelegg. Det er opplyst at takbelegget er skiftet på boligen i 2015.

Flate tak regnes som en risikokonstruksjon og er utsatt for betydelig værbelastning. Konstruksjonen er avhengig av korrekt utførelse, tilfredsstillende fall- og avrenningsforhold samt jevnlig vedlikehold for å opprettholde tilfredsstillende funksjon.
Svikt eller utettheter i takbelegg, beslag, sluk og overganger kan medføre fuktinntrenging og skader i underliggende konstruksjoner.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Taknedløp og beslag er utført i metall. Takvann ledes bort fra boligen via utkast på vegg og drensrør i grunnen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Boligen har tilnærmet flatt tak tekket med nyere Sarnafil takbelegg. Takkonstruksjonen er lukket og er derfor ikke tilgjengelig for innvendig kontroll.

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige forhold som indikerer fuktinntrengning eller andre skader i takkonstruksjonen

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på takkonstruksjonens oppbygging eller utførelse. TG2 settes på bakgrunn av manglende dokumentasjon i henhold til NS 3600:2026.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.
• Innhent dokumentasjon om mulig.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Boligen er oppført med underetasje. Ytterveggene består av en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader er utført med stående trekledning og pussede murflater.

Trekledningen er stedvis kontrollert for fukt ved bruk av Protimeter med pigger. Pussede murflater er sporadisk kontrollert for bom.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert enkelte steder med manglende musebånd ved nedkant av trekledningen. Samt enkelte områder med løs puss samt moderate riss i pussede overflater. Eksakt årsak til rissdannelsen er ikke kjent.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å ettermontere musebånd der dette mangler, for å redusere risikoen for at mus og andre smådyr får tilgang til konstruksjonen.

Forholdet ved murpuss bør holdes under observasjon, da videre utvikling kan medføre økt oppsprekking og avskalling av puss. Lokale vedlikeholds- og utbedringsarbeider må påregnes.



Tilstandsrapport





TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har vinduer med trekarmer og trelags isolerglass fra henholdsvis 2009, 2011 og 2017.
Vinduer i underetasjen har trekarmer og tolags isolerglass fra 1997.
Vindu i stue/kjøkken i utleiedelen har trekarm og tolags isolerglass fra 1994.

TG 2 Vindu (Eksern enhet)

Beskrivelse

Vindu på soverom i ekstgern enhet har trekarm og tolags isolerglass fra 1989.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år. tg2 grunnet alder og slittasje)

Konsekvens/tiltak

• Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har følgende ytterdører og terrassedører:

Hovedinngangspartiet er overbygget med tilsvarende takkonstruksjon og taktekking som boligen for øvrig, entrédør med trelags isolerglass fra 2009 og kodelås.
Terrassedør med trelags isolerglass fra 2021.
Terrassedør med trelags isolerglass fra 2009.
Terrassedør i underetasjen med tolags isolerglass fra 2006.
Malt boddør til utvendig bod i underetasjen.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Innglasset balkong – 1. etasje:
I 1. etasje er det en innglasset balkong med storformat gulvfliser på 60 x 120 cm. Himlingen har malt trepanel, og veggene består av pussede murflater og store vindusflater. Det er montert skyvbare glassfelt med utgang til tilstøtende balkong.

Det er fremlagt produktbeskrivelse som viser bruk av Protan-membran som tettesjikt.

Ved stikkprøvekontroll ble det registrert hulrom (bomlyd) under enkelte fliser. Det ble imidlertid ikke observert sprekker i fuger eller andre synlige indikasjoner på at flisene er løse. Forholdet vurderes derfor ikke som et avvik.

Balkonger – 1. etasje
Boligen har to balkonger i 1. etasje, henholdsvis sørvestvendt og nordvestvendt. Begge balkongene har terrassebord av tre som gulvdekke.
Balkongen med adkomst fra den innglassede balkongen har rekkverk av glass. Rekkverkshøyden er målt til 105 cm.

Balkongen med adkomst fra hovedsoverommet har rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 94 cm, som er 6 cm lavere enn dagens krav på 100 cm.

Markterrasse – underetasje
I underetasjen er det en markterrasse med belegningsstein av betong. Terrassen har skjermvegger av tre og glass som fungerer som støyskjerming mot tilstøtende bilvei.

Det er observert masser under terrasse-/betongdekket som har sklidd ut
-
Årsaken er ikke fastslått.
Forholdet kan påvirke konstruksjonens stabilitet og funksjon. Det kan ikke utelukkes at videre utvikling vil medføre behov for utbedringer.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rekkverket i tre er for lavt i forhold til dagens krav

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet





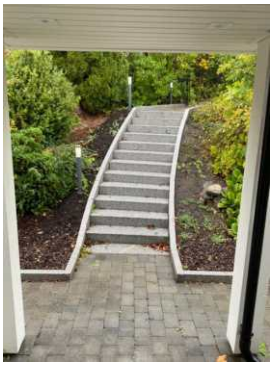
Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har flere utvendige trapper og trappeforbindelser på eiendommen.

I hagen er det trapper av tre som leder ned til tomtens laveste nivå.
Fra parkerings-/garasjeområdet til boligen er det trapper utført i granitt.
Det er også granitttrapper fra hovedveien og ned til inngangspartiet.
Til utleiedelen i underetasjen er det støpt betongtrapp.

Utvendige trapper kan ha krav til sikring med rekkverk avhengig av blant annet høydeforskjeller og utforming. De aktuelle trappeneuten rekkverk følger i hovedsak terrenget, og det er ikke registrert fallhøyder over ca. 0,5 meter langs trappeløpene. Rekkverk er på denne bakgrunn ikke vurdert som påkrevd av undertegnede, og forholdet er ikke videre angitt som avvik.





TG 1 Utvendig bod

Beskrivelse

I tilknytning til den eksterne delen er det en utvendig redskapsbod.
Boden har flislagt gulv og uisolerte vegger.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har følgende gulvoverflater fordelt på de enkelte etasjene:

Underetasje – hoveddel:
Fliser på gulv i alle rom.

Underetasje – ekstern del:
Fliser på gulv i stue/kjøkken og bad. Parkett på soverom.

1. etasje:
Gulvoverflater består hovedsakelig av fliser og parkett.

Ved stikkprøvekontroll er det registrert hulrom (bomlyd) under enkelte storformatfliser i flere rom. Det er ikke observert sprekker i fuger, løse fliser eller andre synlige tegn til følgeskader. Forholdet er derfor ikke vurdert som et eget avvik.

Parketten på soverommet i den eksterne delen har slitasje og stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger. Åpninger i skjøtene kan medføre at fukt, eksempelvis fra rengjøring, lettere trenger ned i gulvmaterialet og kan føre til misfarging eller annen lokal fuktskade.
Parketten vurderes til TG2 på bakgrunn av registrert slitasje og åpninger i skjøter.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, falming etter tepper, sprekker, knirk i gulv og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Boligen har følgende overflater på vegger og himlinger fordelt på de enkelte etasjene:

Underetasje – hoveddel:
Veggene består hovedsakelig av slette, malte plateflater og pussede/malte murflater. Himlingene er i hovedsak nedsenket og utstyrt med downlights. I bodrom er det enkelte uferdige overflatedetaljer på veggene.

Underetasje – ekstern del:
Veggene har hovedsakelig malte, slette overflater. Himlingene består av malte, slette flater og malt trepanel.

1. etasje:
Veggene består hovedsakelig av slette, malte overflater samt enkelte vegger med tapet. Det er registrert noe løs murpuss på enkelte murvegger/Siporex-vegger.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes av normal bruksslitasje. Mindre forhold som stedvise hakk, riss, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke særskilt. Noe overflateoppussing må generelt påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Boligen har støpt gulv mot grunn og grunnmur av betong. Etasjeskillere og bærende vegger er hovedsakelig utført som trekonstruksjoner.

Det er utført målinger i to rom per etasje for å kontrollere eventuelle planavvik i gulv/etasjeskillere.

Stedvise mindre skjevheter og knirk i gulv og etasjeskillere kan forekomme. Mindre avvik av denne typen vurderes ikke som unormalt i boliger, og er ikke nødvendigvis uttrykk for konstruksjonsmessige feil eller skader.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at det er etablert radonsperre eller andre radonforebyggende tiltak i boligen. Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Dersom den eksterne delen benyttes til utleie, gjelder krav om at radonnivået skal være målt og kunne dokumenteres. Kravet gjelder også hybler og andre utleiedeler i tilknytning til egen bolig.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling dersom den eksterne delen skal benyttes til utleie.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling dersom den eksterne delen skal benyttes til utleie.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har tidligere vært oppført med pipe. Denne er fjernet av dagens eier. Det er opplyst at fjerningen er meldt inn til brannvesenet.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulvene er flislagte og med parkett . Vegger mot grunn er dels utfôret og platekledd, og dels utført med synlige betong-/murflater.

Det er foretatt hulltaking i vegg på soverom mot grunn. Det ble ikke registrert unormale fuktforhold ved målepunktet. Måleresultatet i treverk var 8 vektprosent.

Det ble også målt relativ luftfuktighet, målt til 36 %, ved en temperatur på 1,5 °C. Måleresultatene tilsier at det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier på kontrollstedet.

Det er observert dampsperre i den innvendig utfôrede veggkonstruksjonen. Dette er en løsning som erfaringsmessig kan medføre økt risiko for fuktproblemer, da dampsperren kan redusere konstruksjonens uttørkingsevne.

Hulltaking og fuktmåling gir kun informasjon om forholdene i umiddelbar nærhet av kontrollpunktet og gir ikke grunnlag for å fastslå tilstanden i hele konstruksjonen.

Det anbefales å følge forholdet over tid. Ved tegn til fukt, lukt eller andre endringer bør konstruksjonen undersøkes nærmere, slik at eventuelle lokale utbedringer eller andre nødvendige tiltak kan iverksettes.







Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp fra underetasjen til 1. etasje er utført i tre med åpne opptrinn. Trinnene er belagt med parkett. Trappen har rekkverk av glass og metall.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige profilerte dører samt dører med glatte fronter i utleiedelen. Fra entré til soveromsdel er det dør med glassfelt. Boligen har både hengslede dører og skyvedører.

Skyvedør til teknisk rom har noe treg funksjon og bør smøres/justeres.

For øvrig fremstår dørene med normal bruksfunksjon og bruksslitasje sett i forhold til alder.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det ble ikke registrert tegn til aktive skadedyr eller fuktkrevende insekter ved befaringen.

Det foreligger opplysninger om at det tidligere har vært observert spor etter maur i underetasjen. Det er ikke kjent hvilken type maur som ble observert, og årsaken til at maur tidligere har forekommet i boligen er ikke fastslått.

Dagens eier opplyser at det ikke er observert maur i egen botid. Det ble heller ikke registrert tegn til aktiv forekomst ved befaringen.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Bad/vaskerom i underetasjens hoveddel er fra 2005. Rommet er delt inn i to soner, med dusj og toalett i den ene delen og servant samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i den andre.

Rommet er gjennomgående og har adkomst videre til bod.

Byggteknisk forskrift gjeldende i perioden 1997–2010 er lagt til grunn som referansenivå ved vurdering av våtrommet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning og TG2 settes. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det fliser i ulike sorte nyanser. Rommet har nedsenket, malt himling med downlights samt integrert belysning i speil. Det er enkelte utenpåliggende rørføringer.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom/hulrom bak flisene.



UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt ca. 32 x 32 cm fliser med elektriske varmekabler.

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 15 mm fra overkant slukrist til overkant flis ved badedøren. Ved terskel mot gang har våtrommet en flisoppkant på ca. 11 cm.

Gulvet har fall mot sluk, med ca. 1:100 fall på gulv utenfor våtsonen og ca. 1:50 fall i våtsonen.

I henhold til forskriften som er lagt til grunn som referansenivå, skal våtrommets vanntette sjikt ved ytterkanter ligge minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. I våtsonen skal gulvet ha tilfredsstillende fall mot sluk.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom. Det er registrert hulrom (bomlyd) under enkelte fliser. Det er imidlertid ikke observert sprekker i fuger, løse fliser eller andre synlige tegn til følgeskader. Forholdet er derfor ikke vurdert som et eget avvik.

UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har to plastsluk (i og utenfor dusjsone) Det er ikke observert membran/tettesjikt under slukets klemring.

Tettesjiktet ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen og er derfor ikke tilgjengelig for fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder, forventet levetid og synlige observasjoner ved befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke synlig membran/tettesjikt ved plastslukets klemring, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelsen av våtrommets tettesjikt. Det kan derfor ikke dokumenteres eller verifiseres at gulvet har et fullverdig vanntett sjikt med tilfredsstillende tilslutning til sluket.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende eller mangelfullt utført tettesjikt medfører økt risiko for at vann og fukt trenger inn i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, med fare for skjulte fuktskader.
Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare oppbyggingen av gulvet, om membran er etablert og hvordan denne eventuelt er tilsluttet sluket. På bakgrunn av undersøkelsene må nødvendige utbedringstiltak vurderes.

Kostnadsanslaget for forhold hvor TG3 er satt, gjelder videre undersøkelser og ikke endelig utbedring. Eventuelle kostnader til utbedring av sluket må sees i sammenheng med våtrommet som helhet, da tiltak på sluk kan medføre behov for inngrep i gulv og tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ettgrepsarmatur. Over servanten er det speil med integrert belysning.

Rommet er utstyrt med vegghengt toalett, dusjnisje med glassdør samt dusjarmatur med hånddusj og regndusj. Det er også montert håndspyler på vegg.

Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

På badet er det en elektrisk vifte som trekker ut luften,

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

UNDERETASJE > BAD / VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra bodrom i vegg ved toalett, med måleresultat 10.

Det ble også foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale
verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.





UNDERETASJE (SEPERAT ENHET) > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i ekstern enhet er fra 2005. Rommet er delt inn i to soner, med dusj og toalett i den ene delen og servant samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel i den andre.

Byggteknisk forskrift gjeldende i perioden 1997–2010 er lagt til grunn som referansenivå ved vurdering av våtrommet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

UNDERETASJE (SEPERAT ENHET) > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning og TG2 settes. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av vanntett sjikt eller diffusjonssperre mot kald sone. Dokumentasjonen av våtrommets tettesjikt tilfredsstiller dermed ikke dagens krav til dokumentasjon etter gjeldende forskrift og standard.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å innhente dokumentasjon på utførelsen dersom dette er mulig. Uten dokumentasjon kan det ikke verifiseres om membran, sluk, overganger og gjennomføringer er utført tilfredsstillende. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet og risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er registrert synlige tegn til skader på befaringstidspunktet.

UNDERETASJE (SEPERAT ENHET) > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det fliser, og himlingen har malt overflate. Rommet har spotter i tak som lyskilde.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom/hulrom bak flisene.

Det er registrert stedvise riss i enkelte veggfliser. Forholdet bør holdes under observasjon, da videre utvikling kan medføre behov for lokal utbedring eller utskifting av fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker i fliser kan føre til at fukt trenger inn bak flislaget, noe som kan gi skjulte fuktskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.



UNDERETASJE (SEPERAT ENHET) > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt ca. 30 x 30 cm fliser, med ca. 5 x 5 cm fliser i dusjsonen. Gulvet har elektriske varmekabler.

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 24 mm fra overkant slukrist til overkant flis ved badedøren. Ved døren er det etablert en oppbygget kant med fliser. Fallforholdene vurderes å være innenfor angitte krav.

I henhold til forskriften som er lagt til grunn som referansenivå, skal våtrommets vanntette sjikt ved ytterkanter ligge minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. I våtsonen skal gulvet ha tilfredsstillende fall mot sluk.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom. Det er registrert hulrom (bomlyd) under enkelte fliser. Det er imidlertid ikke observert sprekker i fuger, løse fliser eller andre synlige tegn til følgeskader. Forholdet er derfor ikke vurdert som et eget avvik.

UNDERETASJE (SEPERAT ENHET) > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har plastsluk. Det er ikke observert membran/tettesjikt under slukets klemring.

Tettesjiktet ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen og er derfor ikke tilgjengelig for fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder, forventet levetid og synlige observasjoner ved befaringen.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke synlig membran/tettesjikt ved plastslukets klemring, og det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter utførelsen av våtrommets tettesjikt. Det kan derfor ikke dokumenteres eller verifiseres at gulvet har et fullverdig vanntett sjikt med tilfredsstillende tilslutning til sluket.

Konsekvens/tiltak

• Manglende eller mangelfullt utført tettesjikt medfører økt risiko for at vann og fukt trenger inn i underliggende og tilstøtende konstruksjoner, med fare for skjulte fuktskader.
Det anbefales ytterligere undersøkelser for å avklare oppbyggingen av gulvet, om membran er etablert og hvordan denne eventuelt er tilsluttet sluket. På bakgrunn av undersøkelsene må nødvendige utbedringstiltak vurderes.

Kostnadsanslaget for forhold hvor TG3 er satt, gjelder videre undersøkelser og ikke endelig utbedring. Eventuelle kostnader til utbedring av sluket må sees i sammenheng med våtrommet som helhet, da tiltak på sluk kan medføre behov for inngrep i gulv og tettesjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE (SEPERAT ENHET) > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet har vegghengt toalett og dusjhjørne med dusjvegger i glass. Det er baderomsinnredning med servant og ettgreps blandebatteri. Over servanten er det speil.

Årstall: 2005 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Noe drop fra armatur.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

UNDERETASJE (SEPERAT ENHET) > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon på badet med tilluft fra en luftespalte under døren og en lufteventil på vinduet.

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

UNDERETASJE (SEPERAT ENHET) > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking, da dusjsonen grenser mot yttervegger/murvegger og vegg mot hovedenheten, som utgjør branncellebegrensende konstruksjon. Hulltaking er derfor ikke vurdert som praktisk mulig uten å bryte konstruksjoner som ikke skal perforeres.

Det ble i stedet foretatt stikkprøvekontroll med fuktindikator (Protimeter) på tilgjengelige overflater. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier.

Det presiseres at fuktsøk med indikator kun gir en indikasjon på forholdene i de undersøkte områdene og ikke kan utelukke skjult fukt eller skade i konstruksjonen. Det ble ikke foretatt fuktmålinger i gulvkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er fra 2020. Det er fremlagt dokumentasjon på deler av de utførte arbeidene.

Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17) er lagt til grunn som referansenivå ved vurdering av badet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l



1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er fra 2020.

Det er fremlagt arbeidsbeskrivelse samt FDV-dokumentasjon for rørinstallasjoner og sluk vedrørende arbeidene på badet. Byggteknisk forskrift av 2017 (TEK17) er lagt til grunn som referansenivå ved vurdering av badet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt eller fremlagt bildedokumentasjon som viser de ulike fasene i oppbyggingen av våtrommet, herunder utførelse av skjulte konstruksjoner og 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.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

På veggene er det storformat fliser på ca. 80 x 80 cm. Himlingen har malt overflate. Rommet har spotter i tak, integrert belysning i speil samt lyslist i overgang mellom vegg og tak. Badet har vindu.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom/hulrom bak flisene.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

På gulvet er det lagt storformat fliser på ca. 80 x 80 cm med elektriske varmekabler.

Det ble målt en høydeforskjell på ca. 20 mm fra overkant slukrist til overkant flis ved badedøren.

I henhold til TEK17 skal våtrommets vanntette sjikt ved ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist. Gulvet i dusjsonen skal ha tilfredsstillende fall mot sluk.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom/hulrom under flisene

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Badet har slukrenne i dusjsonen. Det er observert membran/tettesjikt med tilslutning under slukets klemring.

Tettesjiktet ligger for øvrig skjult i konstruksjonen og er derfor ikke tilgjengelig for fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder, forventet levetid, fremlagt dokumentasjon og synlige observasjoner ved befaringen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l



1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har skuffeinnredning med heldekkende dobbel servant, begge med ettgrepsarmatur. Det er vegghengt toalett og dusjhjørne med glassvegger og regndusj.

På vegg er det montert høyskap.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk avtrekk via elektrisk avtrekksvifte. Tilluft til rommet skjer via luftespalte ved skyvedøren.

1.ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt fra entré/garderobeskap i vegg bak våtsonen.
Måleresultatet er 6.
Det ble også foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator.
Målingene viste ingen utslag utenfor normale
verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.











KJØKKEN

UNDERETASJE (SEPERAT ENHET) > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning fra IKEA med glatte fronter. Benkeplaten er i laminat med topplimt metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benkeplate og overskap er det montert metallplate.

Gulvet har ca. 60 x 60 cm fliser. Veggene og himlingen har slette, malte overflater. Det er spotter i tak som lyskilde. Kjøkkenvindu gir godt med naturlig lys.

På befaringstidspunktet var kjøkkenet utstyrt med følgende hvitevarer:

Stekeovn fra IKEA
Induksjonstopp fra IKEA
Kombiskap fra IKEA
Avtrekksvifte fra IKEA
Oppvaskmaskin fra Samsung
Vannstoppesystem

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om hvilke hvitevarer som medfølger ved salget.
Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

UNDERETASJE (SEPERAT ENHET) > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk med kullfilter, og dette avtrekket er testet og fungerer som det skal. Filteret er ikke testet med tanke på renseeffekt.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har åpen løsning mot stue/spisestue og kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Kjøkken er fra produsent Kvik.

Gulvet er flislagt. Veggene har hovedsakelig slette, malte overflater samt enkelte felt med tapet. På vegg er det montert elektrisk peis.
Himlingen er slett og malt, med downlights.

Kjøkkenet har store vindusflater som gir godt med naturlig lys.

Benkeplaten er i laminat med underlimt vask, såpedispenser og ettgreps kjøkkenarmatur.

På befaringstidspunktet var kjøkkenet utstyrt med følgende hvitevarer:

Stekeovn fra Miele
Induksjonstopp fra Miele
Mikrobølgeovn fra Miele
To gassbrennere fra Electrolux
Oppvaskmaskin fra Zanussi
Dobbelt kombiskap fra Electrolux
Avtrekksvifte fra Miele

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om hvilke hvitevarer som medfølger ved salget.

Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem og komfyrvakt dersom dette ikke allerede er etablert, selv om slike løsninger ikke nødvendigvis var et krav på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier







1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse

Det er en kjøkkenventilator fra. Idle trekker luften ut fra kjøkkenet. Det er utført test av avtrekket ved hjelp av papir (papirtest), og avtrekket fungerer tilfredsstillende.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse

Rommet har flislagt gulv og fliser på veggene opp til ca. 122 cm høyde. Over flisene er veggene slette og malte. Himlingen er slett og malt, med downlights.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og skuffeinnredning med toppmontert servant og ettgreps blandebatteri. Det er veggmontert speil over servanten.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Avtrekk/ventilasjon**

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Det er mekanisk ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Boligen har et rør-i-rør-system samt rør av kobber.

Hovedstoppekran og fordelerskap er plassert i teknisk rom i utleiedelen. Fordelerskapet er utstyrt med vannstoppesystem.







TG 2 Innvendige vannledninger (Kobberrør)

Beskrivelse
Boligen har enkelte rør av kobber fra eldre dato.

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

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Det er synlige avløpsrør av plast under servanter på bad og under kjøkkenvask. Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Stakeluker er lokalisert i bodrom og teknisk rom.

I bod i underetasjen er det installert avløpspumpe som pumper avløpsvann videre til hovedavløpet. Det er ikke opplyst når avløpspumpen sist hadde service. Regelmessig kontroll og vedlikehold anbefales for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Vurdering av avvik:
• Boligens avløpsrør av støpejern (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• iltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Kloakk / avløpspumpe i bod kjeller.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen skjer gjennom ventiler i yttervegger samt ventiler i overkant av enkelte vinduer.

Ventilasjonen på det lille soverommet vurderes som utilstrekkelig grunnet manglende tilluftsventil (Rommet har luft til luft varmepumpe) . Det er også registrert mangelfull luftgjennomstrømning/luftsirkulasjon mellom enkelte rom i underetasjen.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft på soverom 2 samt bedre luftgjennomstrømningen mellom rommene i underetasjen.

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

Beskrivelse

Boligen har to luft-til-luft-varmepumper:

Mitsubishi varmepumpe fra 2019, plassert i gang/trapperom.
Panasonic varmepumpe fra 2007, plassert på vegg på det minste soverommet.

Panasonic-varmepumpen fra 2007 vurderes til TG2 på bakgrunn av alder. Med bakgrunn i varmepumpens alder er gjenværende levetid og fremtidig funksjon usikker. Eldre varmepumper har økt risiko for redusert effekt, funksjonssvikt og andre aldersrelaterte forhold.

Det anbefales å følge varmepumpens funksjon og tilstand over tid. Service, reparasjon eller utskifting må påregnes når dette blir nødvendig.

Den bygningssakkyndige er ikke kjølemontør. Varmepumpene er derfor kun visuelt beskrevet og er ikke teknisk eller funksjonsmessig kontrollert.

Årstall: 2019 **Kilde:** Egenerklæring



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

I teknisk rom i utleiedelen er det plassert en varmtvannsbereder på ca. 300 liter fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at varmtvannsberederen er tilkoblet med støpsel/stikkontakt. For varmtvannsberedere med effekt over 1 500 W skal det etter dagens krav benyttes fast elektrisk tilkobling.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få kontrollert og utbedret el-tilkoblingen av autorisert fagperson i henhold til gjeldende forskriftskrav.

⚠ 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

Boligen har tre sikringsskap.

Hovedsikringen er plassert i sikringsskap ved entréen og er på 50 A. I entréområdet er det også sikringsskap som betjener øvre del av boligen (Tilbygg(/ Soveromsdel) samt garasjen.

Utleiedelen har eget sikringsskap. Hovedtilførselen til dette skapet styres fra hovedskapet ved entréen i 1. etasje.

Boligen har elbillader med 25 A kurs.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for
eksempel arbeider utført i 2005 og 2010.

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Konsekvens/tiltak

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• En samsvarserklæring skal
blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort,
og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

Tilstandsrapport

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.







Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslokningsutstyr og røykvarslere i henhold til gjeldende krav.

Vurdering av avvik:

• Det er observert forhold som indikerer at skillet mellom hoveddelen og tilleggsdelen ikke har tilfredsstillende brannteknisk utførelse. Det er blant annet registrert glipper i skjøter mellom gipsplater samt bruk av byggeskum i enkelte overganger.

Utførelsen kan medføre at konstruksjonen ikke oppfyller nødvendige krav til brannmotstand og branncellebegrensning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at forholdet undersøkes nærmere av brannteknisk fagkyndig. Nødvendige utbedringer må påregnes dersom tilleggsdelen skal benyttes som separat boenhet.

TG 1 Oppvarming

Beskrivelse

Oppvarming av boligen skjer hovedsakelig ved bruk av elektrisk gulvvarme/varmekabler og luft-til-luft-varmepumper.

I underetasjens hoveddel er det varmekabler i alle gulv, med unntak av hall/trapperom og bodrom.
I utleiedelen er det varmekabler i alle rom, med unntak av teknisk rom. Det er også varmekabler i entréen.
Boligen har varmepumper plassert i gang/trapperom og på det lille soverom.

Varmekildene er ikke funksjonstestet ved befaringen.

TG 1 Sentralstøvsuger

Beskrivelse

Boligen har sentralstøvsuger. Hovedenheten er plassert i bod i underetasjen.
Sentralstøvsugeren er ikke funksjonstestet ved befaringen.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Bygningen antas fundamentert på faste, lastfordelende masser.
Grunnforhold og fundamentering er skjult og ikke nærmere undersøkt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er opplyst kontrollert og fornyet i 2023 av Pars Bygg AS, jf. tidligere fremlagt egenerklæring/dokumentasjon.

Det er synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren med beslag som toppavslutning. Taknedløp er ført ned i synlige rør og videre til avløps -/drenssystem i grunnen.

Tilstandsrapport







TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har grunnmur av betong. Fundamenteringen er ikke synlig, men antas å være utført på faste/stabile masser over leire.

Det er stedvis registrert mindre avskalling av maling og murpuss på grunnmuren. Omfanget vurderes som begrenset og er ikke vurdert som et eget avvik. Normalt vedlikehold og lokale utbedringer må påregnes over tid.



TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Dte er Forstøtningsmurer av naturstein ved biloppstillingsplass opp mot bolig og hage,
Trapp i tilvarende materialer.

Fotrstøtningsmurt er over 50 cm høy og har ikke rekkverk.

Vurdering av avvik:

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur anbefales settes opp/utbedres.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er planert og opparbeidet over flere nivåer, og boligen ligger på en mindre høyde i terrenget.

Ifølge tilgjengelige kartdata fra NVE ligger eiendommen i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon og liten fare for ras og flom.

Boligen er ikke registrert innenfor øvrige relevante aktsomhetsområder i kartene og datasettene som ble gjennomgått i forbindelse med befaringen. Forholdene er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Eiendommen ligger innenfor et område som er registrert som et større prioritert kulturmiljø. Det vises til Bærum kommunes informasjon og bestemmelser for området for nærmere opplysninger.

Områdeanalysen viser også at eiendommen ligger i et område som er utsatt for forhøyet støynivå fra nærliggende vei.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er ikke kjent når boligens utvendige avløpsledninger sist ble skiftet eller fornyet. Ledningene ligger skjult i grunnen, og den faktiske tilstanden er derfor ikke kjent.

Ukjent alder og tilstand medfører usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Eldre avløpsledninger kan ha økt risiko for redusert funksjon, lekkasjer, tilstopping eller andre aldersrelaterte skader.

Det anbefales nærmere undersøkelser dersom det ønskes en mer detaljert vurdering av ledningenes tilstand. På bakgrunn av slike undersøkelser kan eventuelt behov for vedlikehold, utbedring eller utskifting avklares.

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:

• Rekkverket i tre er for lavt i forhold til dagens krav

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Dersom den eksterne delen benyttes til utleie, gjelder krav om at radonnivået skal være målt og kunne dokumenteres. Kravet gjelder også hybler og andre utleiedeler i tilknytning til egen bolig.
Det anbefales å gjennomføre radonmåling dersom den eksterne delen skal benyttes til utleie.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for
eksempel arbeider utført i 2005 og 2010.

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling dersom den eksterne delen skal benyttes til utleie.

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• En samsvarserklæring skal
blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort,
og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

• På generelt grunnlag anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll dersom det ikke kan dokumenteres at slik kontroll er gjennomført de siste fem årene.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur anbefales settes opp/utbedres.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2017

Standard
Det er en frittstående dobbelgarasje med ett rom og dobbel garasjedør, dør i bakkkant.

Vedlikehold
Garasjen fremstår som jevnlig vedlikeholdt.

Det er registrert fukt i overgangen mellom gulv og vegg i nedre del av garasjens bakvegg. Det er ikke registrert terreng, jordmasser eller andre åpenbare fuktbelastende forhold mot utsiden av den aktuelle veggen. Det antas derfor at fuktforholdet kan skyldes kapillært fuktopptrekk fra grunnen.

Eksakt årsak er ikke fastslått. Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge årsak og omfang. Eventuelle nødvendige fuktsikringstiltak eller lokale utbedringer må vurderes på bakgrunn av undersøkelsene.

Beskrivelse
Boligen har dobbelgarasje med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk. Garasjen har tilnærmet flatt tak tekket med takpapp.
Innvendig er veggene platekledd, og himlingen har malt panel. Garasjen har innlagt strøm og belysning, automatisk dobbel leddport samt sidedør i bakkant. Det er montert Zaptec elbillader.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.

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

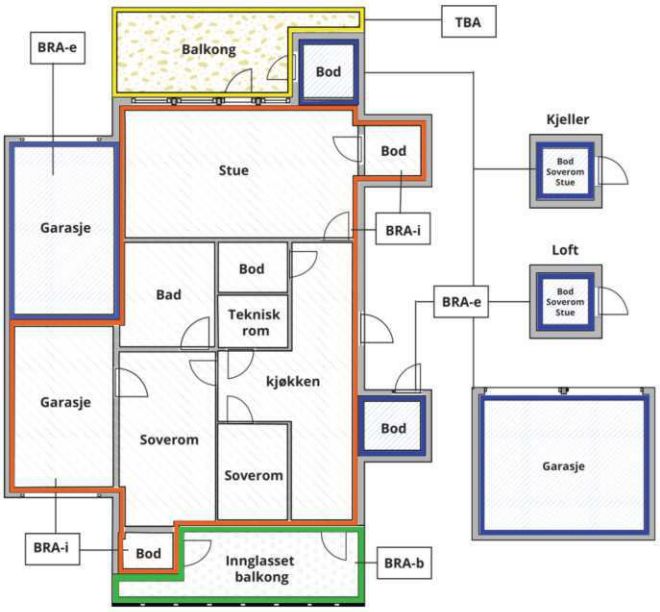
Hva er måleverdig areal?

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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	72			72	
Underetasje (Seperat enhet)	38			38	29
1.Etasje	144		24	168	18
SUM	**254**		**24**		**47**
SUM BRA	**278**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Trapperom, stue, soverom, bod, bad / vaskerom		
Underetasje (Seperat enhet)		Vindfang, stue/kjøkken, bad, soverom, utvendig bod, teknisk rom	
1.Etasje	Entré, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom, bad, soverom 1, soverom 2, walk-in closet		Innglasset terrasse

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at
rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Takhøyden er målt på tilfeldige steder til ca. 2,17–2,24 meter i underetasjen og ca. 2,30–2,32 meter i 1. etasje. Normal takhøyde i boligrom er ca. 2,40 meter.
Den separate enheten vil bli knyttet til hoveddelen av boligen via dør i under etasje. Areal er dermed satt opp som BRA-i (er BRA-e i dag)
Dersom dør ikke blir etablert vil areal bli regnet som BRA-e (38Kvm)
Lovligheten rundt dette er ikke kontrollert av takastmann, ta kontakt med megler for mer informasjon.

Ekstern bod i underetasjen er medregnet som BRA-e til boligens hoveddel for å synliggjøre bodens størrelse
Det er frittstående redskapsbod på nedsiden av under etasjen, denne er målt til 1,2 kvm men ikke ført opp som målbart areal.
Helle/ betongstein belagt platting foran underetasjen er ført opp som TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Det foreligger ferdigattest datert 16.01.2026 for tilbygg, underbygg, fasadeendring og bruksendring. Det er ikke fremlagt ferdigattest for det opprinnelige hovedbygget.

Det foreligger byggetegninger utarbeidet av Pars Eiendom, datert 27.10.2025. Tegningene samsvarer i hovedsak med dagens situasjon, men er ikke kontrollert mot kommunalt godkjente tegninger. På tegningene er det inntegnet en dør mellom hoveddelen og tilleggsdelen. Denne døren er ikke etablert.

Deler av boligen benyttes til utleie og er fysisk adskilt fra hoveddelen, slik at arealet i praksis fremstår som en separat boenhet. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at arealet er omsøkt og godkjent av kommunen som egen boenhet.
Etablering av en separat boenhet kan utløse byggtekniske krav, blant annet knyttet til dagslys, romhøyde, ventilasjon, brannsikkerhet og rømningsforhold. Det er ikke foretatt en vurdering av om arealet tilfredsstiller nødvendige krav for godkjenning som separat boenhet.
Forholdet anbefales undersøkt nærmere hos kommunen. Eventuell søknad om bruksendring eller godkjenning som separat boenhet må påregnes dersom dagens bruk skal videreføres som en selvstendig boenhet.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar:

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		38		38	
SUM		**38**			
SUM BRA	**38**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022
Boder er oppmålt med håndholdt laser.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og manglende godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Garasje/uthus/anneks til bolig (181) er registrert tatt i bruk 31.10.2003.
Dagens eier har fått anmodning fra Bærum kommune den 13.02.2017 om å bygge ny garasje på den eksisterende carportplassen, samt bygge et tilbygg innenfor eksisterende bebygd areal. Garasjen ble bygget i mai 2017.
Det er ikke fremlagt ferdigattest eller godkjente byggetegninger for garasjen. Det er derfor ikke foretatt kontroll av dagens utførelse opp mot offentlig godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	9	6		0	2001.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Gamle Drammensvei 184

Hjemmelshaver
Ghaffarian Hamid, Nouri Mehri

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggenheten på Blommenholm, langs Gamle Drammensvei, er svært ettertraktet og skjermet fra trafikk. Nærheten til skoler, barnehager og offentlig transport gjør hverdagen enklere.
Eiendommen ligger kun en 12-minutters spasertur fra Sandvika sentrum, som har et bredt utvalg av butikker, spisesteder og andre tilbud. Sandvika Storsenter ligger like ved. Sandvika stasjon tilbyr raske togturer til Oslo på 10-15 minutter, og byen er i stadig utvikling. Blommenholm togstasjon, med en reisetid til Oslo på 15-20 minutter, er også like i nærheten. Bussforbindelser til Oslo er kun 5 minutters gange unna, med en reisetid på omtrent 20 minutter, lengre i rushtiden.
Blommenholm- og Damstua barnehage ligger i umiddelbar nærhet og gir en ideell beliggenhet for familier. Blommenholm barneskole er kun en behagelig 10-minutters spasertur unna.
Kort avstand til Henie Onstad kunstsenter, Bærum kulturhus og Sandvika kino. Nyt naturens ro med Veritasparken og Kalvøya rett rundt hjørnet. Det er også enkel tilgang til Blommenholm og Lakseberget båthavn og den sjarmerende Kyststien, perfekt for både daglige utflukter og stille kveldsvandringer. Sjøholmen med en badestrand kun en kort 900 meters spasertur unna, mens det er bare 1,5 km til Kadettangen, som inviterer til sine moderne sandstrender, frodige parker og sportsfasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Parkering i garasje eller på gårdsplass.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse og med reguleringsplanforslag.
eiendommen ligger innenfor et området registrert som et større kulturmiljø
KDP ny E 18 vestkorridoren Lysaker - Slependen er igangsatt. ta kontak med megler for mer informasjon om kommende prosjekter,

Om tomten

Tomt: 2 002 m² eiet

Delvis skrånende tomt over flere nivåer, opparbeidet med steinbelagt innkjørsel, forstøtningsmurer av naturstein, interne gangveier og trapper. Tomten har flere uteoppholdsarealer med plen, trær og variert beplantning.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Ta kontakt med megler/selger for informasjon om kommunale avgifter, eventuelle fellesutgifter og andre faste månedlige kostnader.
Takstmann har ikke vurdert vedtekter eller servitutter. Disse kan fås ved henvendelse til megler.

Boligen er innredet med en del som fremstår som en separat utleiedel med funksjoner som en egen boenhet. Det er ikke oppdrevet eller fremvist dokumentasjon på at denne delen er omsøkt eller godkjent av kommunen som en separat boenhet, det er ikke dør /adgang mellom enhetene.
Etablering og bruk som separat boenhet kan medføre krav etter gjeldende regelverk.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Det er fremlagt rapport fra sluttkontroll etter utførte arbeider på det elektriske anlegget.			Fremvist		Nei
søknadstegninger vedrørende tilbygg og vinterhage			Fremvist		Nei
Det er fremlagt FDV-dokumentasjon for rør- og vanninstallasjoner.			Fremvist		Nei
Dokumentasjon datert 08.05.2021 vedrørende ombygging av 1. etasje i eneboligen, herunder bad, terrasse og vinterhage. Dokumentasjon datert 31.10.2023 vedrørende arbeider utført på bad.			Fremvist		Nei
Arbeidsbeskrivelse og FDV -dokumentasjon for badet, som ble utført i 2020.			Fremvist		Nei
Ferdigattest for bruksendring, tilbygg, underbygg og fasadeendring.			Fremvist		Nei
Drammensvei 184 - garasje/carport - gjerde			Fremvist		Nei
Tegninger fra takstmann			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2026	
2	07.10.2026	
3	07.10.2026	
4	08.10.2026	
5	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Forskriften fastsetter 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 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.»*

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det

Forutsetninger

ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring. Fasadebord og musebånd er sporadisk kontrollert på alle sider av boligen. Undertaket er sporadisk kontrollert på fire tilgjengelige steder.

Det er ikke mulig å gjennomføre en fullstendig kontroll av alle bygningsdeler og konstruksjoner. Det tas derfor forbehold om skjulte feil eller mangler som kan forekomme på steder som ikke er kontrollert eller tilgjengelige for inspeksjon.

Ved kjøp av enebolig anbefales det alltid at kjøper foretar egne og grundige undersøkelser av eiendommen før kjøpsavtale inngås.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 09.10.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260551
Addresse	Gamle Drammensvei 184		
Postnr.	1365	Sted	BLOMMENHOLM
Selgers navn	Hamad Ghaffarian		
Selgers navn	Mehri Nouri		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

05.10.2005

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

21

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand AS

Polise/avtalenr.:

1077078

Våtrom

Initialer selger:
H G
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

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

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

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

Initialer selger:
H G
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Total renovert Dreneringen i 2022

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Pars bygg AS (Organisasjonsnummer: 921 817 878) Konkurs i 2005

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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:

Bygde vinterhage ved godkjening fra kommune.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

hybel leilighet

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bygd nytt garasje i 2015 David Andersen

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:

Snekker firma David Andersen AS

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

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

Oppgi type rapport:

Tilstandsrapport fullført av EK TAKST den 08.10.2026

Er forholdet utbedret?

Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdig attest utsted fra Bærum kommune , datert 16.01.2026

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 09.10.2026

Signert av *Hamad Ghaffarian*

Signert av *Mehri Nouri*

Initialer selger:
H G
M N

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Gamle Drammensvei 184, 1365 BLOMMENHOLM**	
Dato for energimerking **05.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-363986**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16220930**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **6**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1966**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **276,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **270,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **205,52**

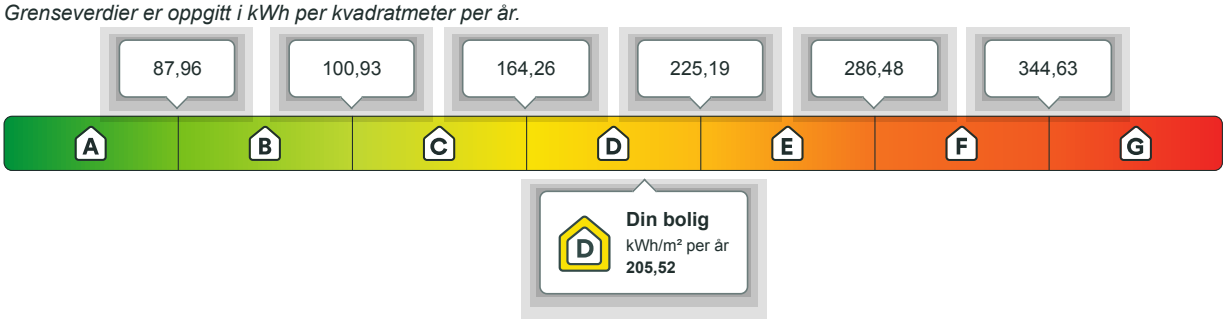
Gamle Drammensvei 184, 1365 BLOMMENHOLM

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
55 111,02	**204,11**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Gamle Drammensvei 184, 1365 BLOMMENHOLM

Detaljering

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

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

Gamle Drammensvei 184, 1365 BLOMMENHOLM

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 13: 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 utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 9, Bruksnr 6	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Gamle Drammensvei 184, gatenr 1101	**Grunnkrets:**	1104	Løkeberg-Blommenholm 04
	1365 Blommenholm	**Valgkrets:**	11	Sandvika
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060101	Høvik
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Hasselbakken	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.09.1888	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	2 001,8 kvm	**Skyld:**	0,07		
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	3201/9/6	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/9/6	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	22.08.1996	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	27.09.2024	Berørt	3201/7/284	0,0
			Berørt	3201/9/2	0,0
			Berørt	3201/9/4	0,0
			Berørt	3201/9/6	0,0
			Berørt	3201/9/13	0,0
			Berørt	3201/9/20	0,0
			Berørt	3201/9/30	0,0
			Berørt	3201/9/32	0,0
			Berørt	3201/9/33	0,0
			Berørt	3201/9/50	0,0
			Berørt	3201/9/79	0,0
			Berørt	3201/9/99	0,0
			Berørt	3201/9/212	0,0
			Berørt	3201/9/357	0,0
			Berørt	3201/9/547	0,0
			Berørt	3201/9/842	0,0
			Berørt	3201/9/843	0,0
			Berørt	3201/9/844	0,0
			Berørt	3201/202/8	0,0
			Berørt	3201/202/9	0,0
			Berørt	3201/205/1	0,0
			Berørt	3201/300/1101	0,0
Arealmåling	Forretning:	12.04.1973	Mottaker	3201/9/6	2 007,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	11.04.1973	Avgiver	3201/9/6	-168,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/9/478	168,0
Skylddeling	Forretning:	12.01.1970	Avgiver	3201/9/6	-4 810,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/9/438	4 810,0
Skylddeling	Forretning:	11.09.1965	Avgiver	3201/9/6	-1 197,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/9/357	1 197,0
Sammenslåing	Forretning:	01.11.1905	Avgiver	0219/9/15	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/9/6	0,0
Skylddeling	Forretning:	21.09.1888	Avgiver	3201/9/4	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/9/6	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Drammensvei 184	U0101	Bolig	228,0	Kjøkken	6	1	3

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	228,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	228,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	25.05.1966
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	16220930			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	1		99,0		99,0				
H01			129,0		129,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Gamle Drammensvei 184	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	17,0	Rammetillatelse:	18.06.2007
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	15,0	Igangset.till.:	18.06.2007
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	15,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	16220930 / 1			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01			15,0		15,0		17,0		17,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn
Tiltakshaver	Ghaffarian Hamid

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Tilbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	6,0	Rammetillatelse:	18.12.2025
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:		Igangset.till.:	18.12.2025
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	16220930 / 2			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01							6,0		6,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Ghaffarian Hamid	100860

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Underbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	13,0	Rammetillatelse:	16.12.2025
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	12,0	Igangset.till.:	16.12.2025
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	12,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	16220930 / 3			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			12,0		12,0		13,0		13,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Ghaffarian Hamid	100860

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygningsendring: Enebolig – Underbygg

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

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

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	18,0	Rammetillatelse:	16.12.2025
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	BRA bolig:	16,0	Igangset.till.:	16.12.2025
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	16,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr / løpenr:	16220930 / 4			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			16,0		16,0		18,0		18,0

Kontaktpersoner:

Rolle	Navn	Fødselsnr. / Org.nr.
Tiltakshaver	Ghaffarian Hamid	100860

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
Gamle Drammensvei 184	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17378848			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

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

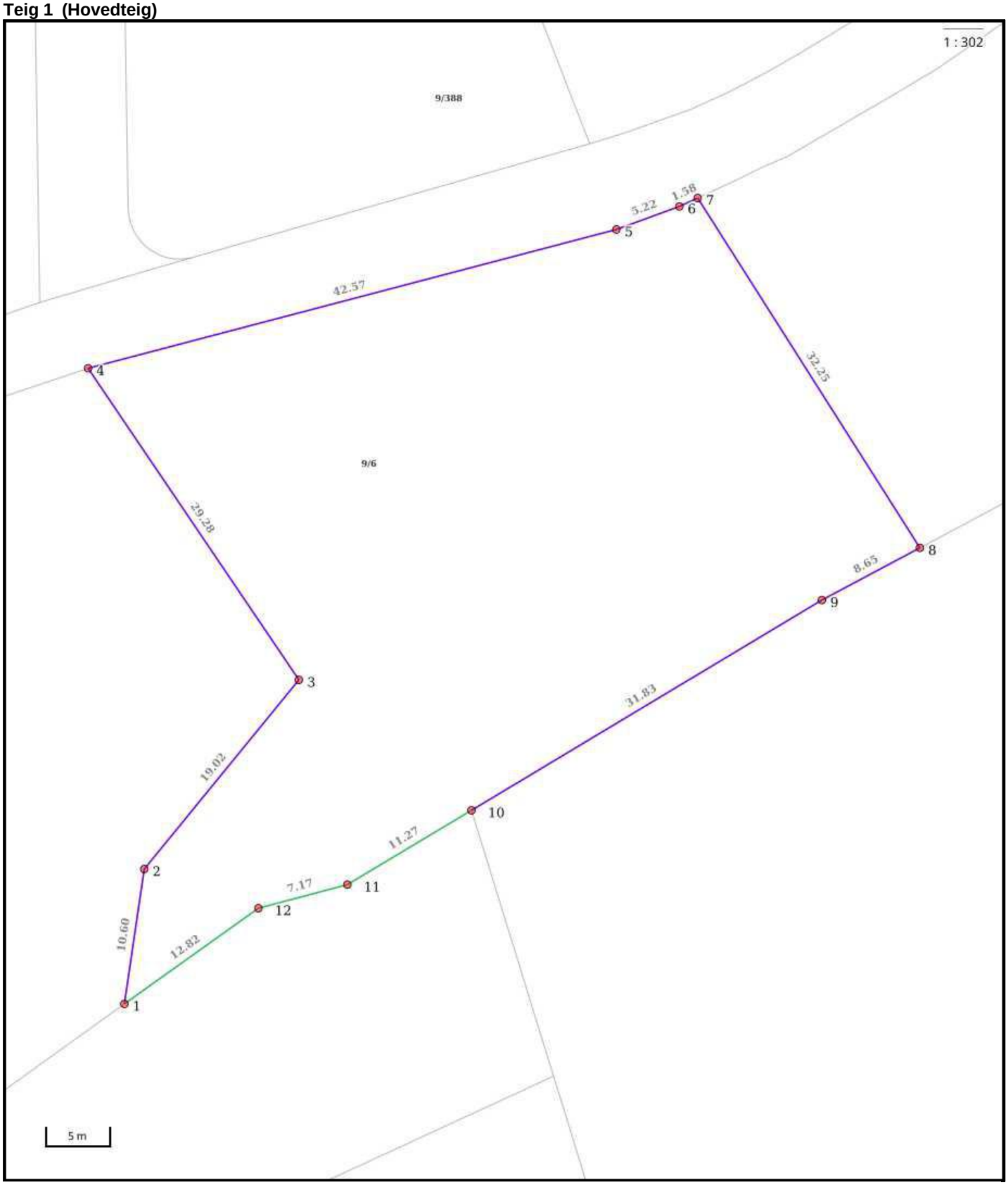
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

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: 2 001,80m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 640 606,25	586 379,49	10,60m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 640 616,83	586 380,09	19,02m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 640 632,57	586 390,76	29,28m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 640 655,21	586 372,20	42,57m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 640 669,69	586 412,23	5,22m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 640 671,91	586 416,95	1,58m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 640 672,70	586 418,32	32,25m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 640 647,18	586 438,03	8,65m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 640 642,44	586 430,79	31,83m	Digitalisert på skjerm fra scannet samkopi (raster)	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 640 623,69	586 405,07	11,27m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 640 617,06	586 395,96	7,17m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 640 614,60	586 389,22	12,82m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Utskriftsdato: 05.10.2026

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.**	9	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamle Drammensvei 184, 1365 BLOMMENHOLM								

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	7 109,70 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	6 083,28 kr
Sum	**18 577,26 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
ArealOppdatIkkeSekMTiltakMIG	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	3 589,50 kr
Vann etter areal	15%	346 m2	39.80	1/1	0 %	13 771,32 kr	3 714,78 kr
Avløp etter areal	15%	346 m2	45.26	1/1	0 %	15 661,34 kr	4 224,64 kr
					Sum	**34 816,85 kr**	**11 528,92 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 05.10.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamle Drammensvei 184, 1365 BLOMMENHOLM								

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 under arbeid
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 516 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570
	Delareal 2 002 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 002 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** H550

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2001037 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2001037)
Navn	GAMLE DRAMMENSVEI, SANDVIKA - HØVIKVEIEN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/9209/2001037.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 002 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B2-5
	Delareal 530 m^2 **Formål** Bevaringsområde

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2026007 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=2026007)
Navn	E18 RAMSTADSLETTA-NESBRU
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Områderegulering

Bærum kommune

Utskriftsdato: 05.10.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	9	**Bnr**	6	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Gamle Drammensvei 184 , 1365 BLOMMENHOLM						

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**					
1963/410	Enebolig	☐	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1980/394	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1995/2293	Gjerde/levegg/støyskjerm/mur	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2007/7811	Gamle Drammensvei 184 - utbygging av areal og vindfang og oppføring av fastvegg	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2015/139022	Gamle Drammensvei 184 - tilbygg - fasadeendring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2015/139037	Gamle Drammensvei 184 - støyskjerm	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2017/3606	Gamle Drammensvei 184 - garasje/carport - gjerde	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2020/10539	Gamle Drammensvei 184 -tak over terrasse/platting	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2025/3417	Gamle Drammensvei 184 - henvendelse angående tiltak på enebolig	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Nord Arkitektur As
Grinidammen 10
1359 EIKSMARKA

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
AR707573162	25/3417 - 26/11968/KIS	16.01.2026

Adresse - Tiltak:	Gamle Drammensvei 184 - tilbygg - underbygg - fasadeendring - bruksendring
Gnr/Bnr:	9/6
Tiltakshaver:	Hamid Ghaffarian
Ansvarlig søker:	Nord Arkitektur As

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan jpID 26/6038 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Kopi til:
Hamid Ghaffarian Gamle Drammensvei 184 1365 Blommenholm

25. mai 1966.

410-63, VÖ/RB.

Tömrermester Per Topaas,
Topaasveien 24,
Gjettum.

Gnr. 9, bnr. 6, 16, Blommenholm.

Herved meddeles midlertidig brukstillatelse i våningshus på ovennevnte eiendom. Ved besiktigelse den 29. f.m. var det følgende å bemerke:

1. Himling i vaskerom må kles forskriftsmessig. Jfr. midlertidig tillegg av 1. desember 1965 til byggeforskriftene av 15. desember 1949, kap. 44 § 3,2.
2. Kombinert klosett- og baderom må ha friskluftstilførsel. Jfr. vår approbasjon av 26. juli 1963.
3. Badegulvet må belegges med et materiale som er godkjent til dette bruk. Dersom det benyttede belegg er godkjent av departementet som vanntett belegg må departementets godkjennelse vedlegges en eventuell söknad til bygningsrådet. Jfr. midlertidig tillegg av 1. desember 1965 til byggeforskriftene av 15. desember 1949 kap. 44 § 3,3.
4. Rekkverkene må være 90 cm höye regnet fra overkant av tremmene. Jfr. byggeforskriftene av 15. desember 1949 kap. 24 § 2,4.
5. Avstand mellom plankene på balkongrekkverkene må maks. være 15 cm. Jfr. bygningslovens § 77.
6. Det må spekkes ved pipebeslag. Jfr. bygningslovens § 77.

Manglene må rettes snarest og senest innen 20. junid.å.. Skriftlig melding om at manglene er rettet må være bygningsvesenet ihende innen 22. juni d.å..

For bygningssjefen

Knud Engelbreth
e.f.

Gjenpart til:
Hr. Knut Andersen,
Drammensveien 565,
Blommenholm.

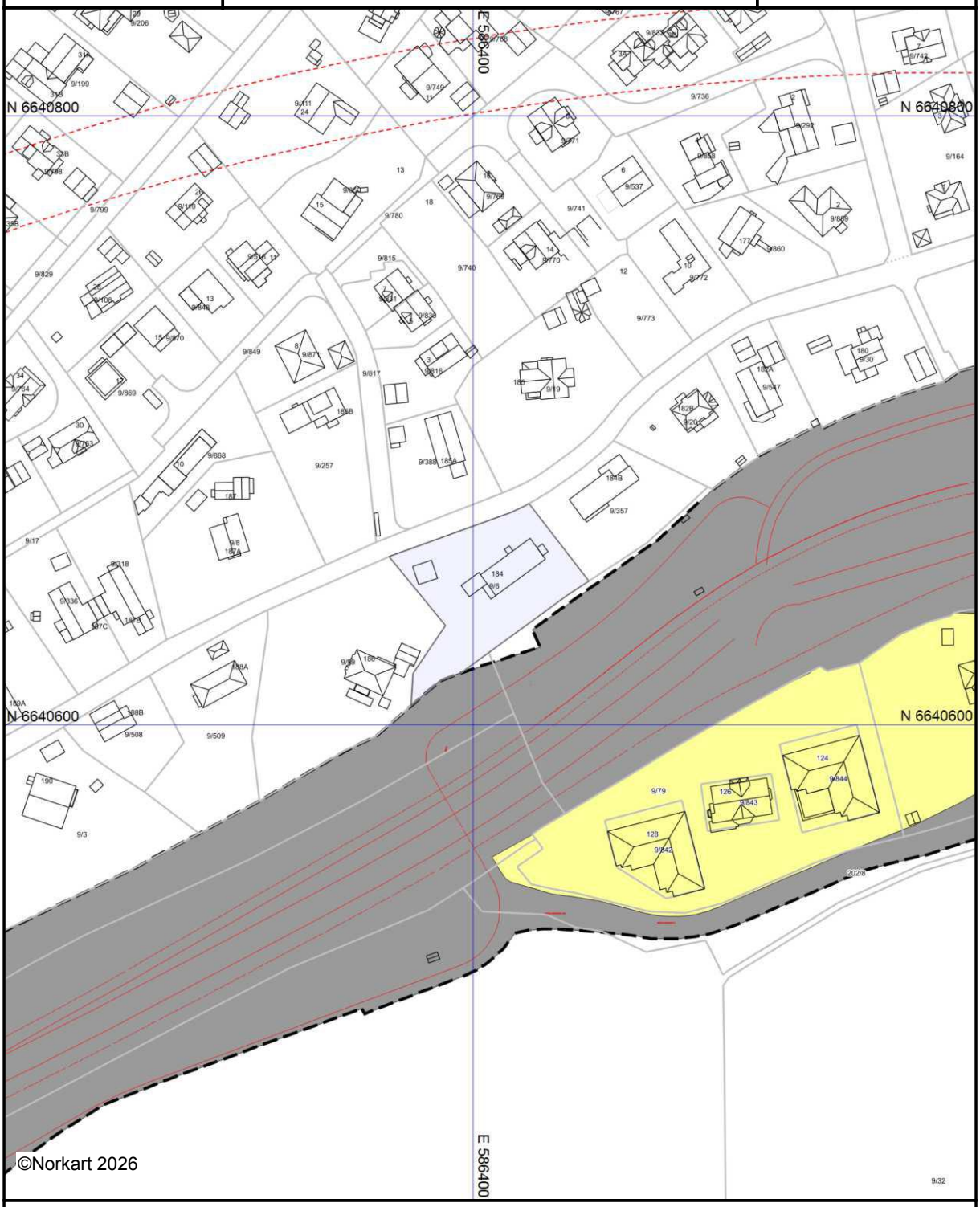
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 9/6
Adresse: Gamle Drammensvei 184
Utskriftsdato: 05.10.2026
Målestokk: 1:2000

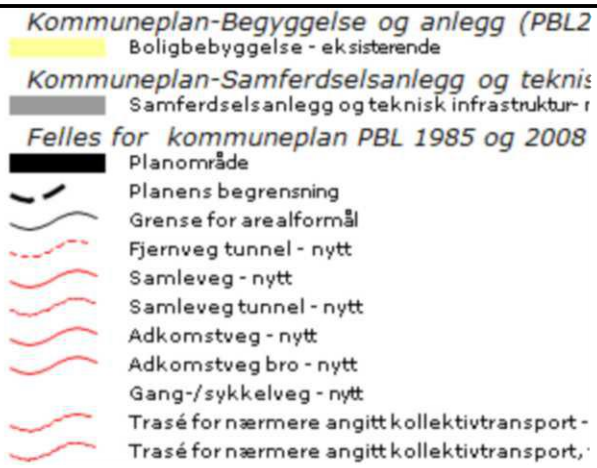
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

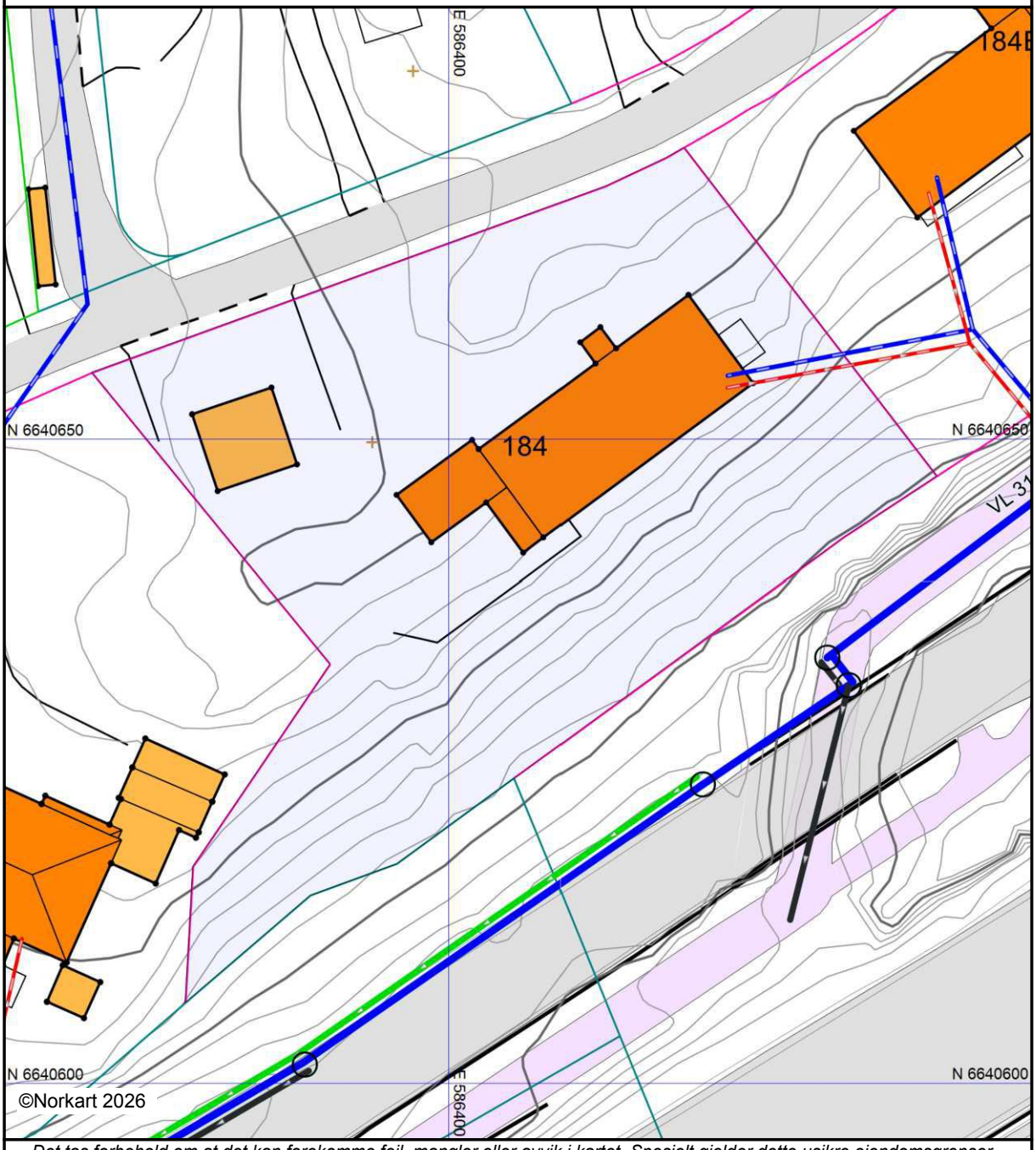
Eiendom: 9/6
Adresse: Gamle Drammensvei 184
Dato: 05.10.2026
Målestokk: 1:500

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.

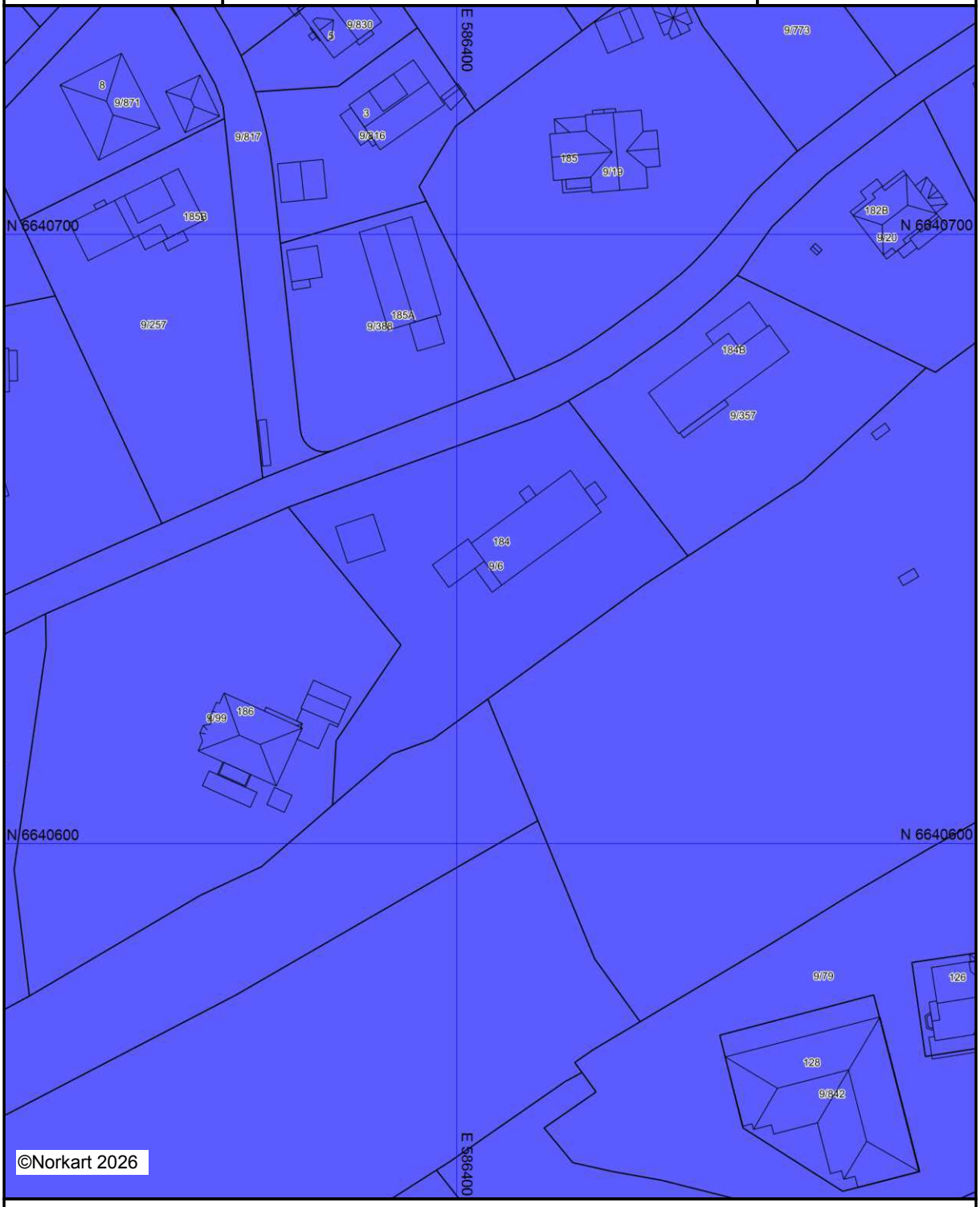
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 9/6
Adresse: Gamle Drammensvei 184
Utskriftsdato: 05.10.2026
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

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

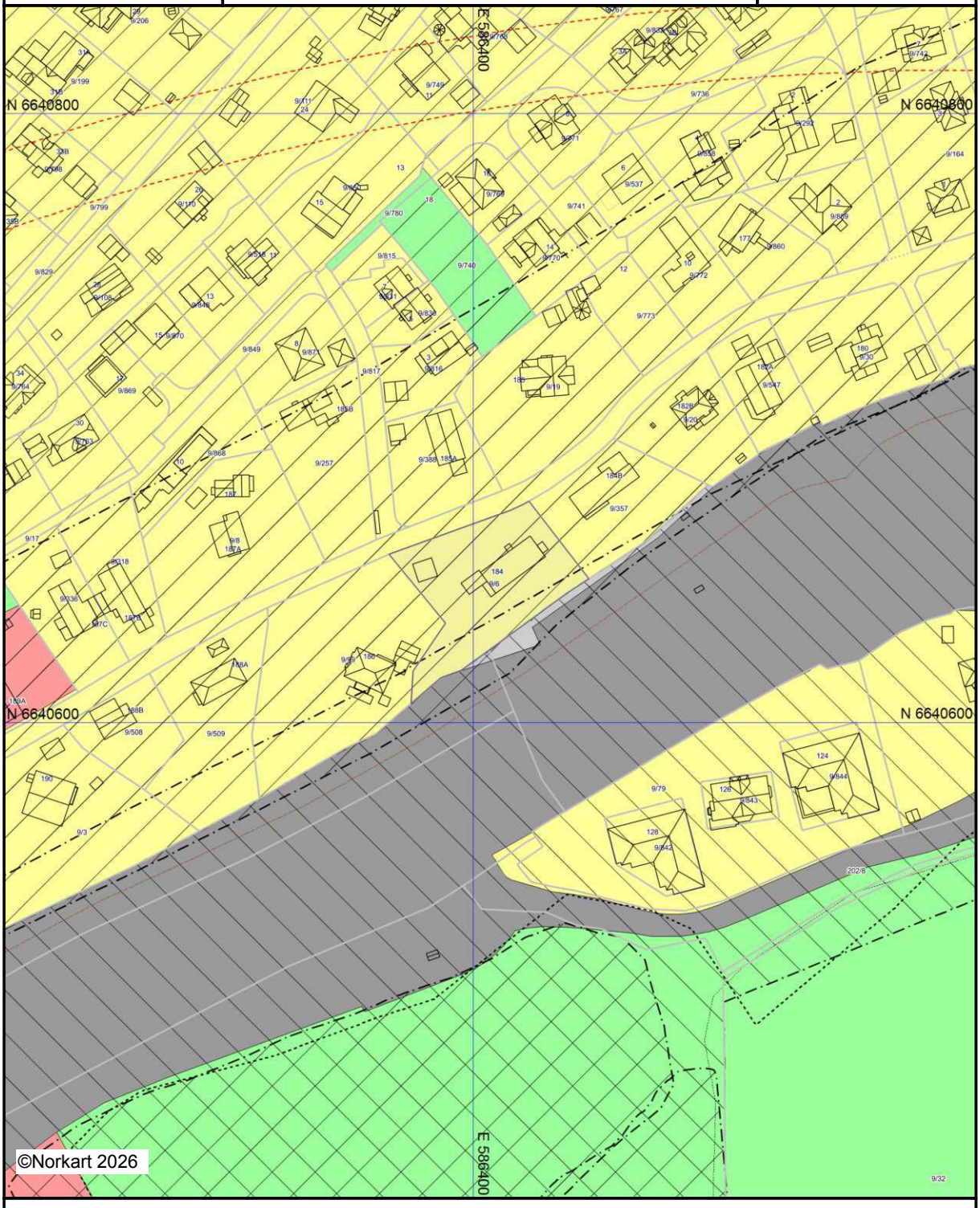
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/6
Adresse: Gamle Drammensvei 184
Utskriftsdato: 05.10.2026
Målestokk: 1:2000

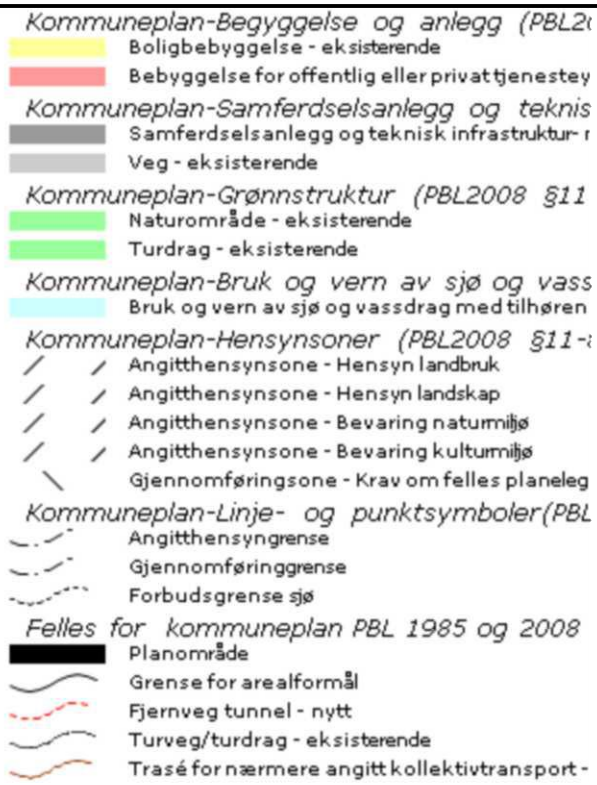
N

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

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

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

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

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.10.2026

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.**	9	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Gamle Drammensvei 184, 1365 BLOMMENHOLM								

Avtale 90000620 (Avgiftsadresse: Gamle Drammensvei 184)

Det er ikke registrert pipe eller ildsted på avtalen.
Ingen tilsyn registrert på avtalen.
Ingen avvik registrert på avtalen.
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.

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 9/6		
Utskriftsdato	05.10.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

ambita Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 9/6/0/0
Adresse: Gamle Drammensvei 184, 1365 BLOMMENHOLM

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 05/10/2026



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

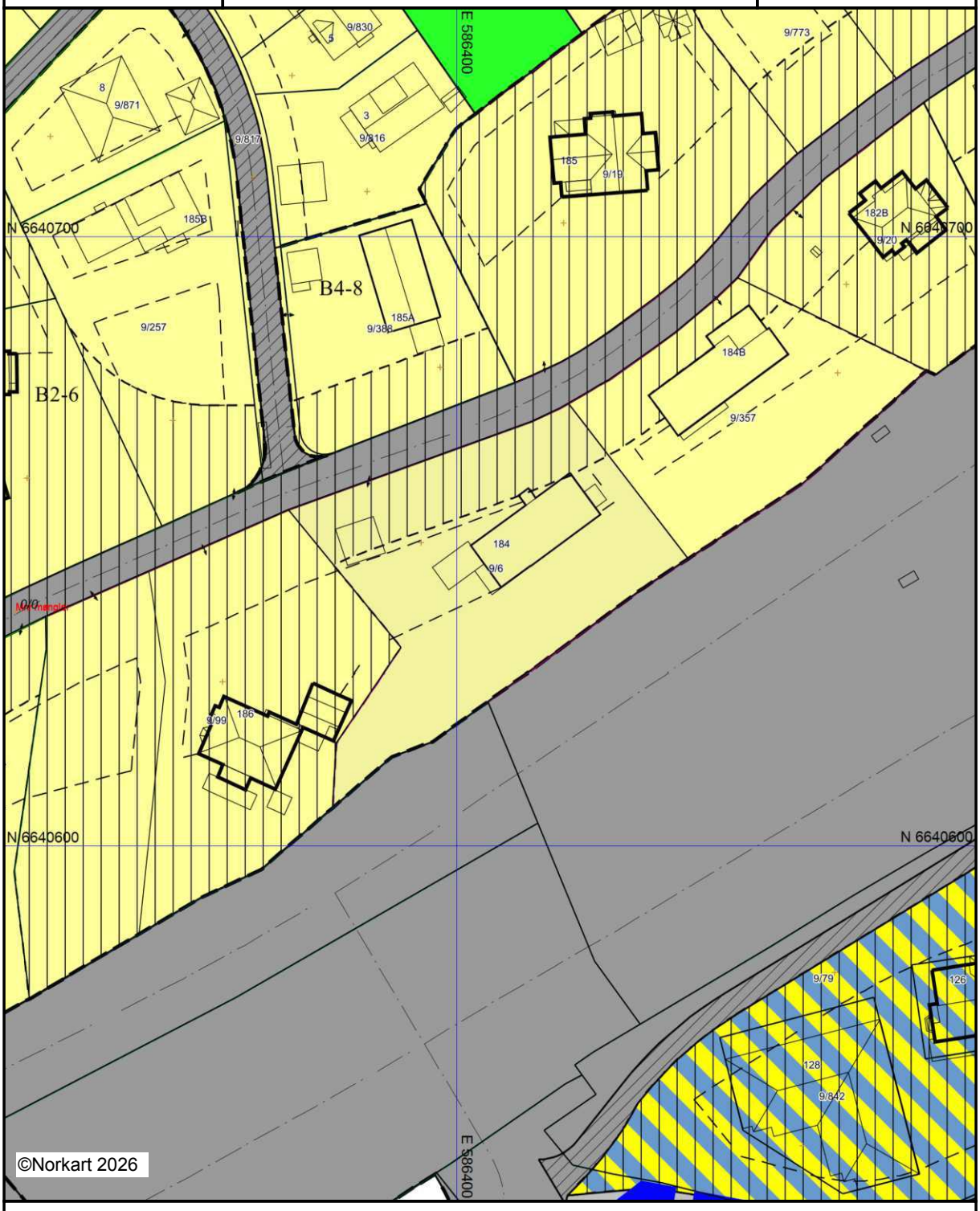
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 9/6
Adresse: Gamle Drammensvei 184
Dato: 05.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 2001037

I medhold av § 27-2 nr. 1 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har Bærum kommunestyre i møte 21.062006 godkjent disse bestemmelser.
I medhold av § 28-1 nr. 2 i Plan- og bygningsloven av 14.06.85 nr.77 har fagsjef for regulering 07.03.2008, iht. delegert myndighet, vedtatt mindre vesentlig endring/tilføyelse av disse bestemmelsers § 6c og § 6g merket med kursiv.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GAMLE DRAMMENSVEI FRA SANDVIKA TIL HØVIKVEIEN

§ 1.
Hensikt

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for sikring og restaurering av Gamle Drammensvei med det omkringliggende kulturlandskap og bygninger som kulturminne. Målet er å bevare områdets helhetlige særpreg og autentisitet. Reguleringsplanen skal fastlegge hovedgrøntstrukturen i området.

§ 2.
Spesialområde, områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, samt verdi som grøntstruktur.

Tiltak

Tiltak innenfor spesialområde som er søknadspliktige skal oversendes kulturvernemyndigheten til uttalelse. Det samme gjelder for vedlikeholdstiltak når dette er nevnt i bestemmelsene her.

Bevaring av bygninger

Bygninger som skal bevares er markert på plankartet. Ved istandsetting skal husenes volum, takform, fasader, dør- og vindusutforming og materialvalg opprettholdes, eller tilbakeføres. Originale bygningsdeler skal, så langt som mulig, beholdes.

Bevaring av hageanlegg

Det skal legges vekt på å bevare viktige enkeltelementer som trær, busker, hageganger, murer, skulpturer, gjerder, portstolper, lysthus og lignende.

Nye bygninger

For eiendommer som ikke er fullt utbygget kan det tillates utbygging innenfor byggegrenser der det er vist på plankartet.

Garasje kan vurderes plassert utenfor viste byggegrenser på plankartet.

Dersom en eiendom er fullt utbygget og ikke har garasje, tillates oppført en enkel garasje (18m2).

For felt **B3- 4 (Milesten)** tillates %-BYA=20% bortsett fra hovedbølet gnr 9, bnr 44 som skal ha %-BYA=15%.

Ved søknad om oppføring av nye boliger på gnr 9, bnr 44 (**B3-4)** skal det redegjøres for brannteknisk prosjektering.

Ved oppføring av ny garasje på gnr 9, bnr 44 **(B3-4)** skal det spesielt tas hensyn til den visuelle opplevelsen av milestenen.

Nye bygninger skal i utforming og materialvalg ta hensyn til eksisterende eldre bebyggelse og legge vekt på en bevisst utforming ut fra det som oppfattes som grunntrekkene ved stedets karakter, både i omkringliggende bebyggelse og landskap. God tilpasning betyr ikke en kopiering av tidligere bebyggelse.

Utomhusplan
På tomter hvor det tillates ny bebyggelse kreves en detaljert utomhusplan.

Veien og dens omgivelser
Veienes omgivelser skal ha størst mulig innslag av natur eller naturlik vegetasjon. Innenfor spesialområdet skal eksisterende terreng og vegetasjon bevares. Dette skal ikke være til hinder for en naturlig skjøtsel av vegetasjon som en del av den naturlige pleie av en boligtomt.

Ved fornyelse av toppdekke skal vernemyndigheten rådspørres angående valg av type.
Det skal tilstrebes en type dekke som bidrar til å markere at dette er en del av en verneverdig vei. Strekningen mellom Blommenholm veien og jernbanelinjen skal ha toppdekke av naturgrus.

Oppføring av helt gjennomsiktig flettverksgjerde i metall inntil 120 centimeter høyde kan tillates i nabogrense. Øvrige gjerder er søknadspliktige.

Ledningsanlegg, lyktestolper, skilting og VA-anlegg er søknadspliktige.

Utendørs lagring langs Gamle Drammensvei innenfor området regulert til "trafikkområder, offentlig vei", herunder båter og campingvogner, tillates ikke.

§ 3.
Bolig – frittliggende småhus (B)

a)

Felt B1	1 - 2:	Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA=10 %
Felt B2	1 - 37:	Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA=15 %
Felt B3	1 - 16:	Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA=20 %
Felt B4	1 - 33:	Eiendommene er fullt utbygd.

b) Bebyggelsen skal plasseres og utformes bevisst i forhold til omgivelsene. Estetisk redegjørelse skal spesielt omtale dette forholdet.

c) Det skal avsettes plass for garasjer og biloppstillingsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende kommunale norm. Garasjer inngår i beregningen av %-BYA, men ikke biloppstillingsplasser.

d) Maksimal tillatt gesimshøyde og mønehøyde for bolighus er henholdsvis 6 meter og 8 meter.

e) Bebyggelse som inngår i planen og som er markert med omriss på plankartet tillates gjenoppbygd, også dersom bygningen står nærmere enn tilstøtende byggegrense langs vei, vann og turvei.
Ingen byggelinje skal gå gjennom eksisterende hus.

Deler av felt B1, B2, B3 og B4 er regulert til "Spesialområde, områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, samt verdi som grøntstruktur", jfr. § 2.

§ 4.
Kontorbebyggelse (K1-K2)

a) Eiendommene er fullt utbygd.

b) Dersom eksisterende bebyggelse på **K1** fjernes kan ny bebyggelse oppføres med kontorbygg. Maksimal tillatt gesimshøyde skal ikke overstige cote +21. Volumoppbyggingen skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og terreng.

c) Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %-BYA=35%.

d) Det skal avsettes plass for garasjer og biloppstillingsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende kommunale norm. Garasjer inngår i beregningen av %-BYA, men ikke biloppstillingsplasser.

Deler av områdene er regulert til "Spesialområde, områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, samt verdi som grøntstruktur", jfr. § 2.

§ 5.
Offentlig bygning, barnehage (O1)

a) Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA= 15%.

b) Maksimal tillatt gesimshøyde og mønehøyde er henholdsvis 6 meter og 8 meter.

c) Det skal opparbeides 0,15 - 0,25 parkeringsplass per barn. Behovet må dokumenteres.

d) Utearealene skal være tilgjengelig for lek utenom åpningstid.

e) Følgende forhold skal spesielt vektlegges ved gjennomføring av prosjektet:
- Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i byggets levetid.
- Det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse.
- Mengden av avfall i byggeprosessen skal minimeres. Det skal legges til rette for kildesortering i driftsfasen.

Del av felt O1 er regulert til "Spesialområde, områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, samt verdi som grøntstruktur", jfr. § 2.

§ 6.
Offentlig bygning, skole / barnehage (O2)

a) For skolebygningene skal grad av utnytting ikke overstige T-BRA= 6500 kvm og maksimal tillatt gesimshøyde / mønehøyde skal ikke overstige hhv. cote + 50 og cote +52.

b) For barnehagebygget skal grad av utnytting ikke overstige T-BRA= 850 kvm med tillat grunnflate maksimalt 500 kvm. Maksimal tillatt gesimshøyde / mønehøyde skal ikke overstige hhv. cote +46 og cote +48.

c) Arealer under terreng, og arealer delvis under terreng der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrenghøyde rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter, regnes ikke i bruksarealet.
I rom som strekker seg over flere etasjer (idrettshall/gymsal) skal kun grunnplanets bruksareal, samt eventuelle broer, mezzaniner, trapper etc. regnes med i tillatt bruksareal. Det tillates ikke lagt inn konstruksjoner som øker bruksarealet i disse rom.

d) Tilbygg / ny bebyggelse skal stilmessig tilpasses eksisterende verneverdige bygning.

e) For skolen skal det avsettes plass for biloppstillingsplasser i henhold til den til enhver tid gjeldende kommunale norm.
For barnehage skal det opparbeides 0,15 - 0,25 parkeringsplass per barn. Behovet må dokumenteres.

f) Utearealene skal være tilgjengelig for lek utenom åpningstid.

g) Følgende forhold skal spesielt vektlegges ved gjennomføring av prosjektet:
- Bebyggelsen skal planlegges og prosjekteres med sikte på å minimere energibruken i byggets levetid.
- Det skal benyttes miljøvennlige materialer med lang levetid og god materialutnyttelse.
- Mengden av avfall i byggeprosessen skal minimeres. Det skal legges til rette for kildesortering i driftsfasen.
- *Overflatevann/takvann for eksisterende og ny bebyggelse samt vann fra øvrige tette flater skal føres til fordrøyningsbasseng/infiltrasjonsmagasin som etableres på egen grunn. Det tillates videreført 10-15 l/s til kommunalt felles avløpsledning. Det skal etableres utslippsregulator fra magasinet som sikrer at kravet til maksimal videreført vannmengde ikke overstiges.*
- *For å minimalisere skadeomfanget ved ekstreme værforhold skal det etableres sekundære flomveier som trer i funksjon når primærsystemet når kapasitetsgrensen.*

Deler av felt O2 er regulert til "Spesialområde, områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, samt verdi som grøntstruktur", jfr. § 2.

§ 7.
Allmennyttig formål, forsamlingslokale (A)

a) Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA= 15%.

b) Maksimal tillatt gesimshøyde og mønehøyde og er henholdsvis 6 meter og 8 meter.

c) Det skal avsettes tilstrekkelig antall parkeringsplasser.

d) Parkeringsplasser på terreng inngår ikke i beregningen av T-BRA.

Del av felt A er regulert til "Spesialområde, områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, samt verdi som grøntstruktur", jfr. § 2.

§ 8.
Offentlig trafikkområder / vei (OT)

a) Nyanlegg skal utføres slik at det tilpasser seg terreng og omgivelser.

Gamle Drammensveis trase er regulert til "Spesialområde, områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, samt verdi som grøntstruktur", jfr. § 2.

§ 9.
Offentlig trafikkområder / jernbane (J)

a) Tiltak som er nødvendig for drift av jernbanen må utformes slik at det ikke svekker opplevelsen av den verneverdige veien.

b) Det må ikke foretas inngrep som kan bidra til å svekke jernbanens drift og sikkerhet.

Del av felt J er regulert til "Spesialområde, områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, samt verdi som grøntstruktur", jfr. § 2.

§ 10.
Friområde / turvei (F1, F2, F3, F4, F5, F6, F9)

a) Kjøring på turveiene er kun tillatt til de nærmere omtalte eiendommene.
b) Utendørs lagring på turveiene er ikke tillatt.
c) For turvei **F1** er det tillatt med kjøring til eiendommene gnr.7, bnr. 25, 34, 68, 290.
d) For turvei **F2** er det tillatt med kjøring til eiendommene gnr. 7, bnr. 132.
e) For turvei **F4** er det tillatt med kjøring til eiendommene gnr. 9, bnr. 139, 145, 293, 156, 161, 811 og eventuelt nye parseller.
f) For turvei **F5** er det tillatt med kjøring til eiendommene gnr. 9, bnr. 88, 107, 112, 131, 519, 522, 531, 776, 777, 782, 783, 846.
g) For turvei **F6** er det tillatt med kjøring til eiendommene gnr. 10, bnr. 233, 645 og 715.
h) For turvei **F9** er det tillatt med kjøring til eiendommene gnr. 10, bnr 167, 207, 352, 624 og 625.

§ 11.
Spesialområde, naturvernområde på land (kantsone rundt dam) (N)

a) Tiltak som kan endre vannstand eller grunnvannsnivå eller tiltak som gir negativ virkning på biologisk mangfold i dammen er ikke tillatt.

b) Naturlig vegetasjon og terreng skal bevares og skjøttes slik at verneverdier opprettholdes. Ved skjøtsel skal det legges vekt på å bevare eksisterende overvintringssteder for amfibier på land.

c) Masser som graves opp fra dammen ved skjøtsel av denne kan deponeres i området.

§ 12.
Spesialområde, naturvernområde i vann (dam) (NV)

a) Tiltak som endrer vannstand eller har negativ virkning på biologisk mangfold er ikke tillatt. Fylling er ikke tillatt.

b) Skjøtsel av dammen er tillatt. Uttak av masser fra bunnen av dammen for å hindre gjengroing kan bare skje i perioden fra og med 1. oktober til og med 1. april.

§ 13.
Byggeområde for bolig/kontor (B/K1 og B/K2)

a) Eiendommene er fullt utbygd.

Del av område er regulert til "Spesialområde, områder med bygninger og anlegg som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi skal bevares, samt verdi som grøntstruktur", jfr. § 2.

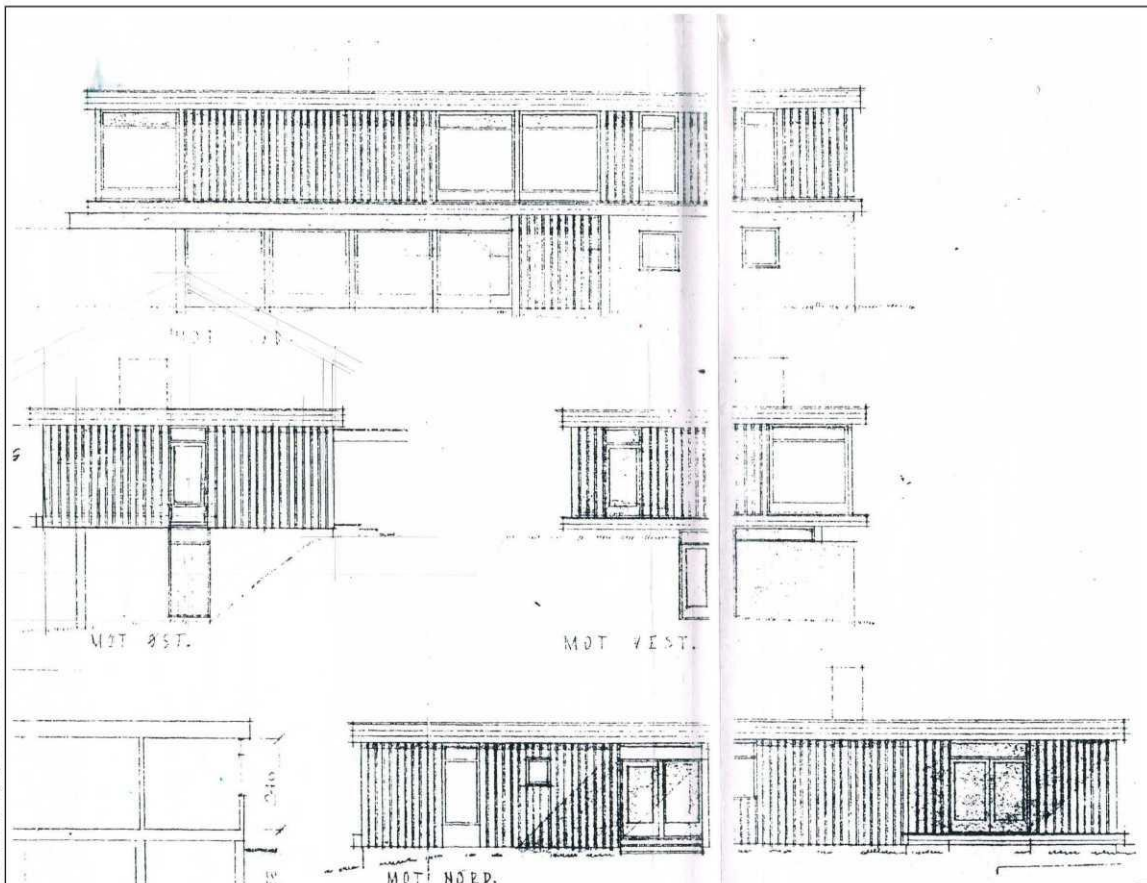
§ 14.
Veitrafikkstøy

a) Før det gis byggetillatelse for tiltak skal det redegjøres for støy i hht Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging (T-1442) eller den til enhver tid gjeldende retningslinje.

§ 15.
Fellesområder (FA-1, FA-2, FA-3)

a) **FA-1**: Felles avkjørsel for gnr 7, bnr 29 og eventuelt nye parseller.
b) **FA-2**: Felles avkjørsel for gnr 9, bnr 44 og eventuelt nye parseller.
c) **FA-3**: Felles avkjørsel for gnr 10, bnr 34, 41, 54, 55, 273, 676, 684 og eventuelt nye parseller.

oooOOOooo



FOR ARNA OG V IT AND

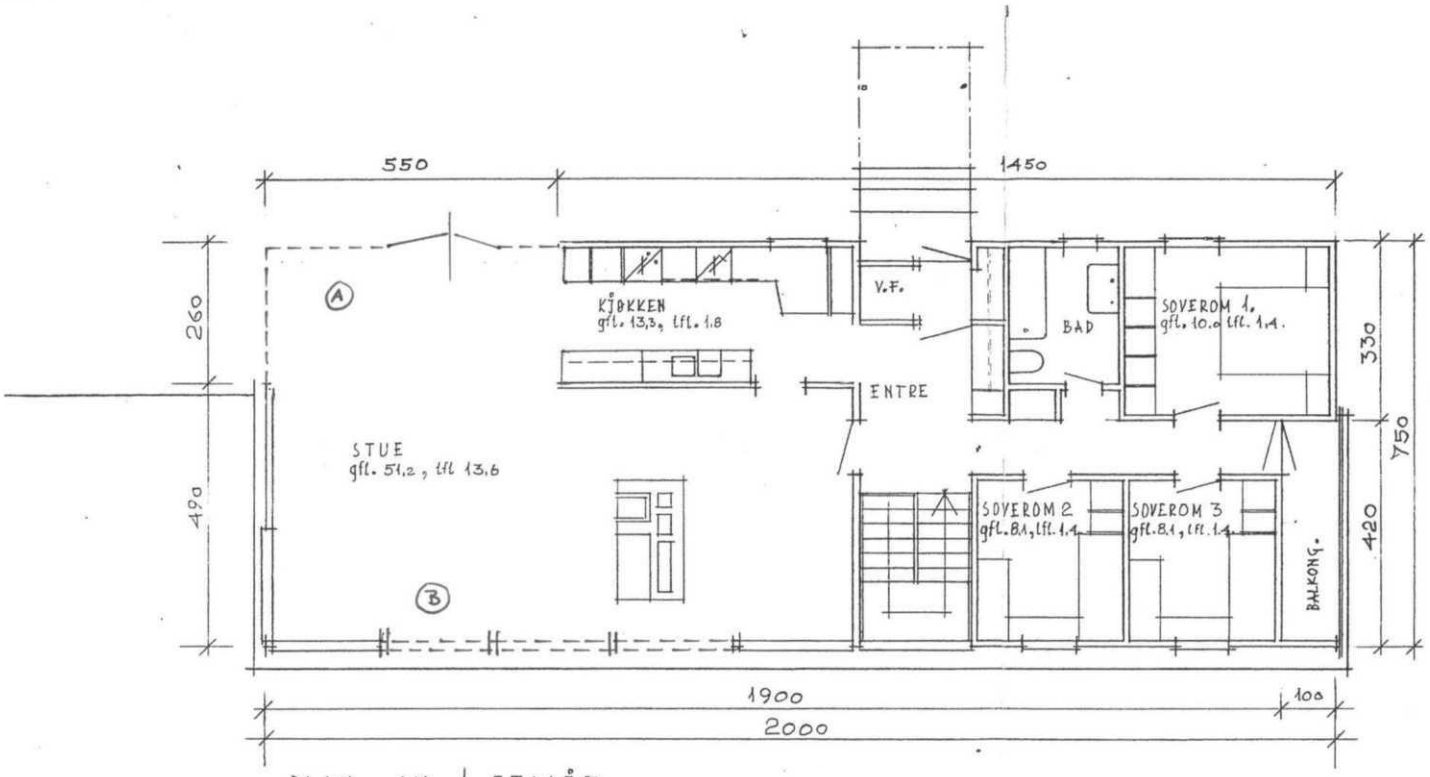
GNR. 9, BNR. 6, 15,

ENEBOLI

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 590 — 80
Bilag nr. 9 In duplo
Mottatt AUG 1980

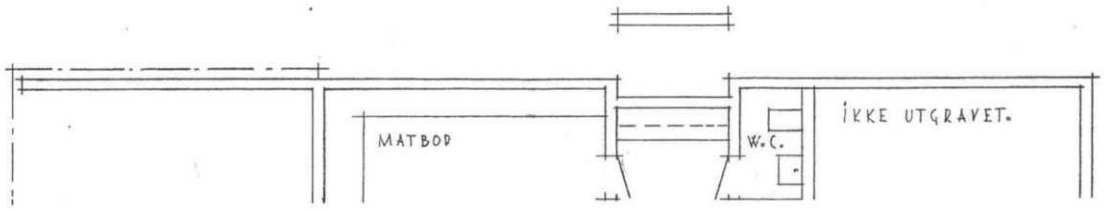
Hamid Ghaffarian			BYGGEMELDING
Tilbygg enebolig med ny boenhet GBnr. 9/6: Gl. Drammensvei 184 *Eksist. fasader*			DATO: 26.06.2015 FAGNAVN: ARK MÅL: A3 1:100 A1 1:50
RAMSFJELL ARKITEKTER AS SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00 E-post: ark@ramsfjell.no Fax.22 83 18 46		TEGN.: HVA	FAG: ER	KONTR.: ER
		TEGN. NR.: E01	REV.: -	

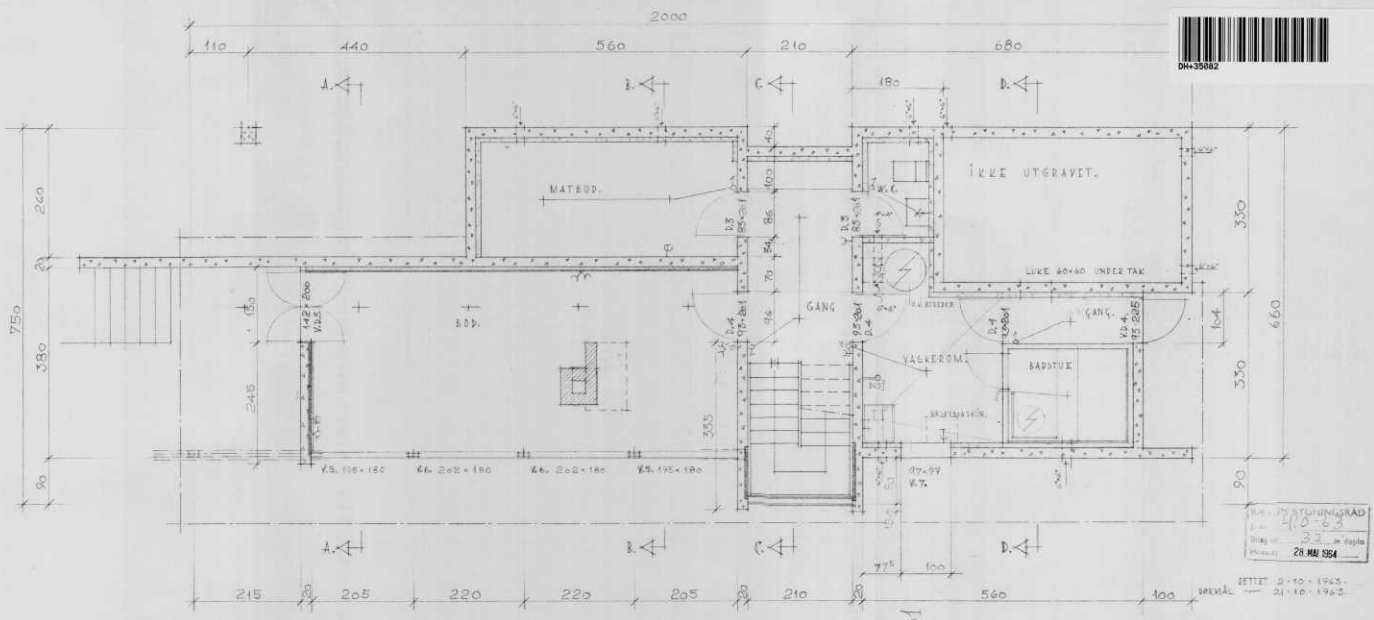
Filnavn: GL.DRAMMENSVEI 184 -EKSISTERENDE.DWG Tegning str: ISO FULL BLEED A3 (297.00 X 420.00 MM) Plotter dato: 26.06.2015 Bruker: RAMSFJELL



PLAN AV. 1. ETASJE.

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT -7 MAI 2007
J.NR. 07/26647
BILAG 296484





DH+35082

BYGNINGSRÅDET
Nr. 410-63
Dato 28. MAI 1964

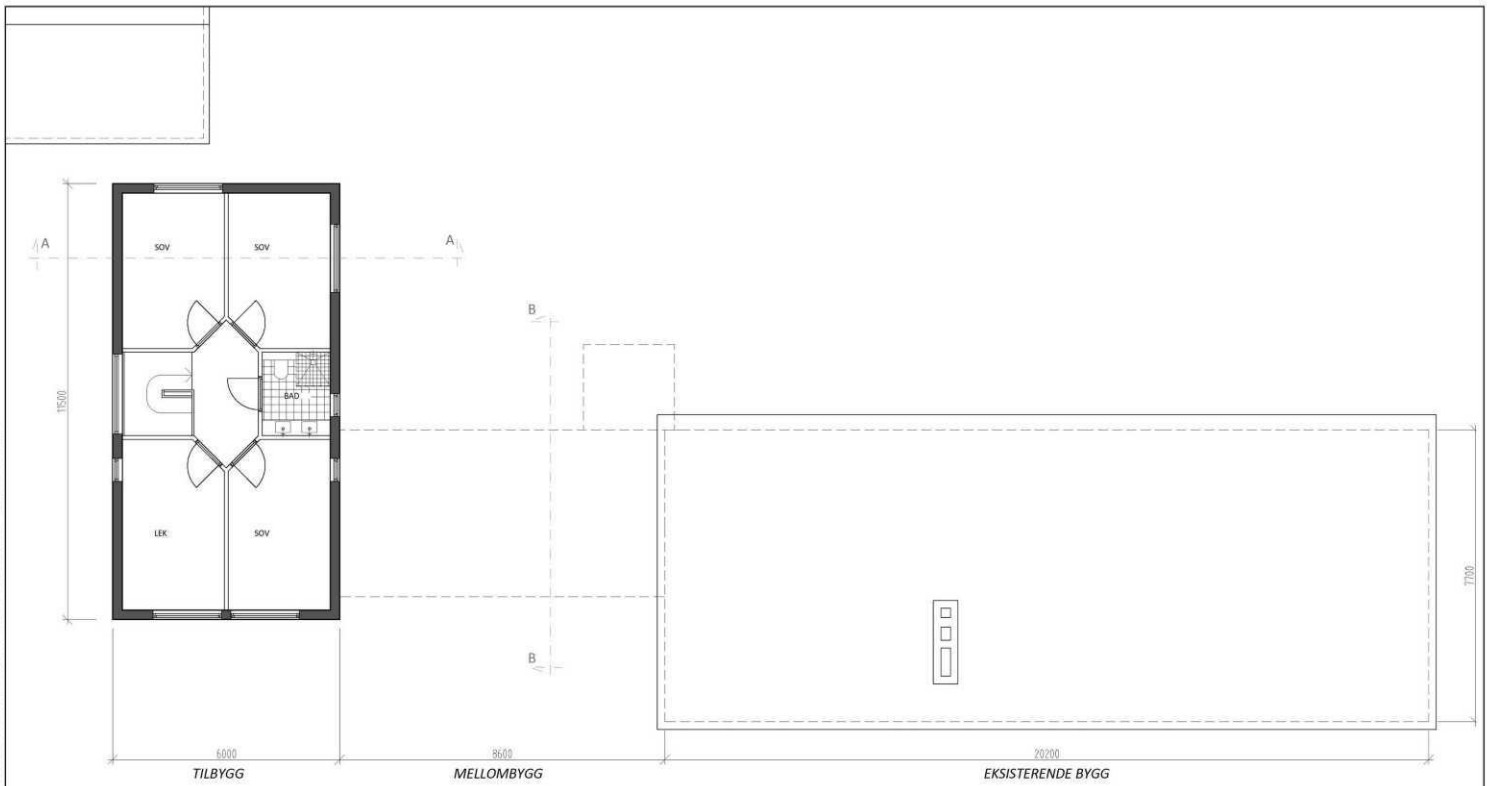
ENDRET 2·10·1963.
21·10·1963.

275:201

HUS FOR ARNA OG KNUT ANDERSEN
PLAN AV KJELLER
OSLO 18 - 9 - 1963.

GNR. 9. BNR. 6, 15.
MÅL 1:50

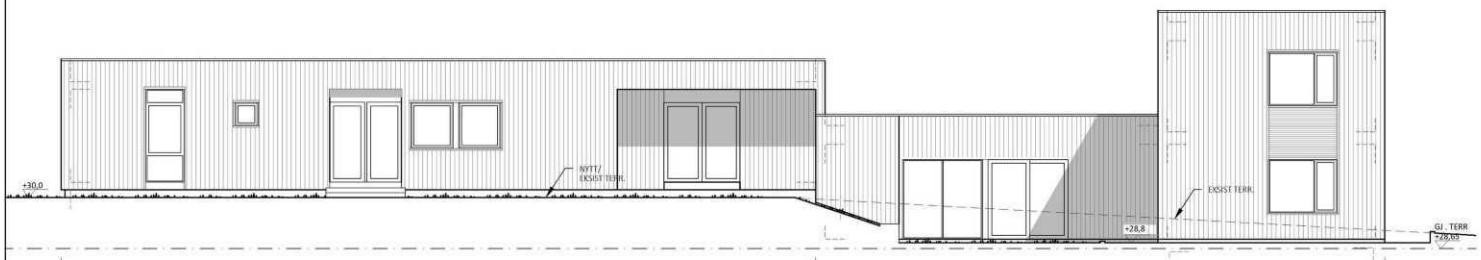
ARNE ABRAHAMSEN HANS GRINDE KENÉ PHILIPP
ARKITEKTER MNAL FARSVEIEN 99 OSLO TLF 54 22 54 54 55



PLAN 2. ETG
BRA=60,5m²

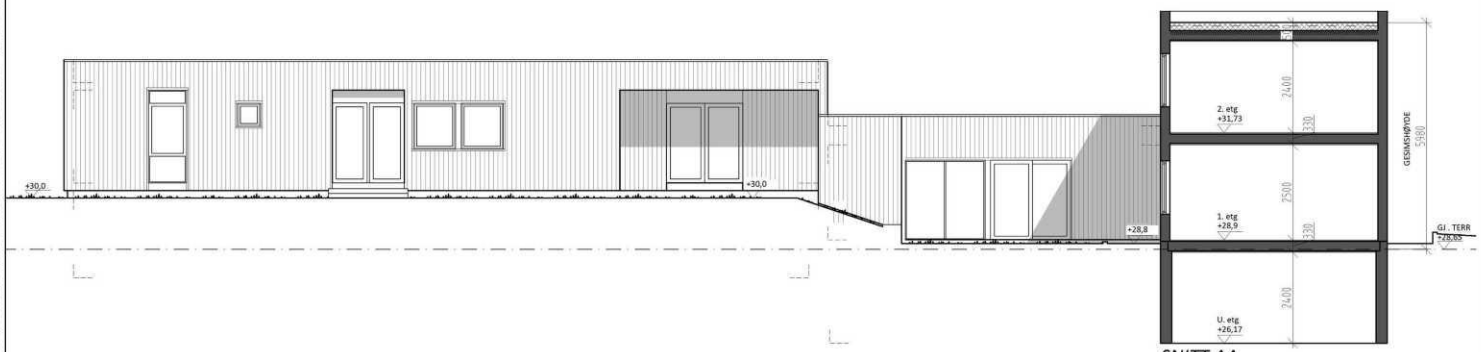
Filnavn: GL.DRAMMENSVEI 184.DWG Tegning str: ISO FULL BLEED A3 (297.00 X 420.00 MM) Plottet dato: 26.06.2015 Bruker: RAMSFJELL

Hamid Ghaffarian	BYGGEMELDING
Tilbygg: Enebolig m ny boenhet GBnr. 9/6: Gl. Drammensvei 184 ***PLAN 2. etg***	26.06.2015 ARK A3 1:100 A1 1:50
RAMSFJELL ARKITEKTER AS SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00 E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46	TEGN. HVA · FAG. ER · KONTR. E06 · REV. -



FASADE NORD-VEST

EKSISTERENDE TILBYGG



SNITT AA

Hamid Ghaffarian

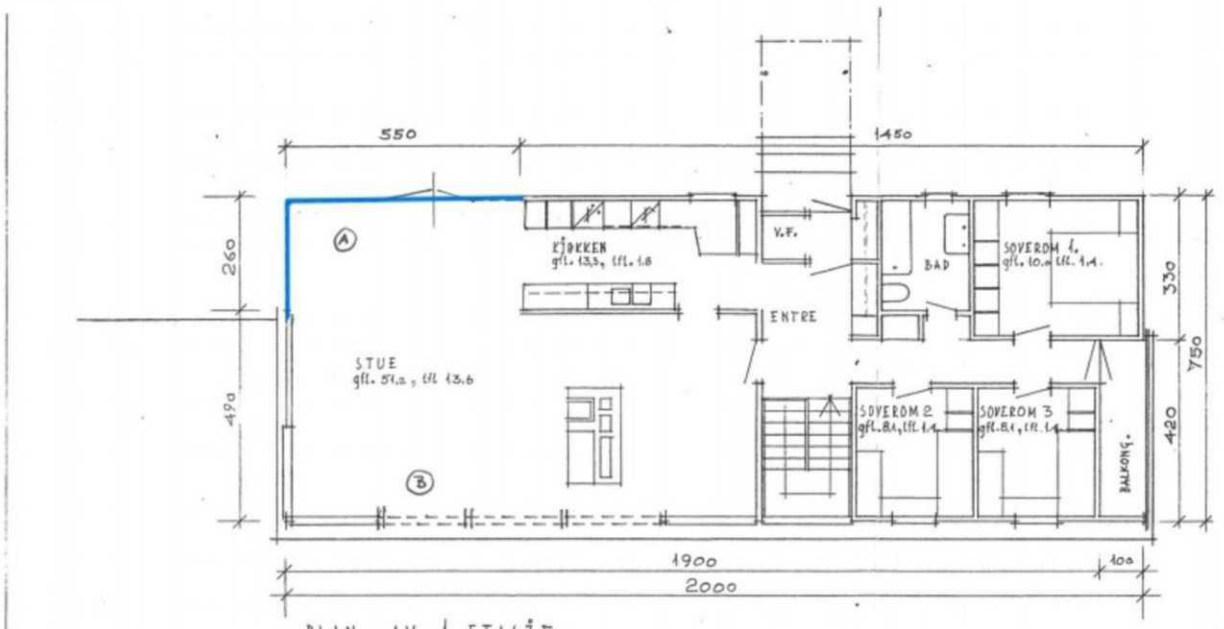
Tilbygg: enebolig m. ny boenhet
GBnr. 9/6: Gl. Drammensvei 184

FASADE NORDVEST & SNITT AA

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax.22 83 18 46

STATUS	BYGGEMELDING
DATO	26.06.2015
FAGNR.	ARK
SKAL	A3 1:100 A1 1:50
TEGN.	HVA
FAG	ER
KONTR.	ER
TEGN. NR.	E08
REV.	-

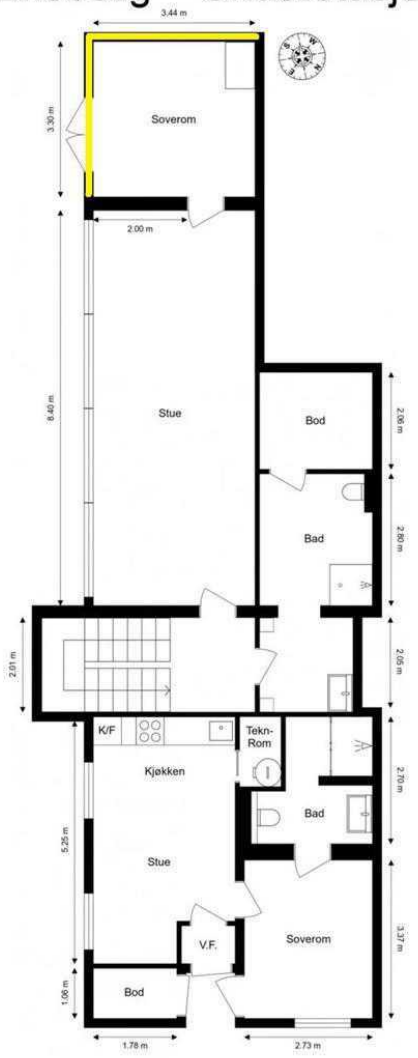
Filnavn: GL.DRAMMENSVEI 184.DWG Tegning str: ISO FULL BLEED A3 (297.00 X 420.00 MM) Plottet dato: 26.06.2015 Bruker: RAMSFJELL



PLAN AV 1. ETASJE.

Gamle Drammensvei 184, 1365 BLOMMENHOLM

Enebolig - Underetasje

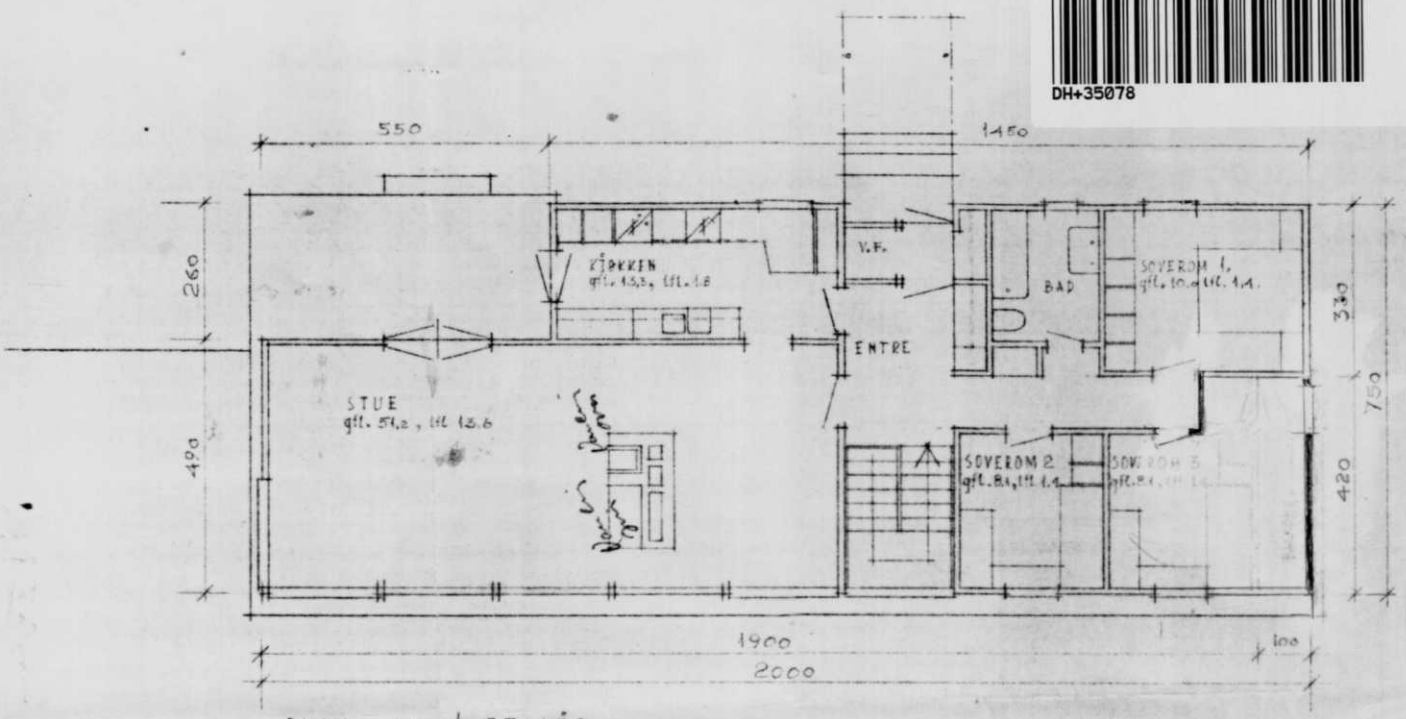


Ordernr. 15051990

Anticimex

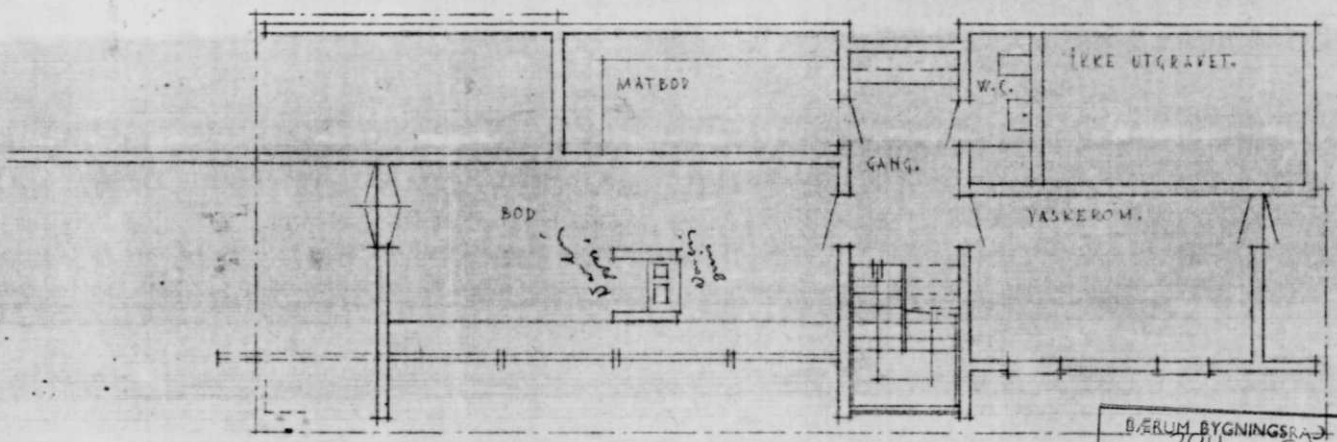
Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

DH+35078



PLAN AV 1. ETASJE.

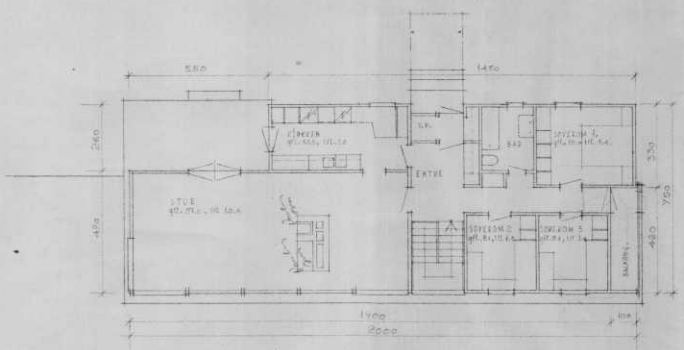
NY VEGG.

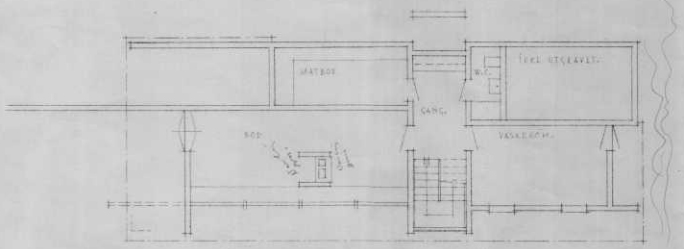


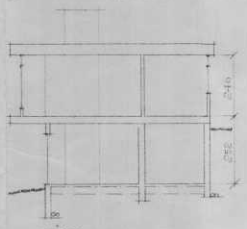
PLAN AV KJELLER.

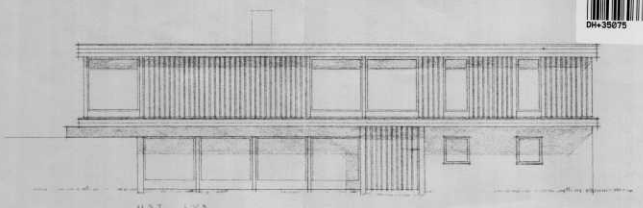
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J nr. 394 - 80
Bilag nr. 8 in duplo
Mottatt 7 AUG 1980

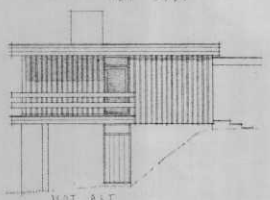
DH-35075

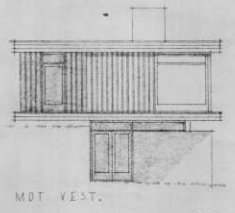


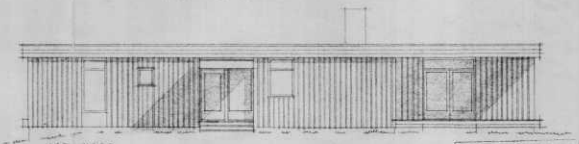








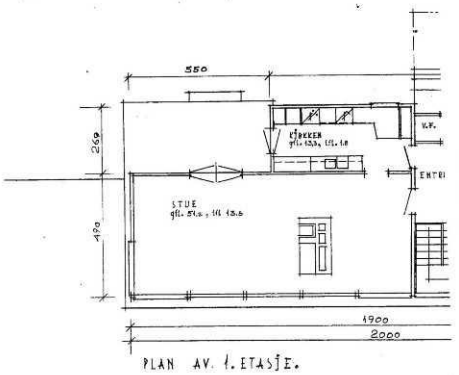




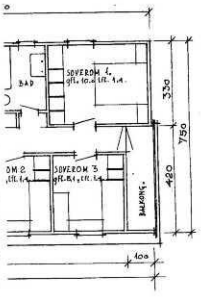
FOR ARNA OG KNUT ANDERSEN
GNR. 9, BNR. 6, 15.
ENEBOLIG
5 · 6 · 1963
MÅL 1

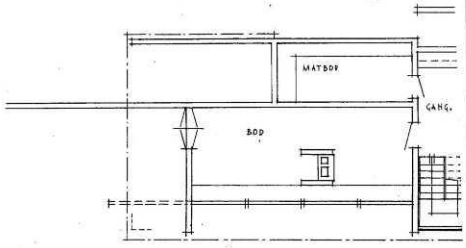
HELGE ABRAHAMSEN ARKITEKTER M.N.A.L.
HANS GRØNTE — PARKVEIEN 49 OSLO
RENÉ PHILIPP TLF. 56 22 05 - 56 34 55

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Løpe nr. 410-63
Bilag nr. 3 in dupl.
Mottatt 12.JUN.63
Bygn. nr. 1221
1963.

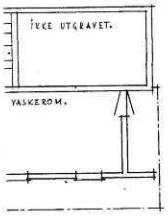


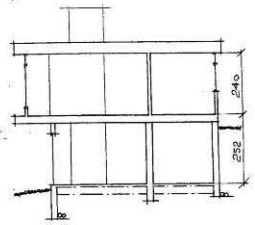
PLAN AV 1. ETASJE.



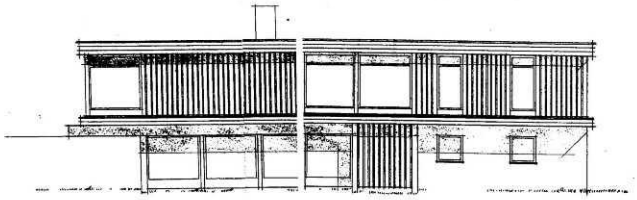


PLAN AV KJELLER.

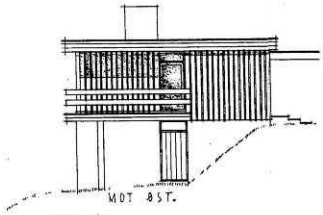




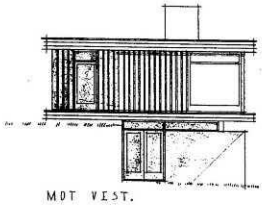
SNITT.



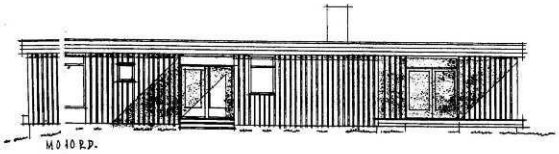
MOT SYD.



MOT ØST.



MOT VEST.

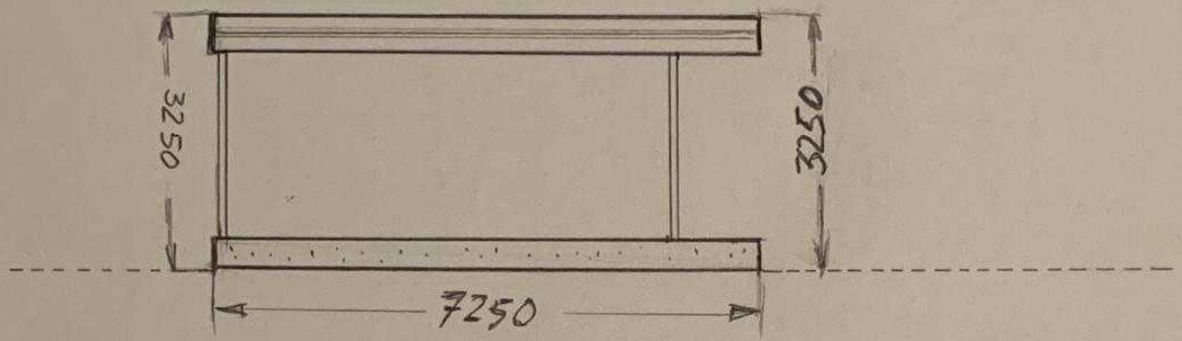


MOT R.D.

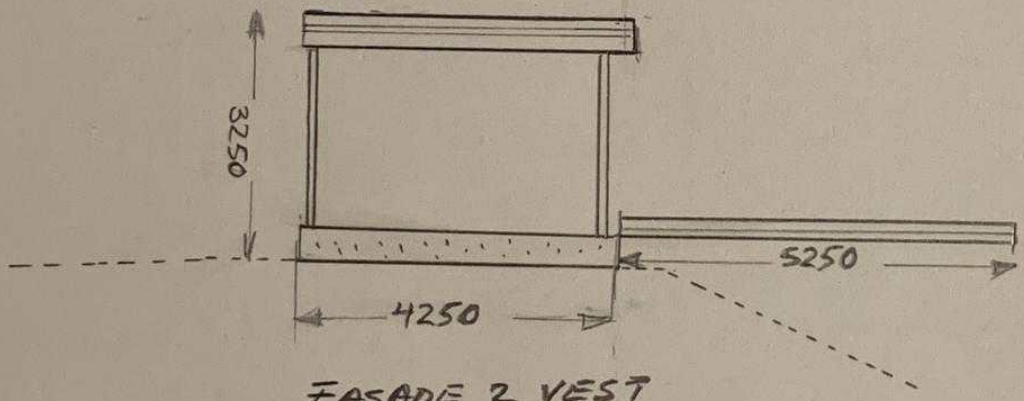
BÆRUM KOMMUNE
Plansekasjonen
MOTTATT 21 MAI 2007
SAKSNR. 07/00470
ARKIV 5014/9

FOR ARNA OG KNUT ANDERSEN
GNR. 9, BNR. 6, 15.
ENEBOLIG
8 - 6 - 1963
MÅL 1 : 100

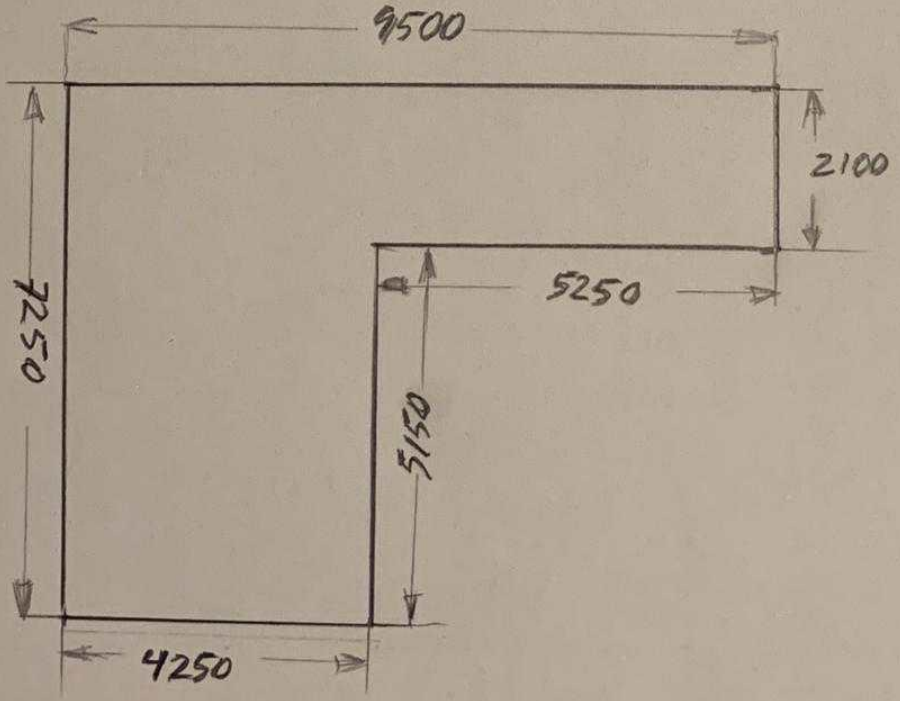
HELGE ABRAHAMSEN ARKITEKTER M.N.A.L.
HANS GRINDE PARKVEIEN 49 OSLO
RENÉ PHILIPP TLF. 562253-563455



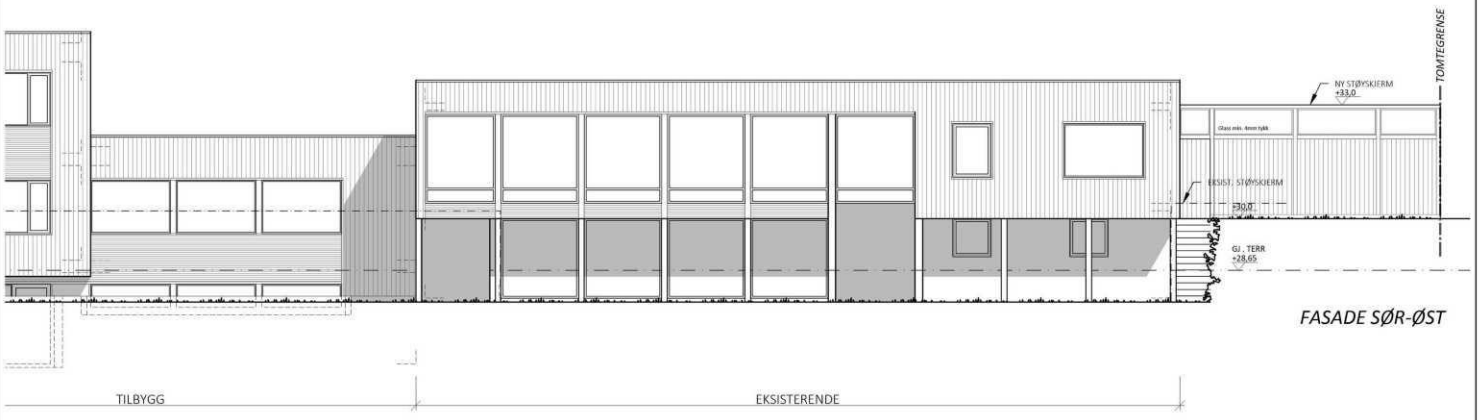
FASADE 1 NORD



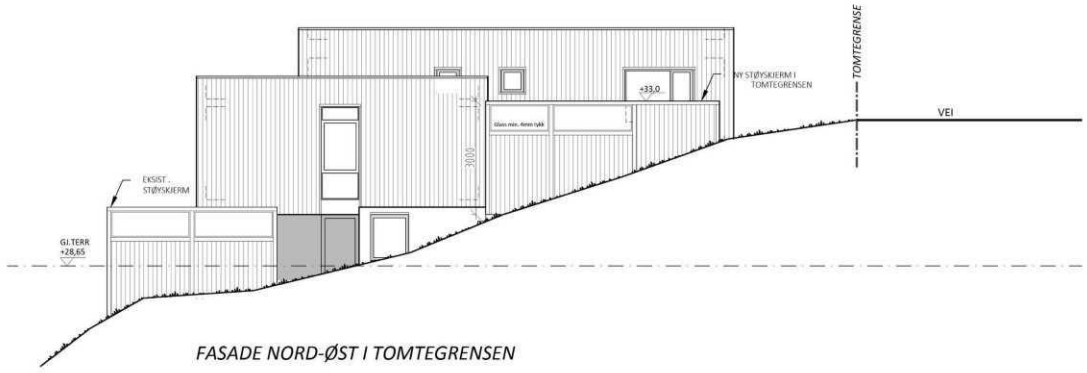
FASADE 2 VEST



VEST



FASADE SØR-ØST



FASADE NORD-ØST I TOMTEGRENSEN

Hamid Ghaffarian

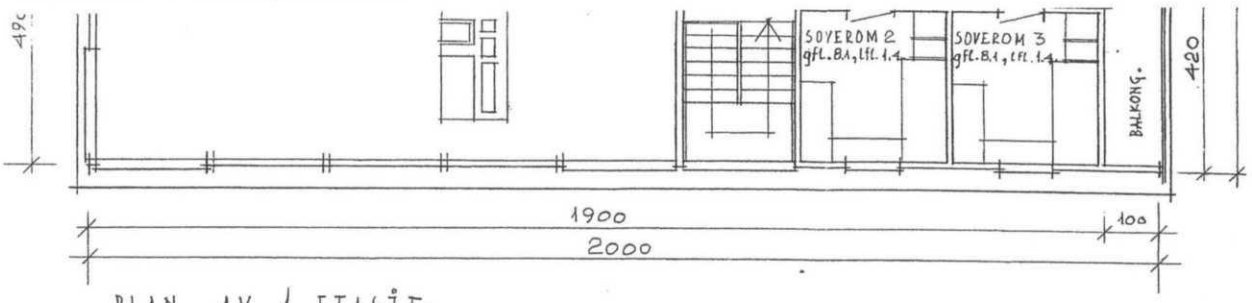
Støyskjerm
GBnr. 9/6: Gl. Drammensvei 184

STØYSKJERM -FASADEOPPRISS

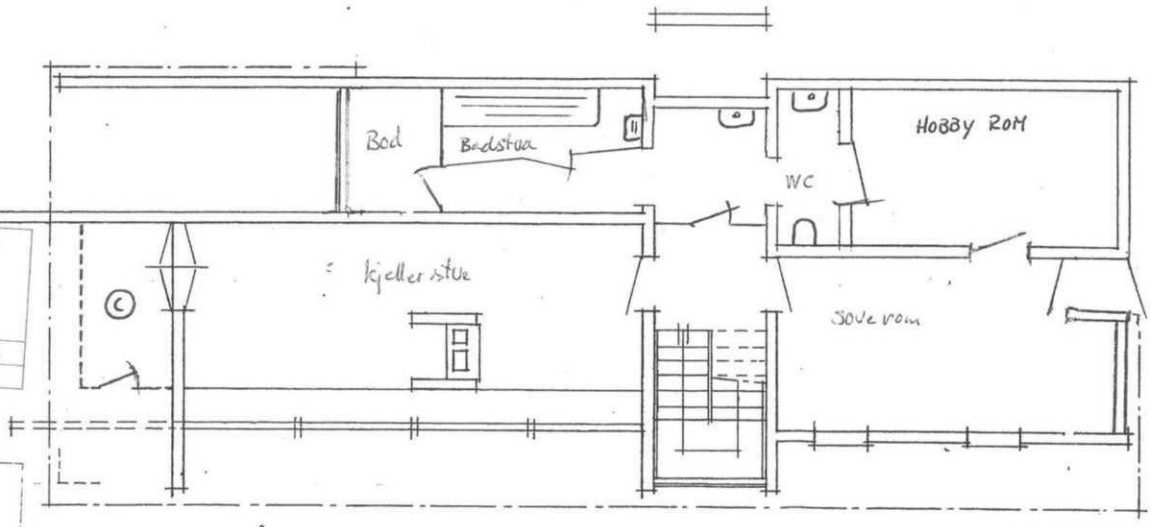
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46

STATUS	BYGGEMELDING
DATO	26.06.2015
FAGNAVN	ARK
MÅL	A3 1:100 A1 1:50
TEGN.	HVA
FAG.	ER
KONTR.	ER
TEGN. NR.	E01
REV.	-

Filnavn: GL.DRAMMENSVEI 184.DWG Tegning str: ISO FULL BLEED A3 (297.00 X 420.00 MM) Plottet dato: 26.06.2015 Bruker: RAMSFJELL



PLAN AV 1. ETASJE.

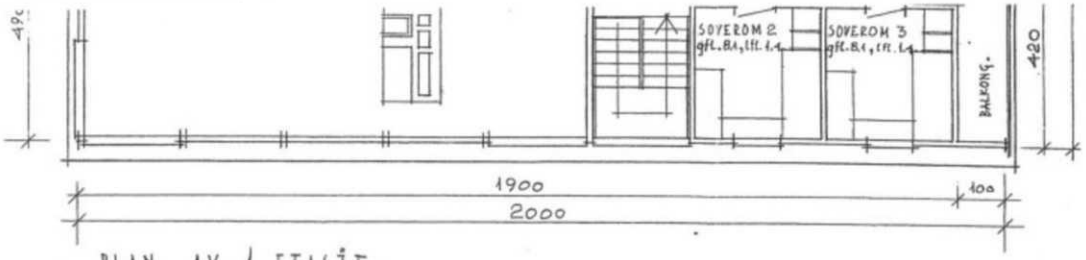


BÆRUM KOMMUNE
Plansekskjonen
MOTTATT 07/7841
13 JUNI 2007
J.NR. 07/35478
BILAG 311347

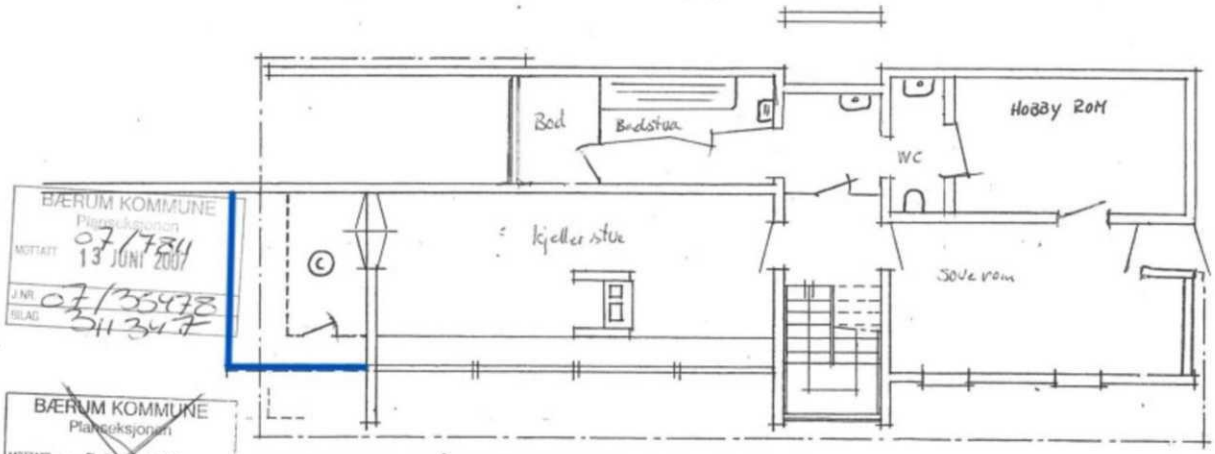
BÆRUM KOMMUNE
Plansekskjonen
MOTTATT -7 MAI 2007
J.NR. 07/26647
BILAG 296483

PLAN AV KJELLER.

NY



PLAN AV 1. ETASJE.

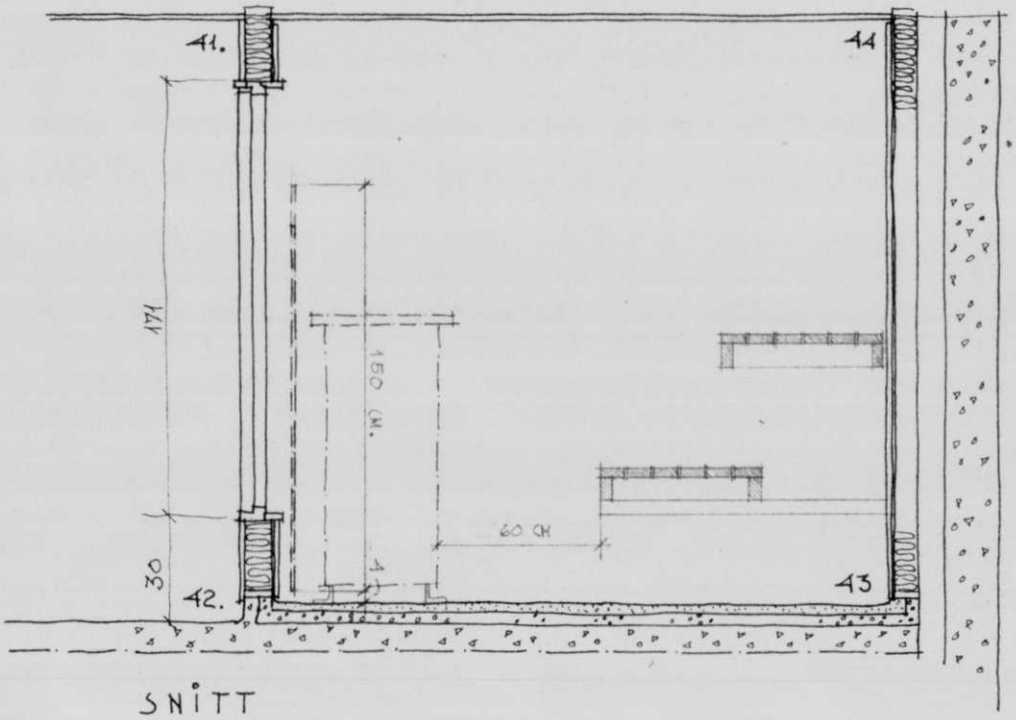


BÆRUM KOMMUNE
Plan- og eiendomsavdelingen
MOTTATT 13 JUNI 2007
J.NR. 07/7811
BILAG 311347

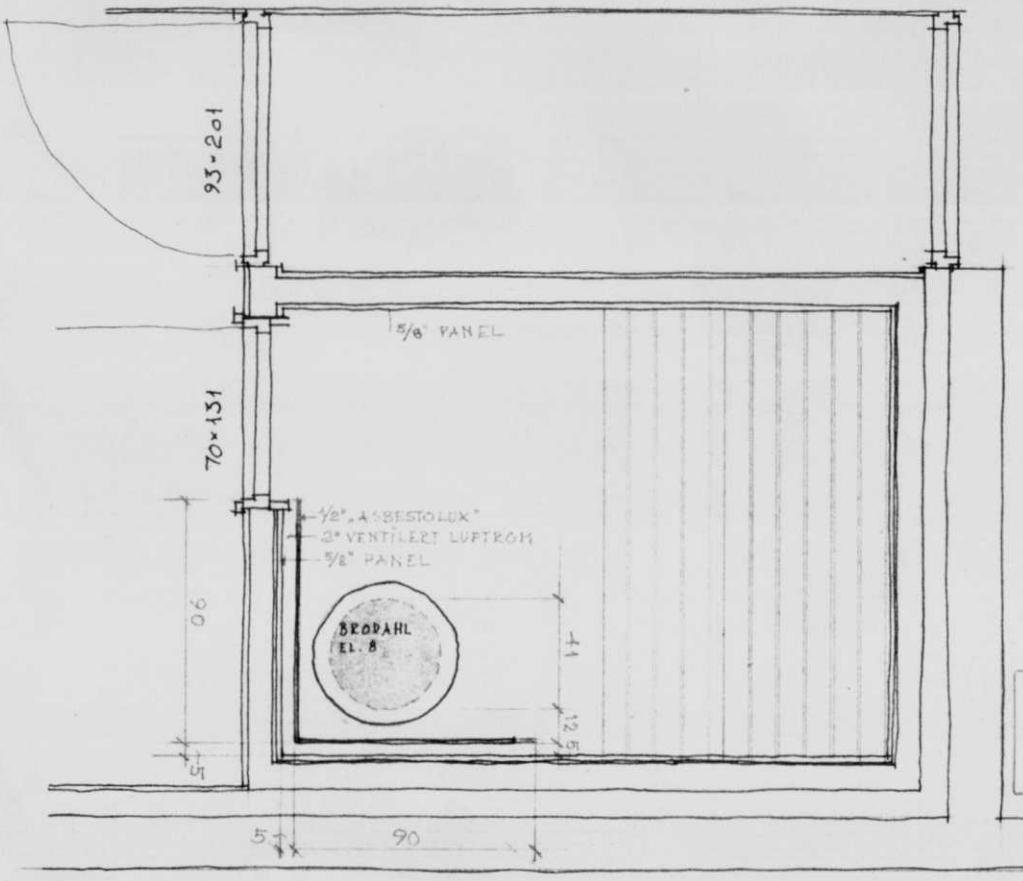
BÆRUM KOMMUNE
Plan- og eiendomsavdelingen
MOTTATT -7 MAI 2007
J.NR. 07/26647
BILAG 296483

PLAN AV KJELLER.
NY

DH+35081



SNITT

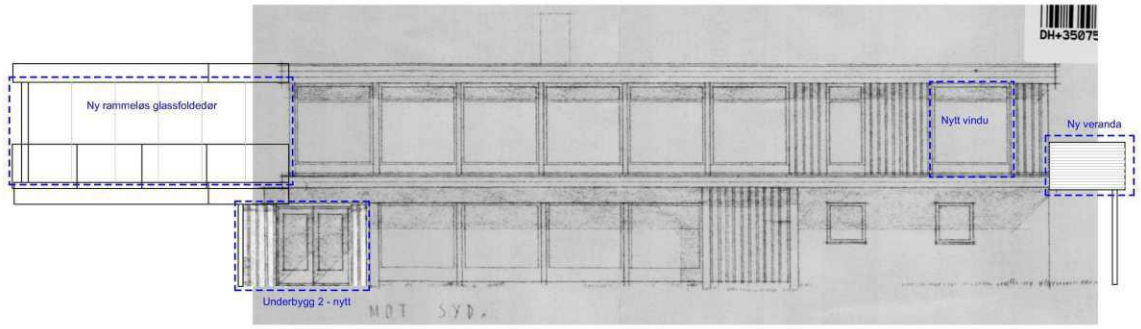


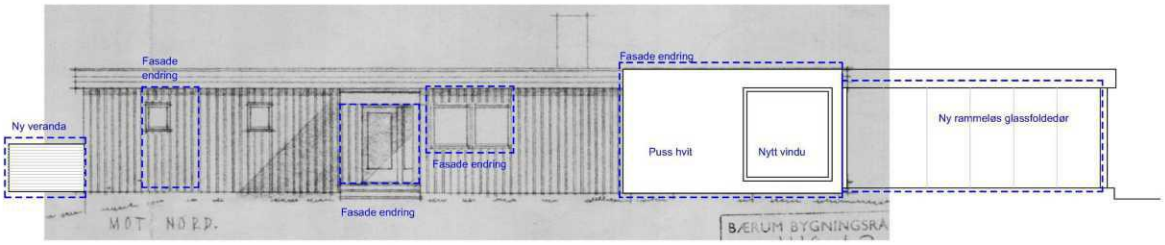
PLAN BADSTUE

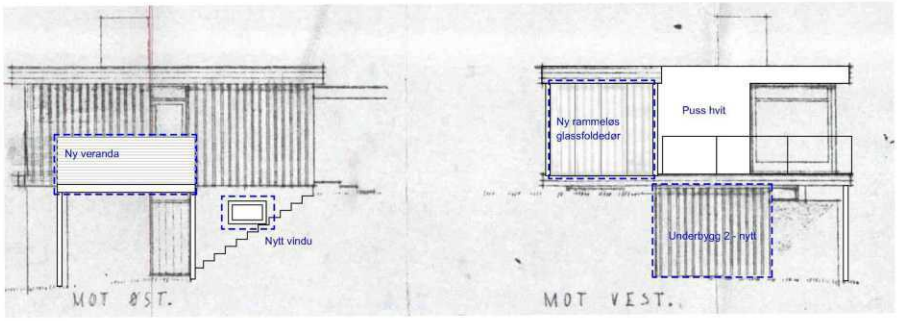
Brannv.-reg.
B.E. 832 - 9
1964
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 410-63
Bilag nr. 31 in duplo
Mottatt 28. MAI 1964

HUS FOR ARNA OG KNUT ANDERSEN.
BADSTUE
MÅL 1:20

HELGE ABRAHAMSEN ARKITEKTER M.N.A.L.
HANS GUNDS RØKKEDEN 49 OSLO
RENÉ PHILIPP







Søknadstegninger

Tiltakshaver: Hamid Ghaffarian

Prosjekt: Gamle Drammensvei 184

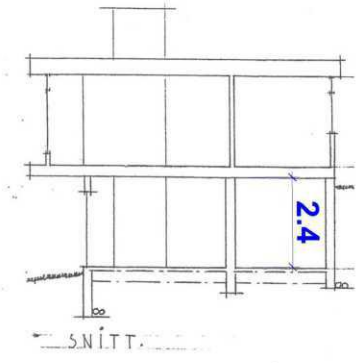
Gnr./Bnr.: 9/6

Målestokk: 1:100

Format: A3

D-04 Fasader ny

Pars Eiendom AS
27/10/2025



Søknadstegninger

Tiltakshaver: Hamid Ghaffarian

Prosjekt: Gamle Drammensvei 184

Gnr./Bnr.: 9/6

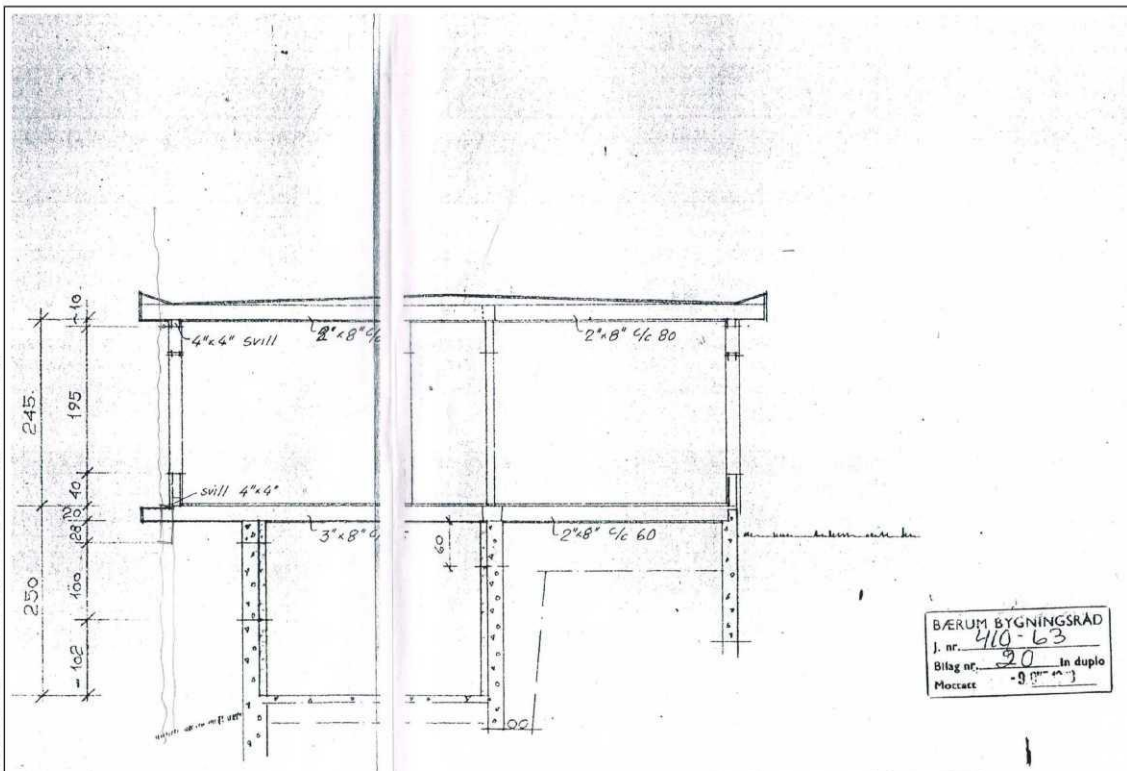
Målestokk: 1:100

Format: A3

D-06 Snitt ny

Pars Eiendom AS
27/10/2025

Filnavn: GL.DRAMMENSVEI 184 - EKSISTERENDE.DWG Tegning.str: ISO FULL BLEED A3 (297.00 X 420.00 MM) Plotter: dato: 26.06.2015 Bruker: RAMSFJELL



SNITT D - D

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 410-63
Bilag nr. 20 In duplo
Mottatt -9

ARNA OG KNUT ANDERSEN

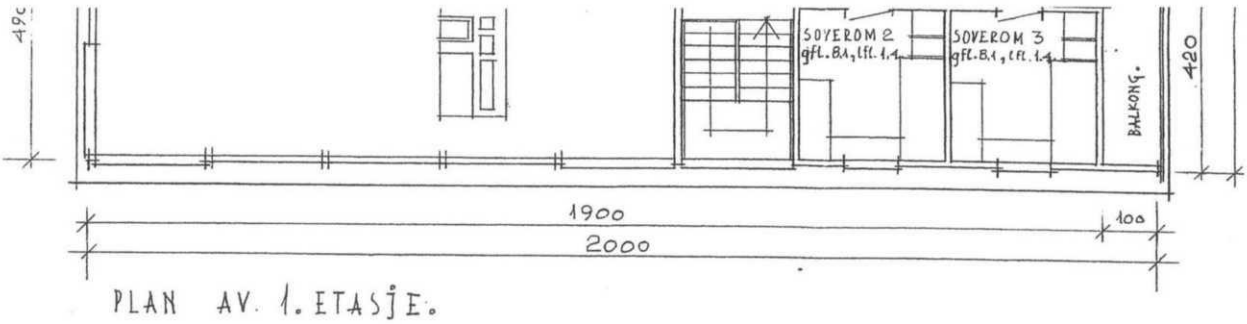
ENEBOLIG G.NR 9 B.NR 6.15 BÆRUM

SNITT

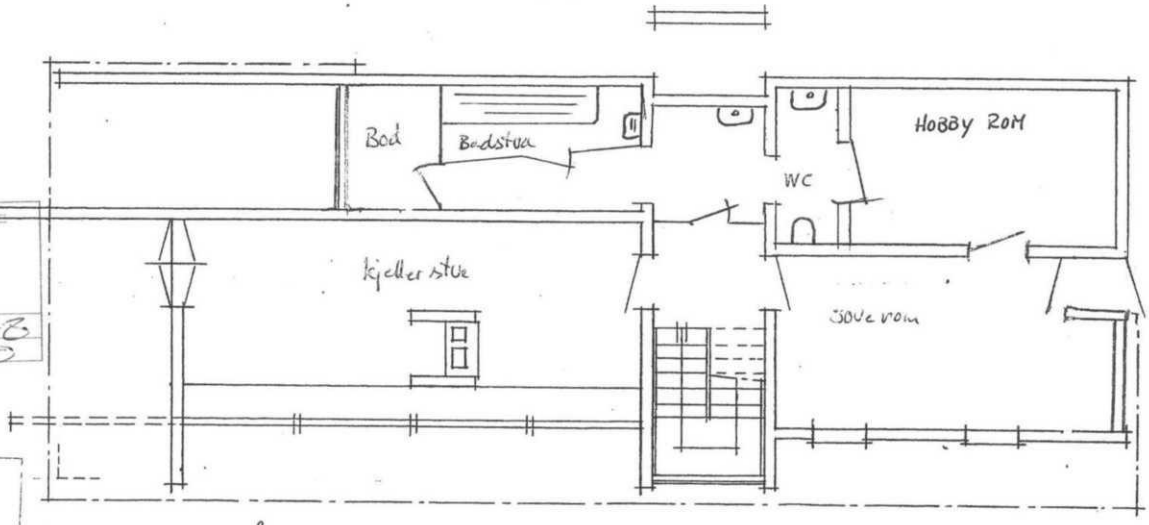
1:50

Siv.ing E.N. HYLLAND
Fr. Nansens pl. 6 OSLO
TEGN. NR. 600-100

Hamid Ghaffarian	STATUS: BYGGEMELDING
Tilbygg enebolig med ny boenhet GBnr. 9/6: Gl. Drammensvei 184 ***Eksist. snitt***	DATO: 26.06.2015 FAGNUTV.: ARK SKALA: A3 1:50 A1 1:25
RAMSFJELL ARKITEKTER AS SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel: 22 83 28 00 E-post: ark@ramsfjell.no Fax:22 83 18 46	TEGN.: HVA FAG: ER KONTR.: ER TEGN. NR.: E02 REV.: -



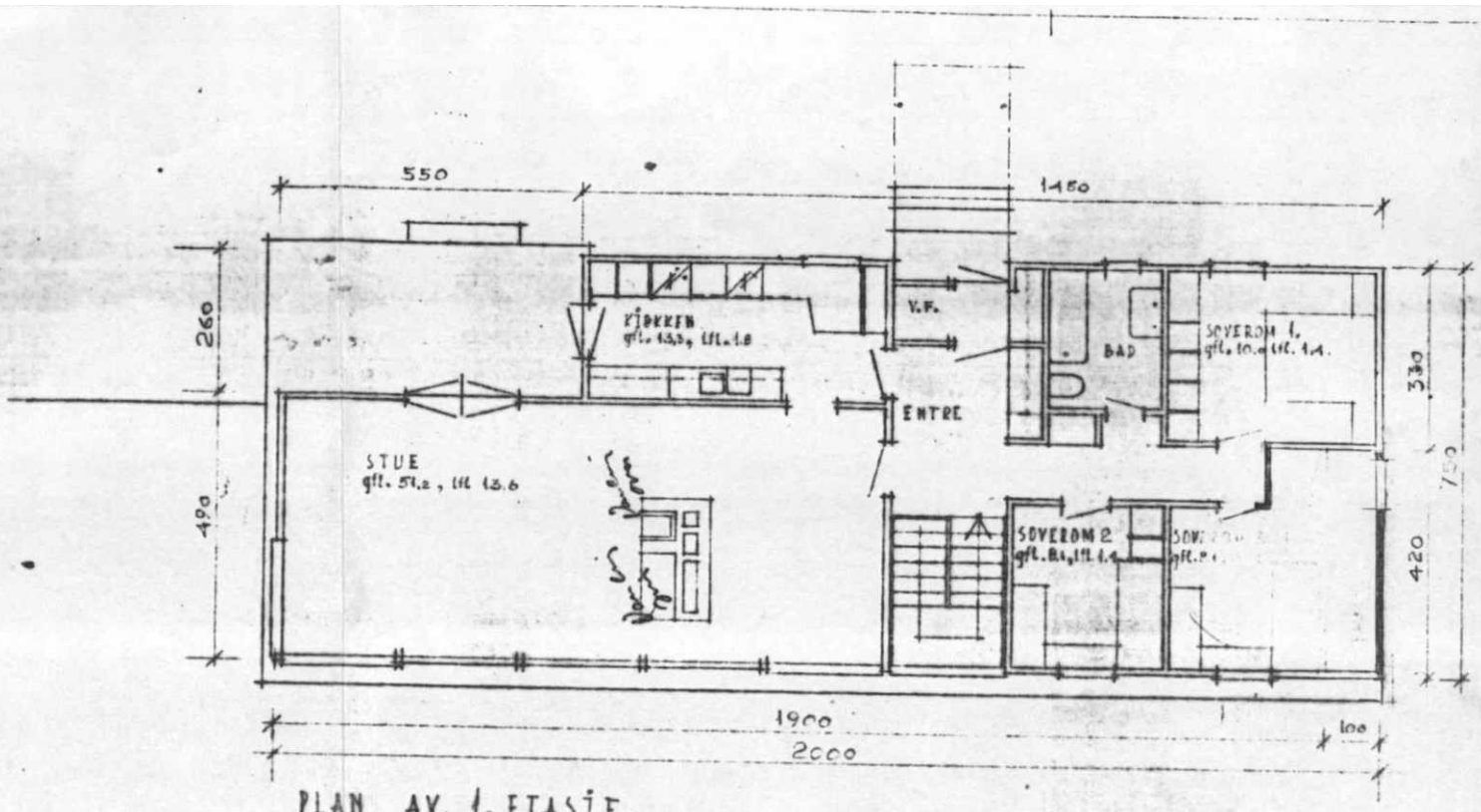
PLAN AV 1. ETASJE.



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT 13 JUNI 2007
J.NR. 07/35478
BILAG 311350

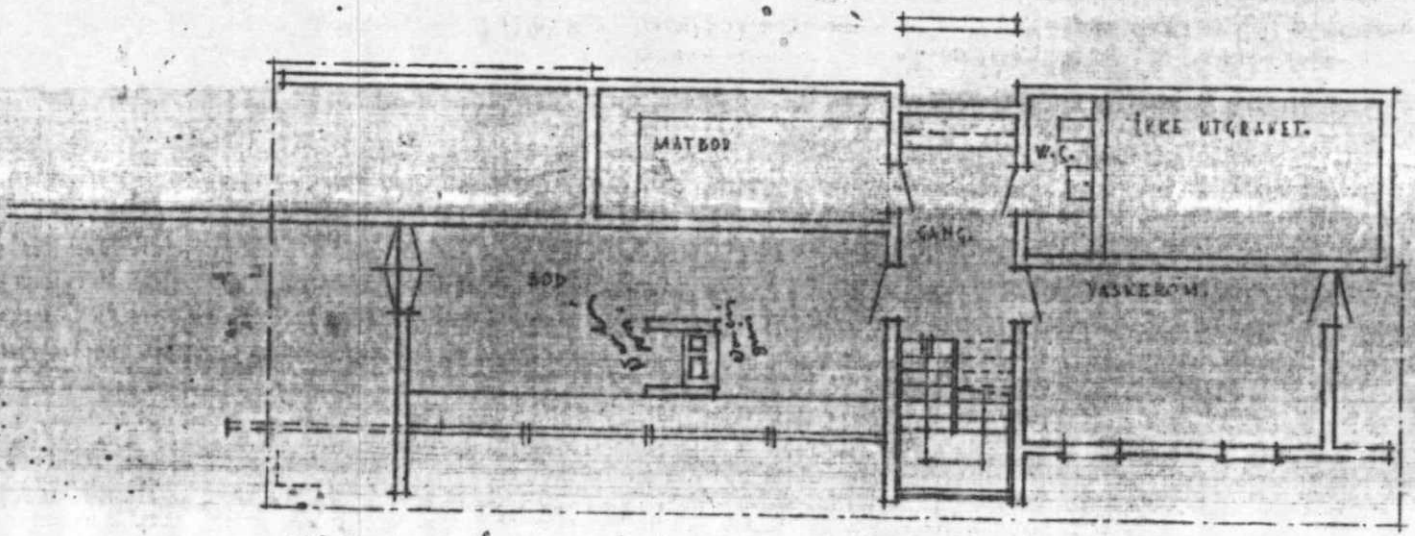
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT -7 MAI 2007
J.NR. 07/26647
BILAG 296483

PLAN AV KJELLER.
EKSISTERENDE



PLAN AV 1. ETASJE.

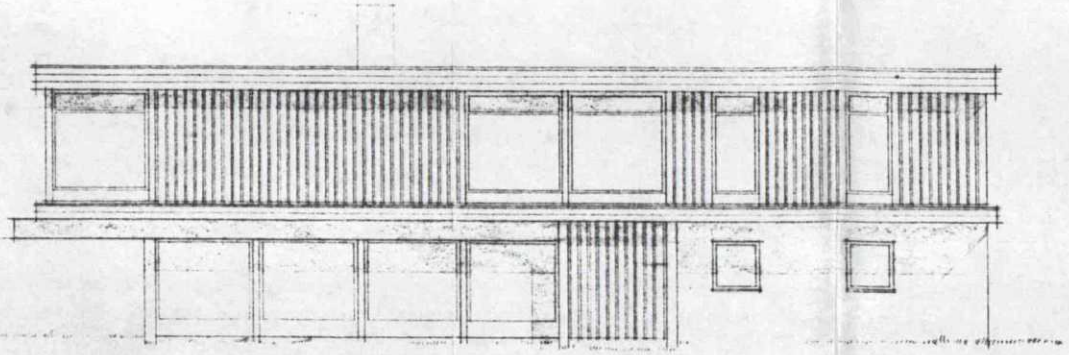
NY VEGG.



PLAN AV KJELLER.

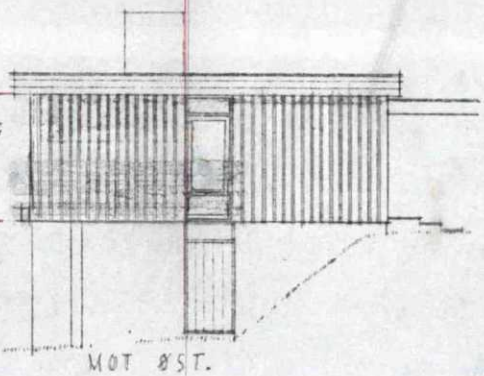
BÆRUM BYGNINGSRÅD
Journ. nr. 394 - 80
Bilag nr. 8 in duplo
Mottatt 7 AUG 1980

15100700098K095222

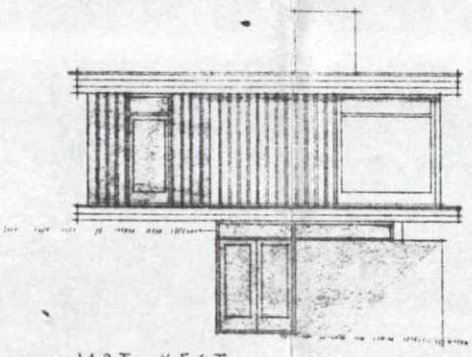


MOT SYD.

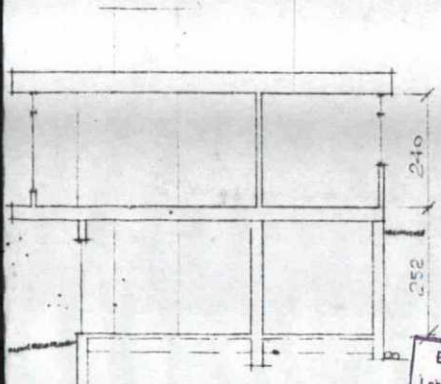
NY VEGG



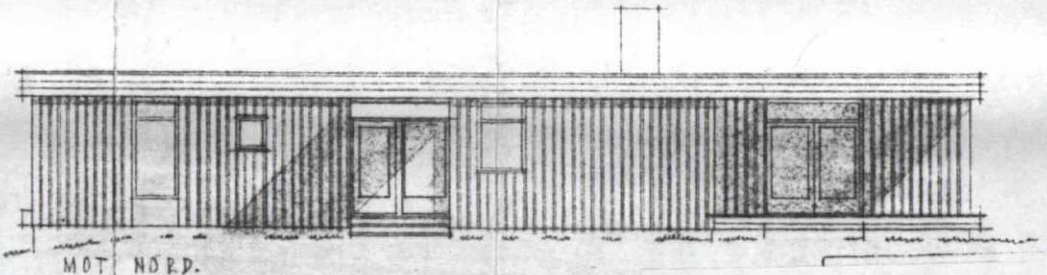
MOT ØST.



MOT VEST.



SNITT.



MOT NORD.

FOR ARNA OG KNUT AND

GNR. 9, BNR. 6, 15.

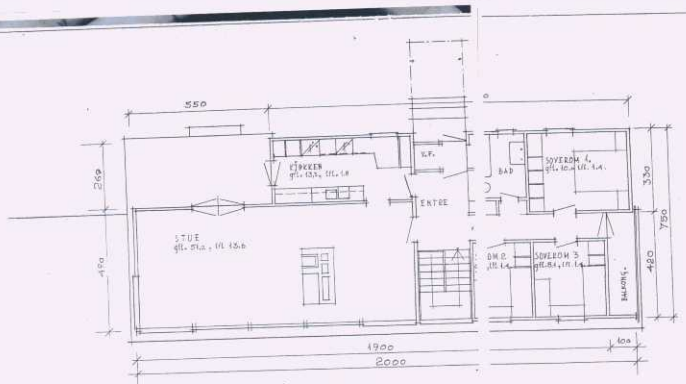
ENEBOLIG

8 · 6 · 1963

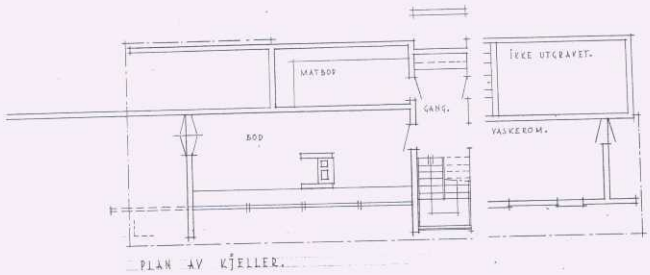
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 349 — 80
Bilag Nr. 9 in duplo
Mottatt 7 AUG 1980

MELGE ABRAHAMSEN ARKITEKTER M.N.A.L.
HANS GRUDE · PARKVEIEN 49 B OSLO
TLF 55 [illegible]

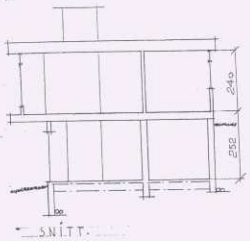
15100700098K09521 23



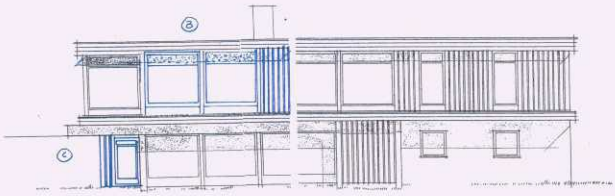
PLAN AV 1. ETASJE.



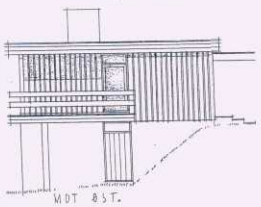
PLAN AV KJELLER.



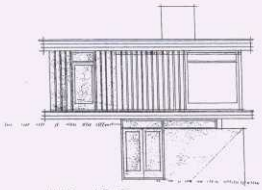
SNITT.



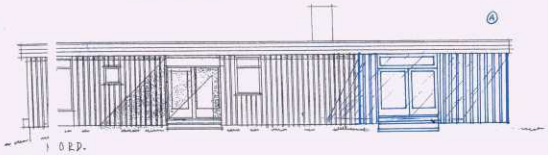
MOT SYD.



MOT ØST.



MOT VEST.



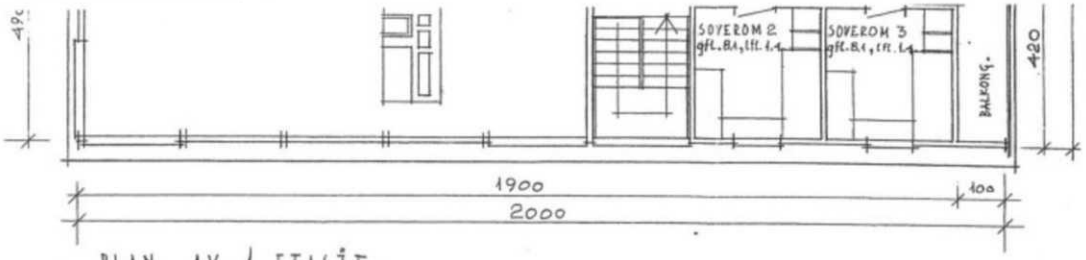
ORD.

BÆRUM KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten
MOTTATT 21 MAI 2007
Gnr. 67 Bnr. 1113
Bruksenhet nr.

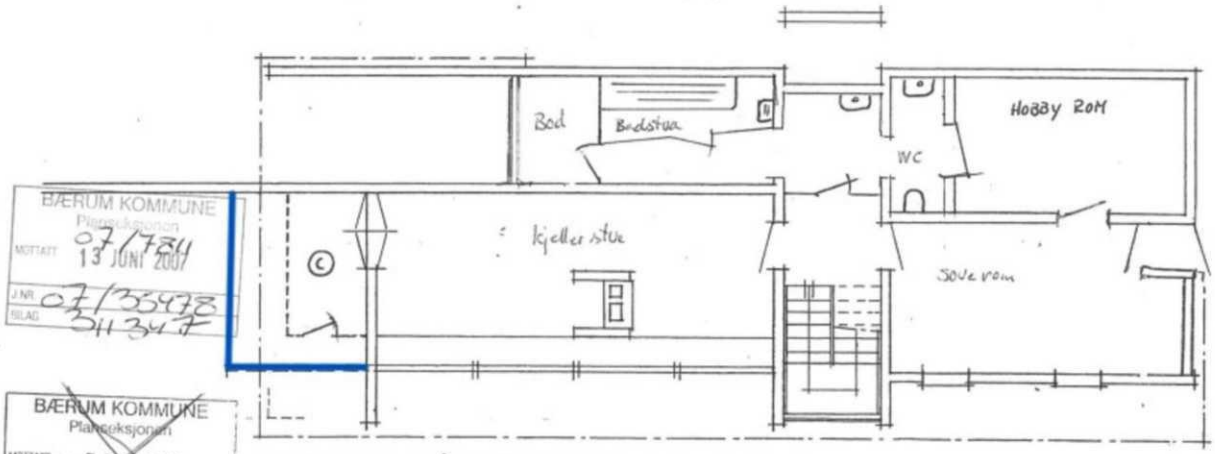
FOR ARNA OG KNUT ANDERSEN
GNR. 9 , BNR. 6, 15.
ENEBOLIG
5 - 6 - 1963

MÅL 1 : 100

HELGE ABRAHAMSEN ARKITEKTER M.N.A.L.
HANS GRINDE PARKVEIEN 49 OSLO
RENÉ PHILIPP TLF. 562253-563455



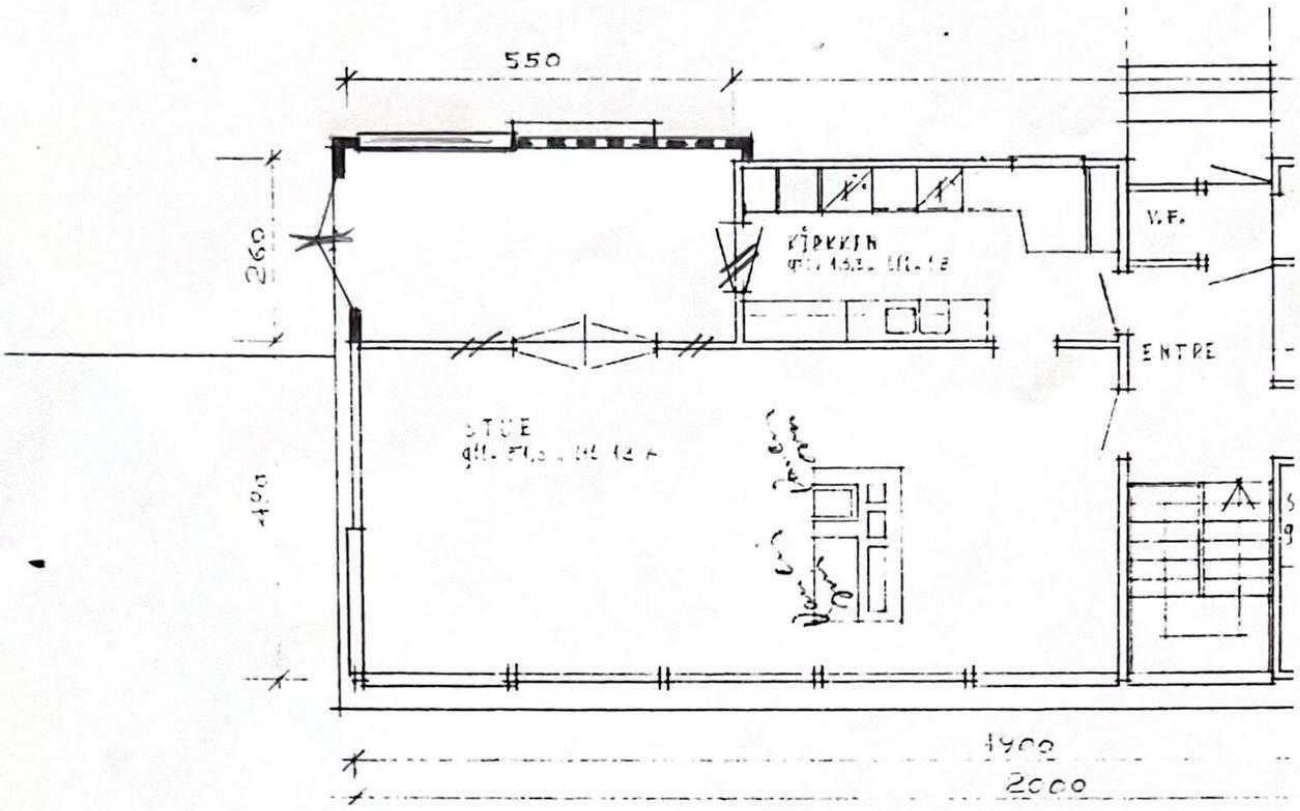
PLAN AV 1. ETASJE.



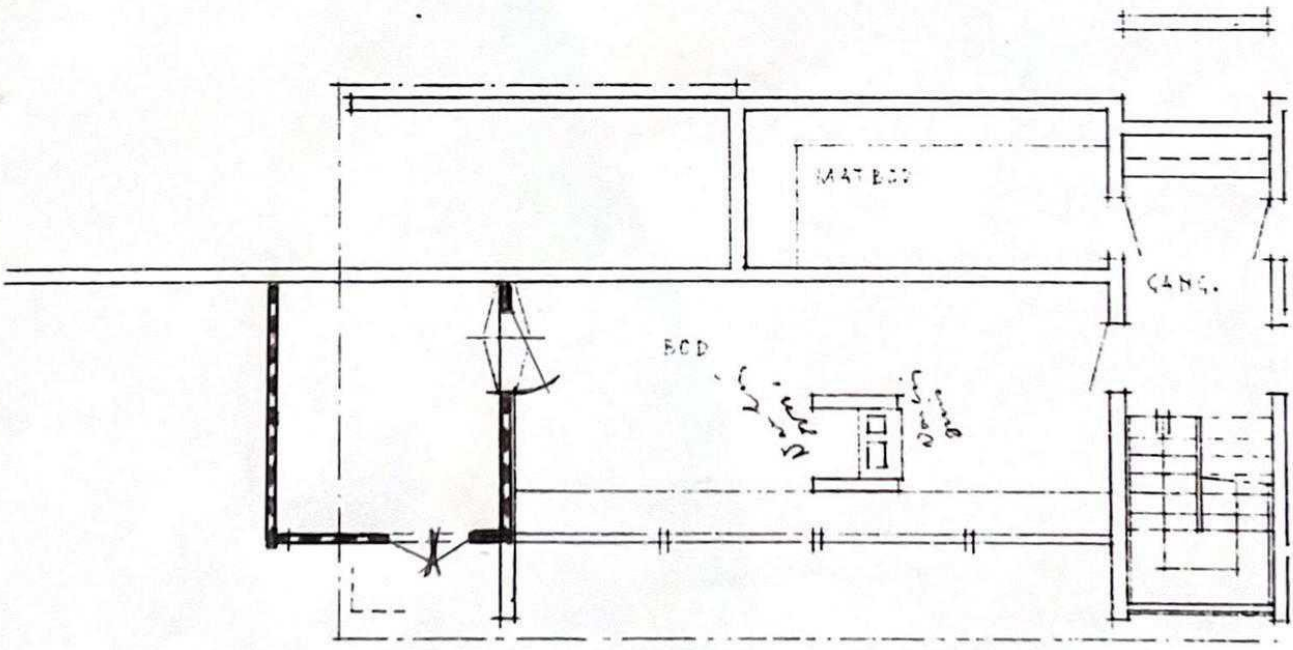
BÆRUM KOMMUNE
Plan- og eiendomsavdelingen
MOTTATT 13 JUNI 2007
J.NR. 07/7811
BILAG 311347

BÆRUM KOMMUNE
Plan- og eiendomsavdelingen
MOTTATT -7 MAI 2007
J.NR. 07/26647
BILAG 296483

PLAN AV KJELLER.
NY



PLAN AV 1. ETASJE.



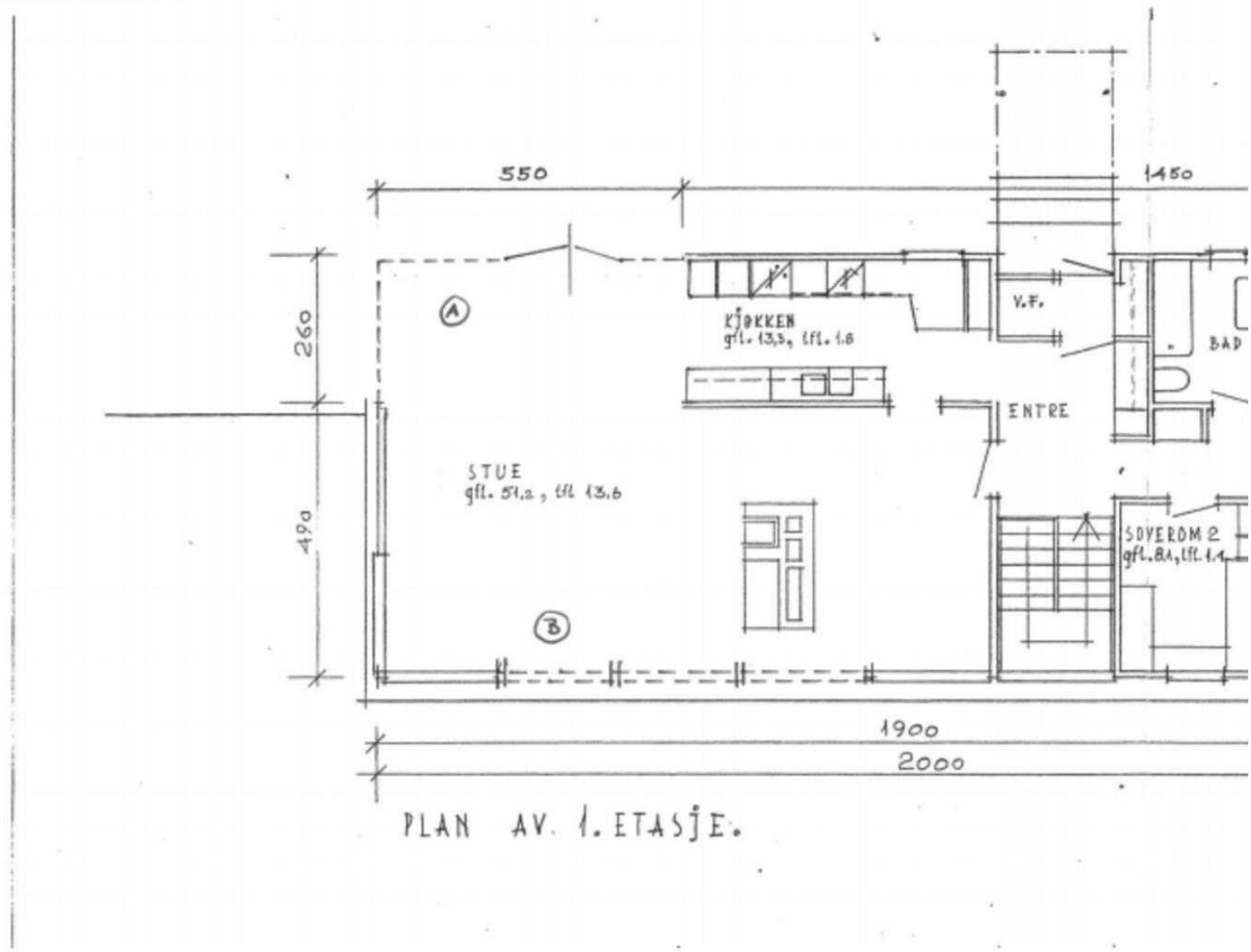
PLAN AV KJELLER.

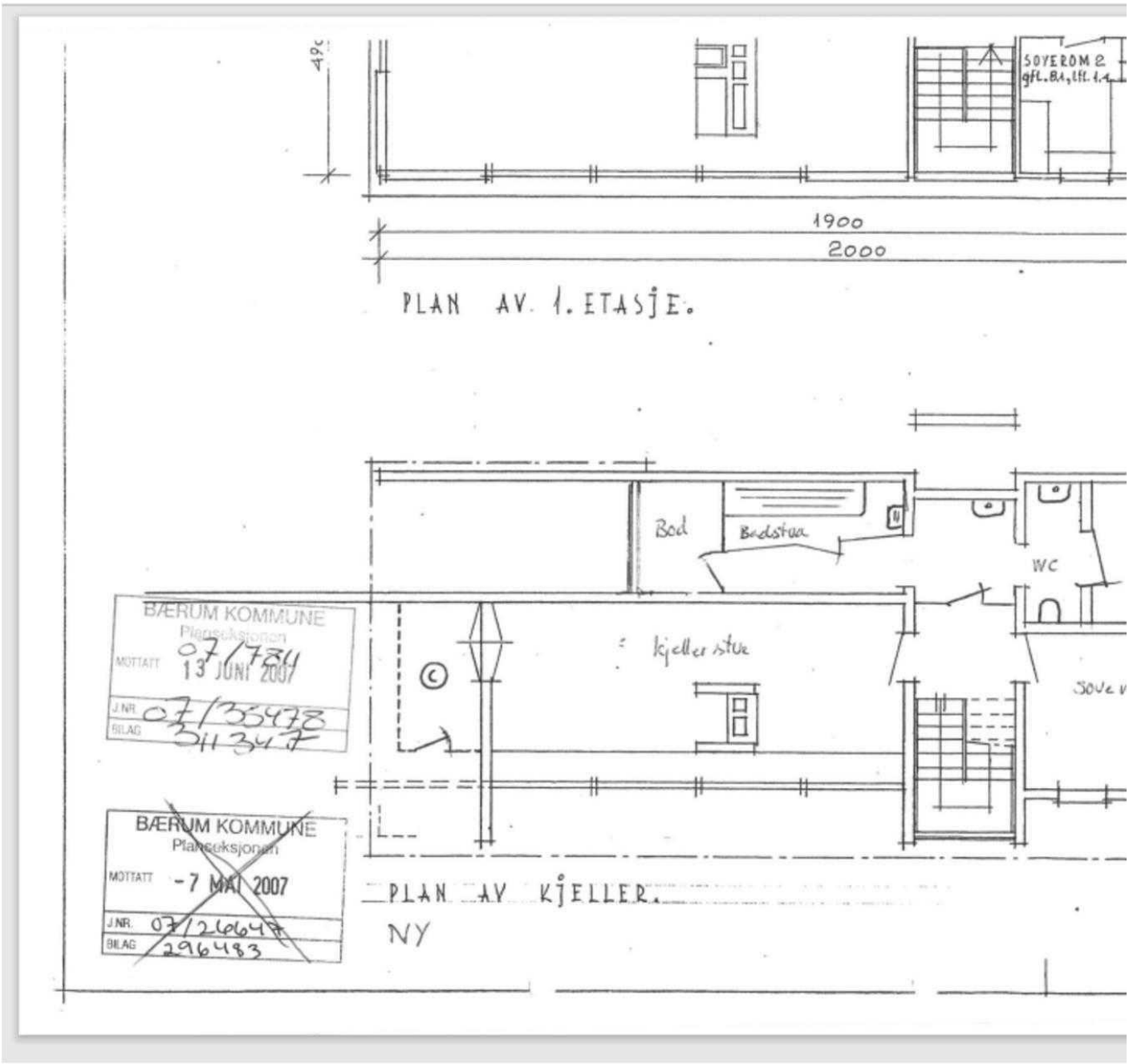
From: Eivind Nesterud
Sent: Wed, 12 Feb 2025 14:30:38 +0000
To: Ghaffarian, Hamid
Subject: Gamle Drammensvei 184

Hei,
Viser til tlf. samtale i går. Se på disse tegningene, gjerne før vi snakkes i morgen på tlf.

Hentet herfra: Sak 2007/7811

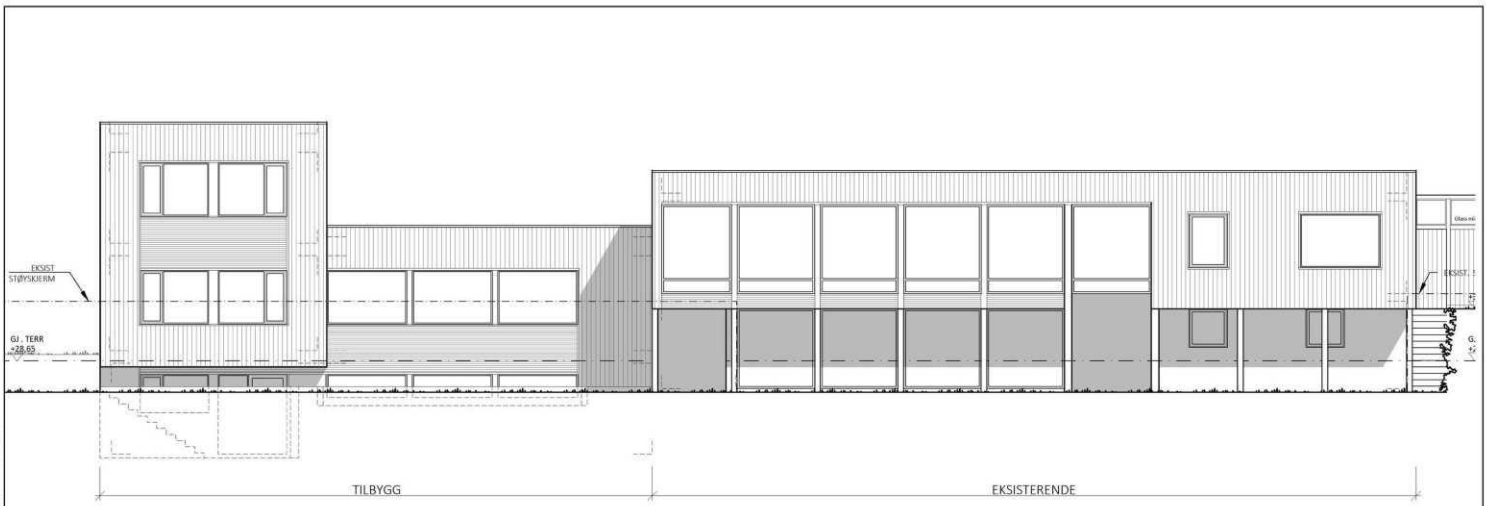
Gamle Drammensvei 184 - utbygging av areal og vindfang og oppføring av fastvegg
Se lenke:
Søk i plan- og byggesaker fra 2003-2015 - Bærum kommune

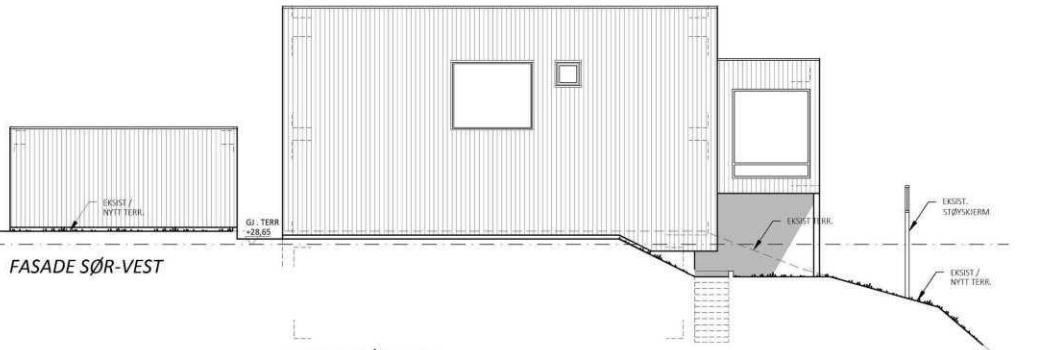




Med vennlig hilsen
Eivind Nesterud
Overarkitekt

Bærum kommune, plan- og bygningstjenesten
Telefon + 47 67504050 (kundesenteret)
www.baerum.kommune.no





FASADE SØR-VEST

FASADE SØR-VEST

Hamid Ghaffarian

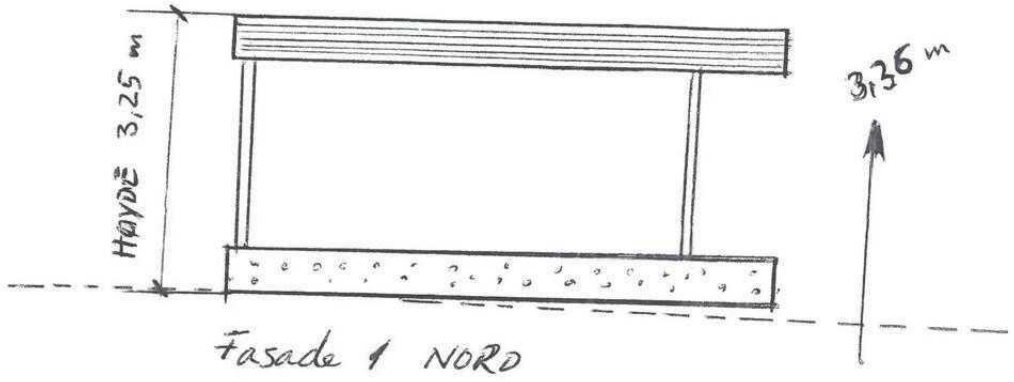
Tilbygg: Enebolig m ny boenhet
GBnr. 9/6: Gl. Drammensvei 184

FASADE SØRØST &SØRVEST

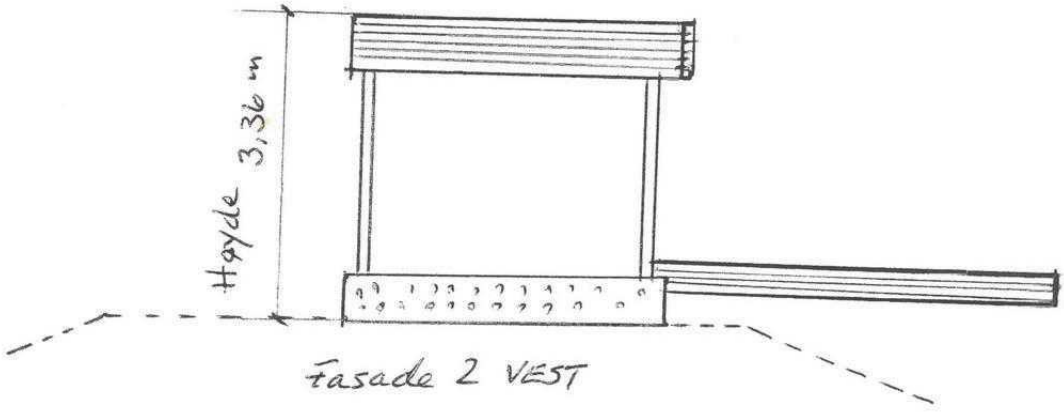
RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46

STATUS:	BYGGEMELDING
DATO:	26.06.2015
FAGNR.:	ARK
MÅL:	A3 1:100 A1 1:50
TEGN.	HVA
FAG.	ER
KONTR.:	ER
TEGN. NR.:	E07
REV.:	-

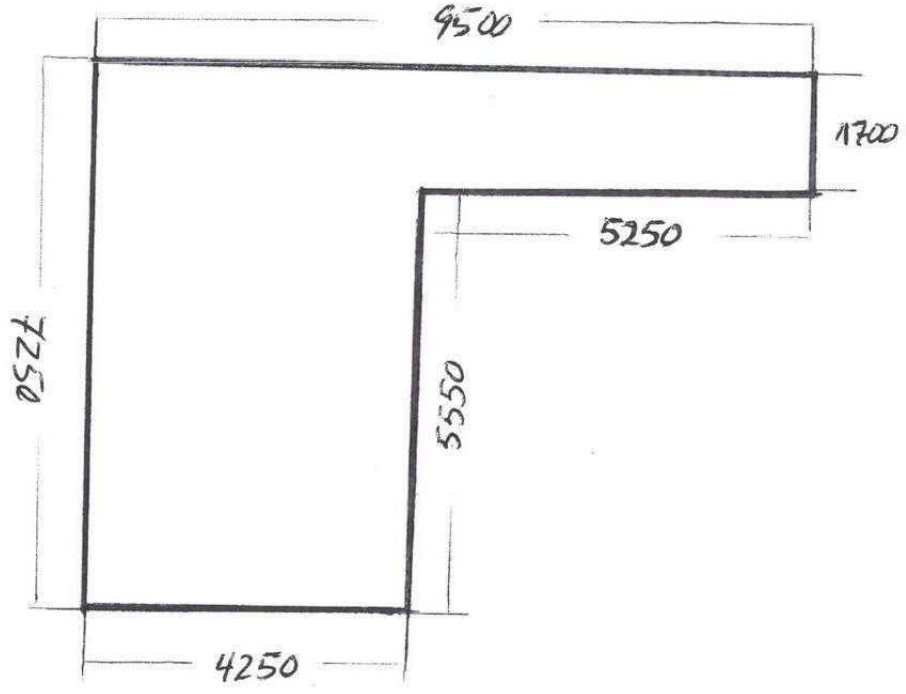
Filnavn: GL.DRAMMENSVEI 9B4.DWG Tegning str: ISO FULL BLEED A3 (297.00 X 420.00 MM) Plottet dato: 26.06.2015 Bruker: RAMSFJELL



Fasade 1 NORD

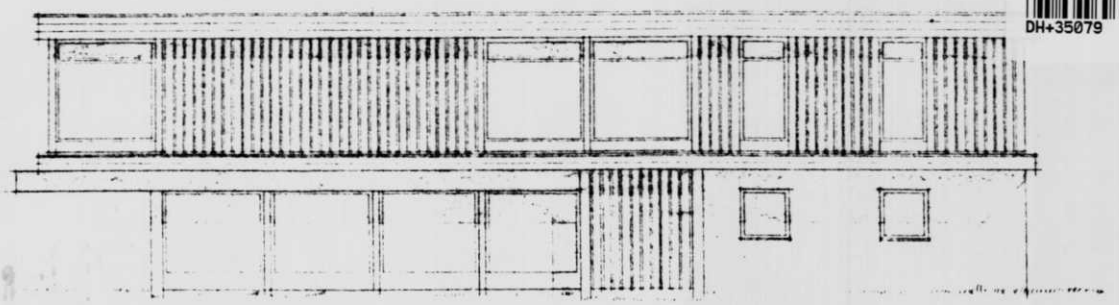


Fasade 2 VEST



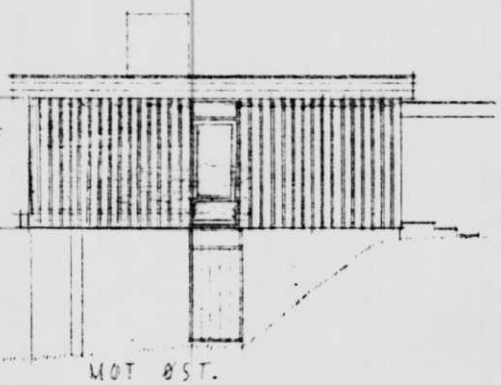
VEST

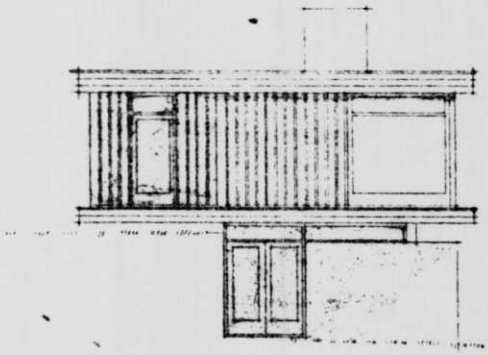
DH+35079



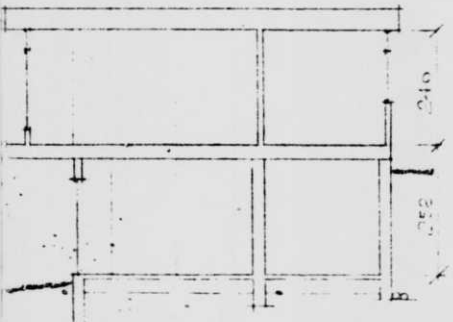
MOT ØST.

NY VEGG

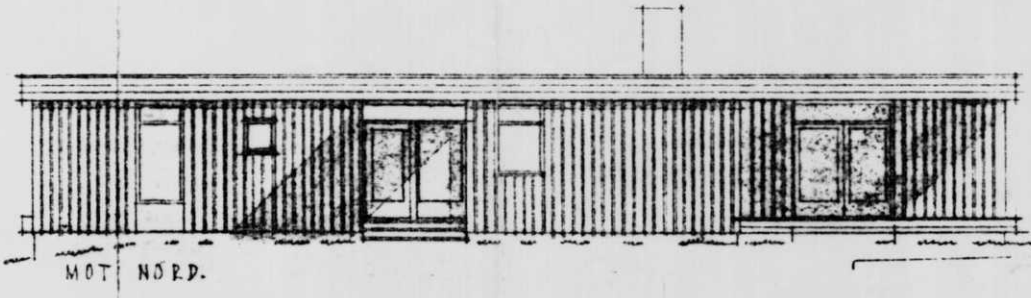




MOT VEST.



SNITT.



MOT NØRD.

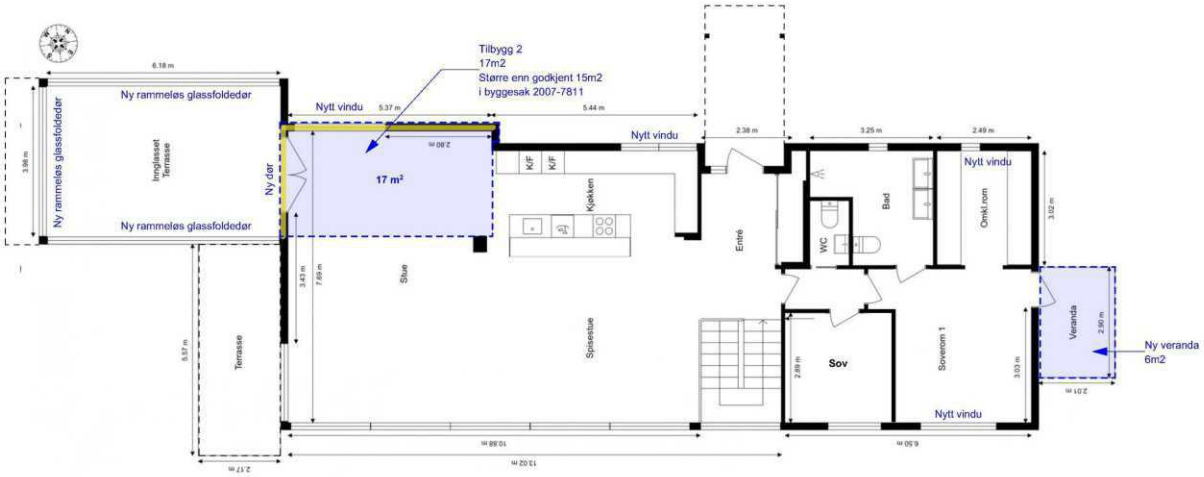
FOR ARNA OG KNUT AND

GNR. 9, BNR. 6, 15.

ENEBOLIG

5 · 6 · 1963

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 394 -80
Bilag 9 in dupla
AUG 1980



Plan 1.etg



Plan U.etg

Søknadstegninger

Tiltakshaver: Hamid Ghaffarian

Prosjekt: Gamle Drammensvei 184

Gnr./Bnr.: 9/6

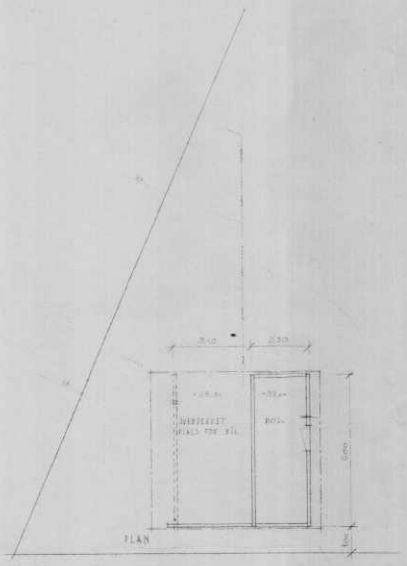
Målestokk: 1:100

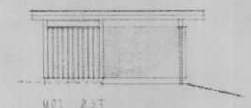
Format: A3

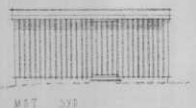
D-03 Planer ny

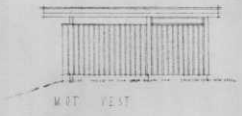
Pars Eiendom AS
27/10/2025

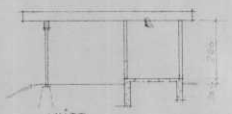
DM-35076

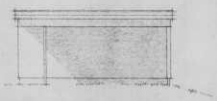


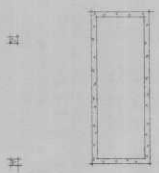

MOT ØST


MOT SYD


MOT VEST


SNITT.

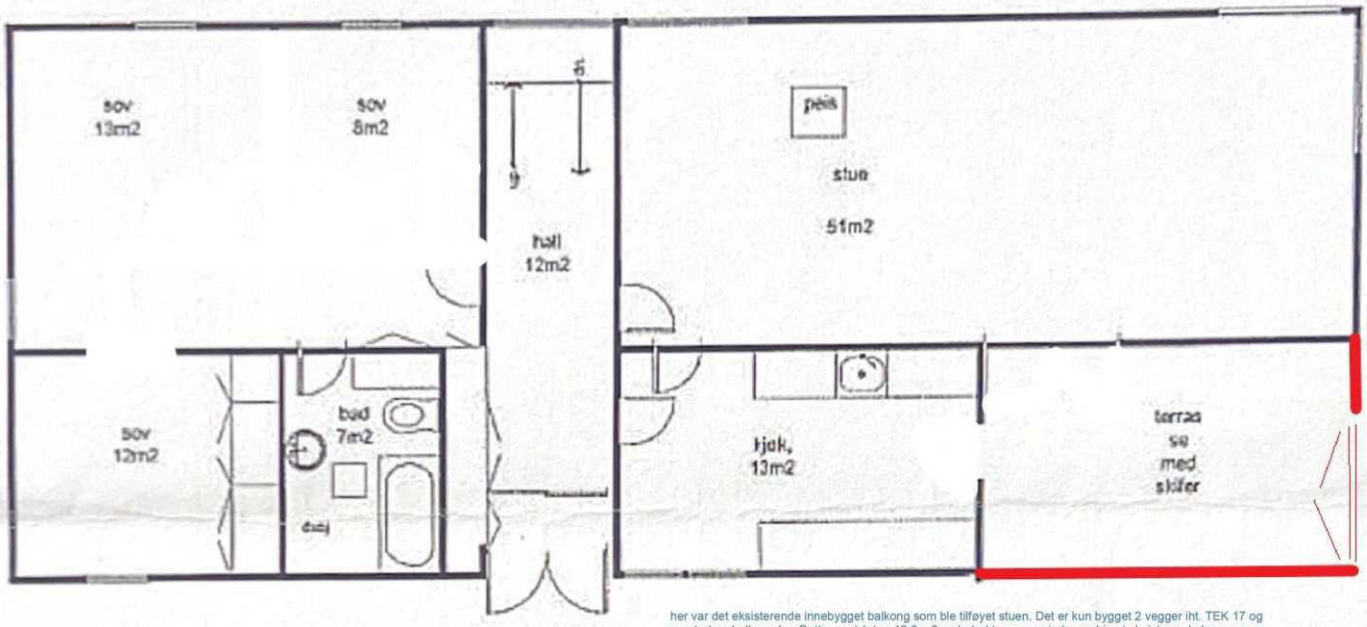

MOT NORD.


FUNDAMENTER.

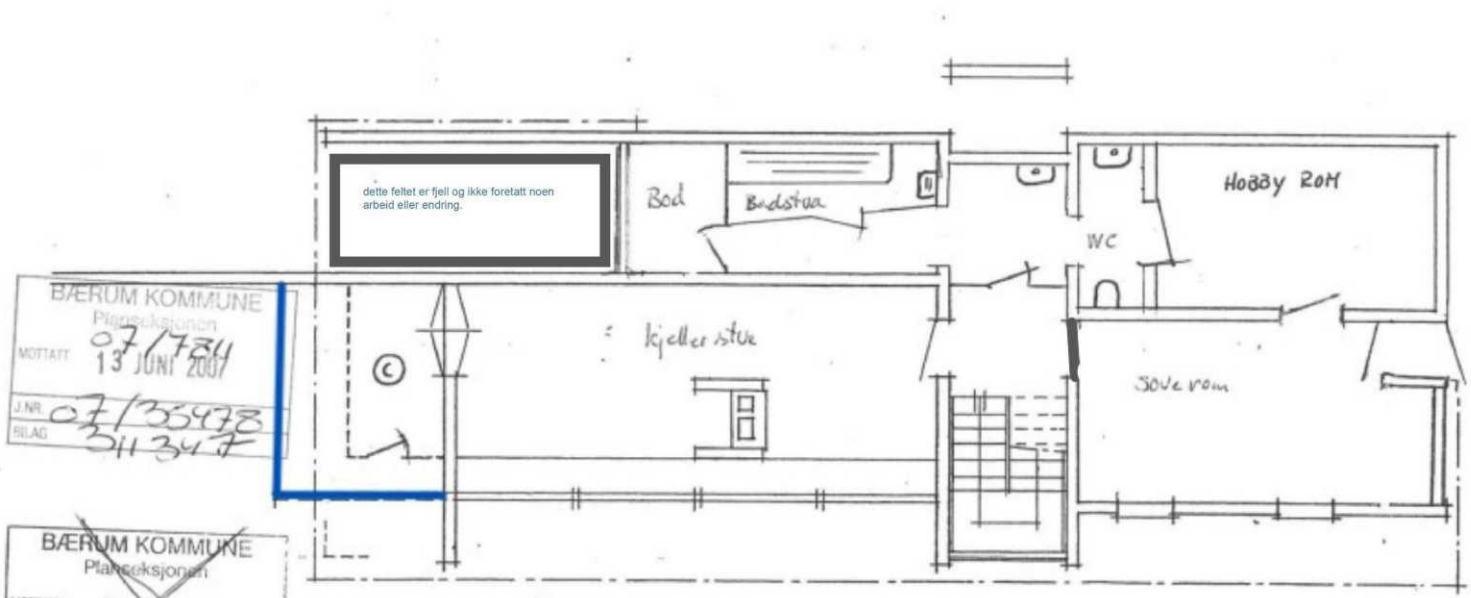
FOR ARNA OG KNUT ANDERSEN
GNR. 9 , BNR. 6,15.
BOD OG BILPLASS
MÅL 1:100

HELGE ABRAHAMSEN ARKITEKTER M.N.A.L.
HANS GRINDE PARKVEIEN 49 OSLO
RENÉ PHILIPP TLF. 56 22 53-56 34 55

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 416-65
Bilag nr. 4 In duplo
Mottatt 12 JUN 65



her var det eksisterende innebygget balkong som ble tilføyet stuen. Det er kun bygget 2 vegger iht. TEK 17 og montert en balkongdør. Dette området er 12,8 m2 og betraktes som mindre endring i eksisterende bygg og Bruttoarealet i husets
opprinnelige godkjenninger og ingen krav om søknad for endring.



BÆRUM KOMMUNE
Plansekjonen
MOTTATT 07/7734
13 JUNI 2007
J.NR. 07/35478
BILAG 311347

BÆRUM KOMMUNE
Plansekjonen
MOTTATT -7 MAI 2007
J.NR. 07/26647
BILAG 296483

PLAN AV KJELLER.
NY

Gamle Drammensvei 184, 1365 BLOMMENHOLM

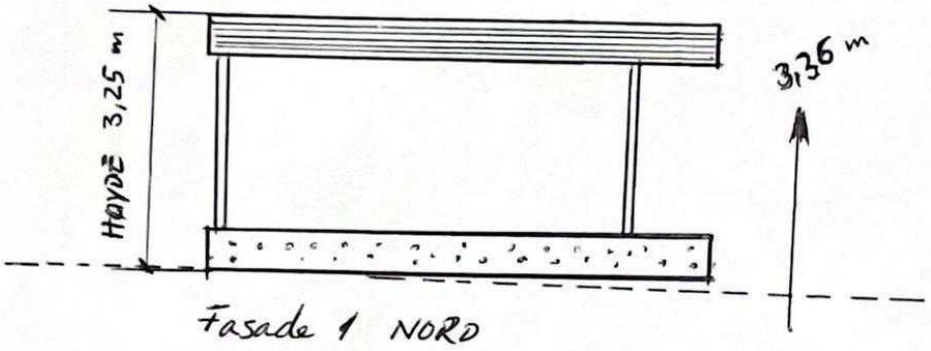
Enebolig - Underetasje



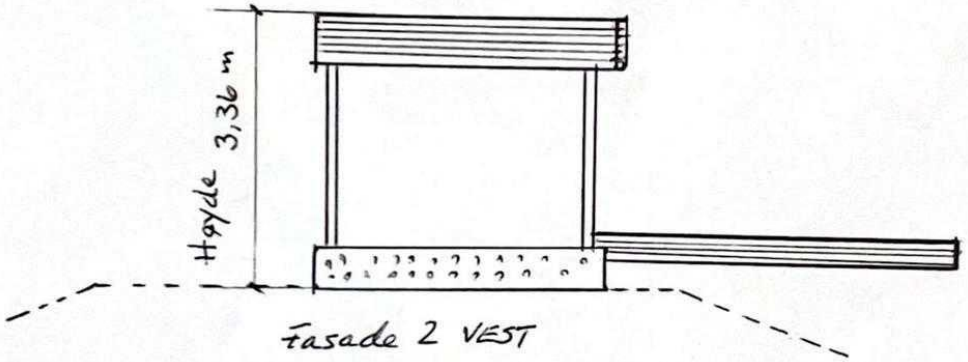
Her er det bygget 2 vegger og installert vindu i henhold til Tek 17. Dette feltet er betraktet som en del av eksisterende konstruksjon med overtak og under bakkeplan/ bakkenivå, dermed ikke søknadspliktig

døren mellom er tettet mellom boenhetene iht. brannforskrifter,

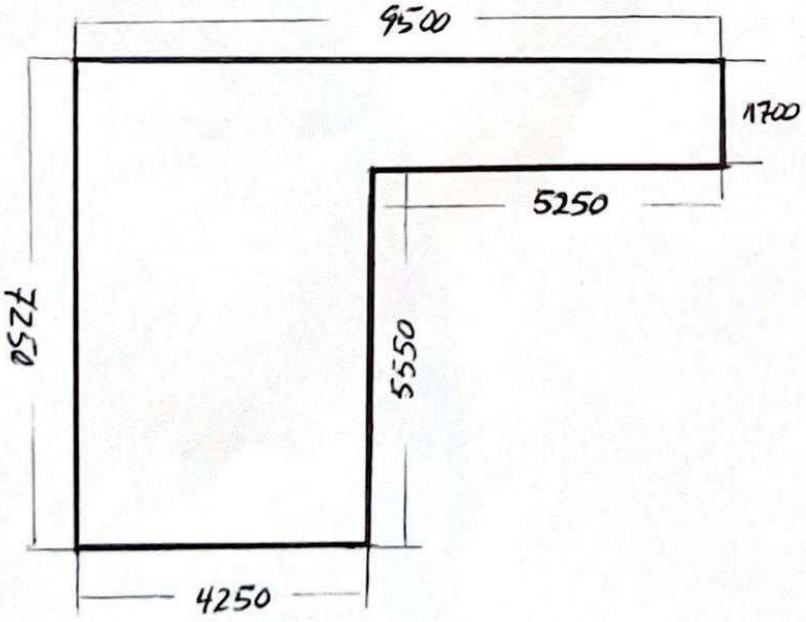
Dette feltet er ikke berørt og står fra opprinnelig byggetid . ingen endring.



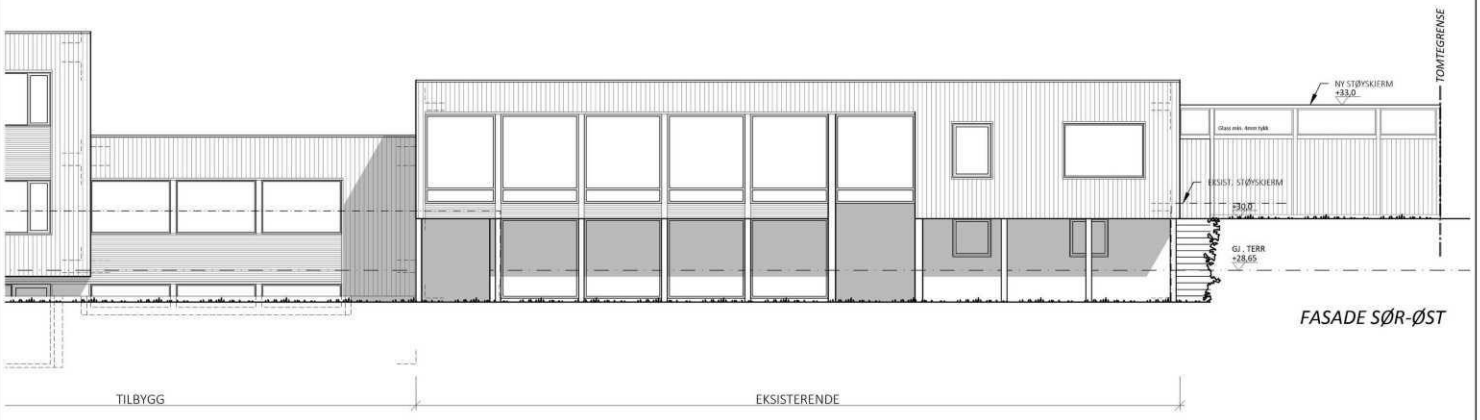
Fasade 1 NORD



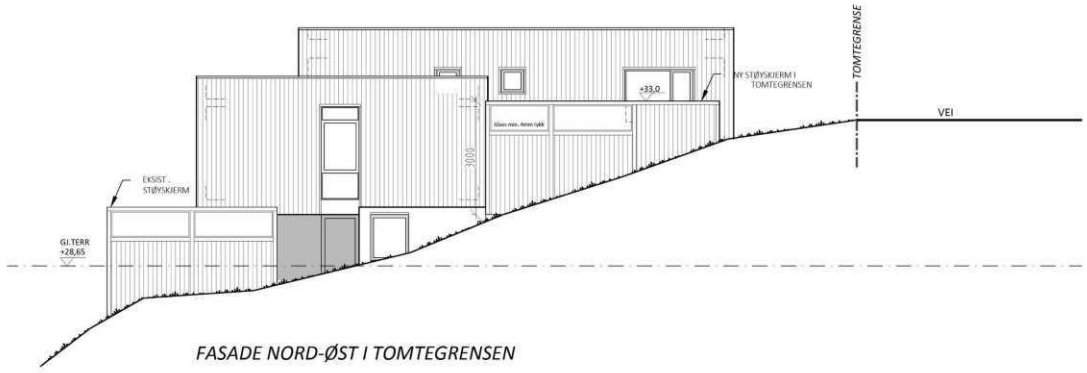
Fasade 2 VEST



VEST



FASADE SØR-ØST



FASADE NORD-ØST I TOMTEGRENSEN

Hamid Ghaffarian

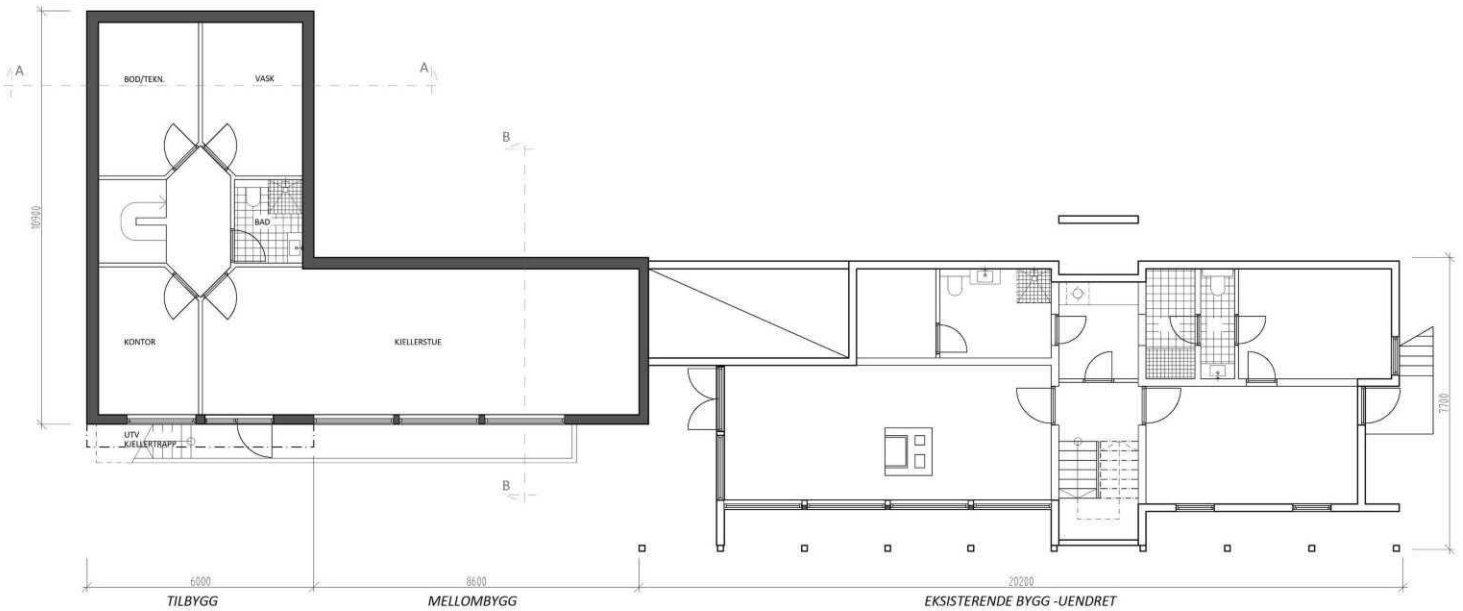
Støyskjerm
GBnr. 9/6: Gl. Drammensvei 184

STØYSKJERM -FASADEOPPRISS

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46

STATUS	BYGGEMELDING
DATO	26.06.2015
FAGNAVN	ARK
MÅL	A3 1:100 A1 1:50
TEGN.	HVA
FAG.	ER
KONTR.	ER
TEGN. NR.	E01
REV.	-

Filnavn: GL.DRAMMENSVEI 184.DWG Tegning str: ISO FULL BLEED A3 (297.00 X 420.00 MM) Plottet dato: 26.06.2015 Bruker: RAMSFJELL

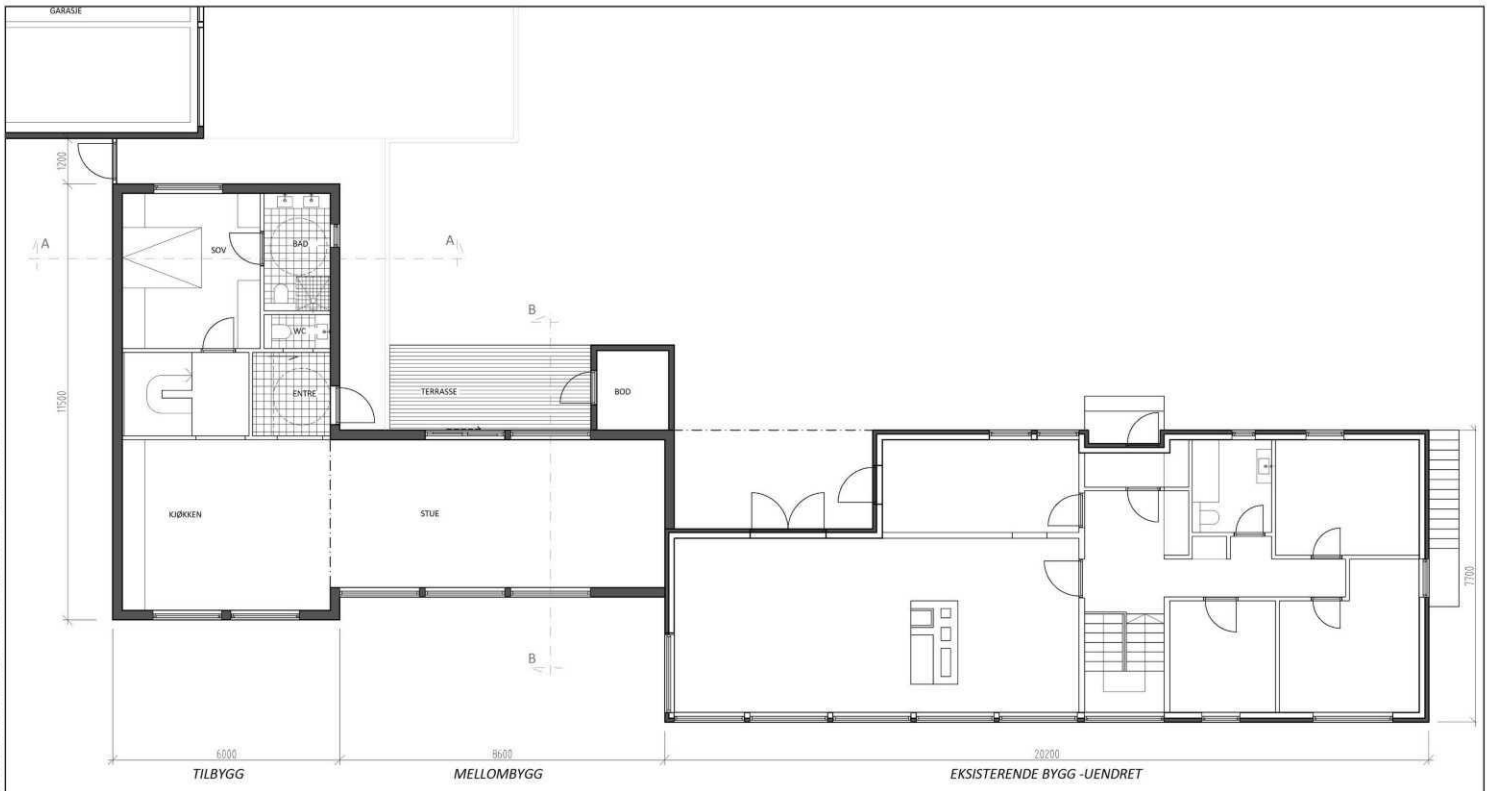


PLAN U. ETG

BRA=90,1m²

Filnavn: GL.DRAMMENSVEI 184.DWG Tegning str: ISO FULL BLEED A3 (297.00 X 420.00 MM) Plottet dato: 26.06.2015 Bruker: RAMSFJELL

Hamid Ghaffarian	BYGGEMELDING
Tilbygg: Enebolig m ny boenhet GBnr. 9/6: Gl. Drammensvei 184 ***PLAN U. etg***	26.06.2015 ARK A3 1:100 A1 1:50
RAMSFJELL ARKITEKTER AS SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00 E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46	TEGN. HVA KONTR. ER TEGN. NR. E04 REV. -



PLAN 1. ETG

BRA TILBYGG +MELLOMBYGG 95,0m²

Eksisterende bolig	BYA =155,0m²
Ny garasje	BYA = 36,0m²
Ny bolig	BYA=108,8m²
SUM	BYA=299,8m²

Grad av utnytting: (299,8m²BYA: 2002m² TOMT)%= **14,98%BYA**

Hamid Ghaffarian

Tilbygg: Enebolig m ny boenhet
GBnr. 9/6: Gl. Drammensvei 184

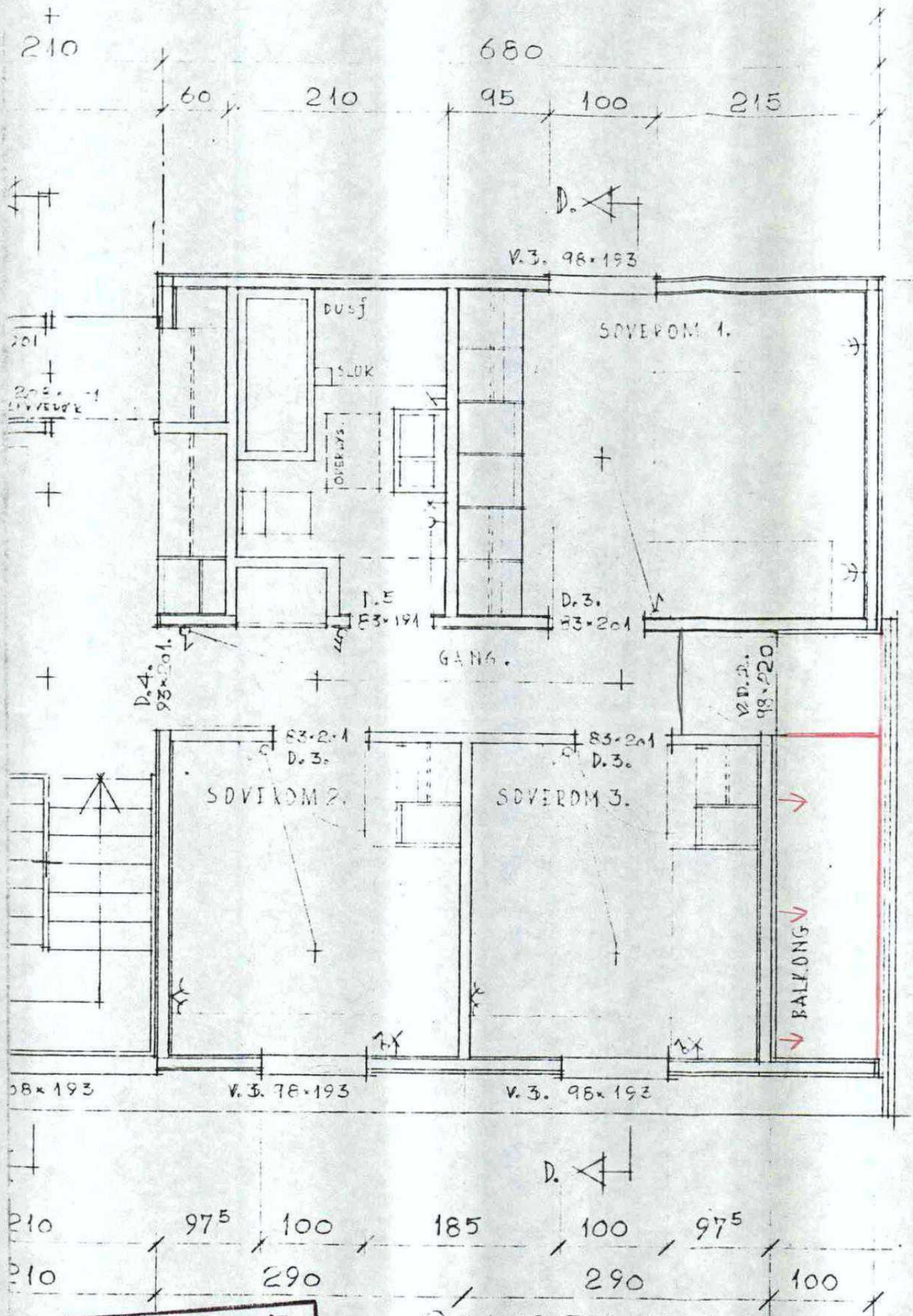
PLAN 1. etg

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax.22 83 18 46

BYGGEMELDING
26.06.2015
ARK
A3 1:100
A1 1:50
HVA | ER
E05 | -

Filnavn: GL.DRAMMENSVEI 184.DWG Tegning str: ISO FULL BLEED A3 (297.00 X 420.00 MM) Plottet dato: 26.06.2015 Bruker: RAMSFJELL

151007008BKO694423



BYGNINGSRÅD
394 – 80
ta duplo
22 APR 1980

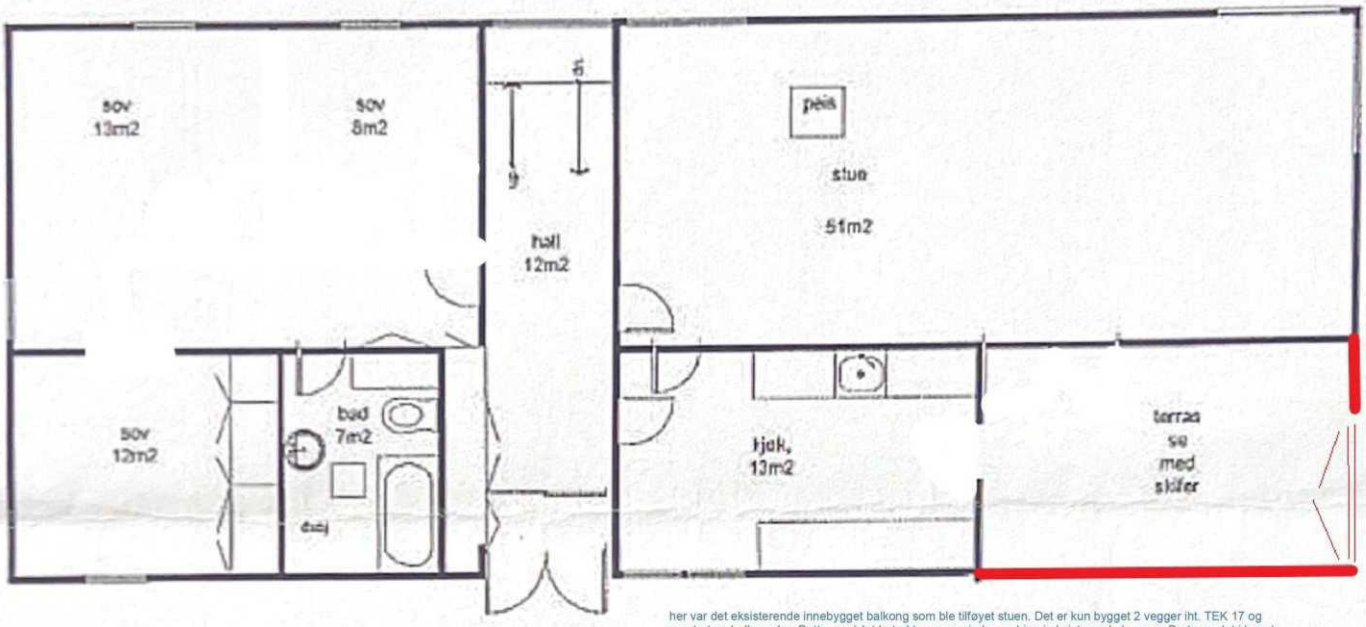
27.02.80

HUS FOR ARNA OG KNUT AND

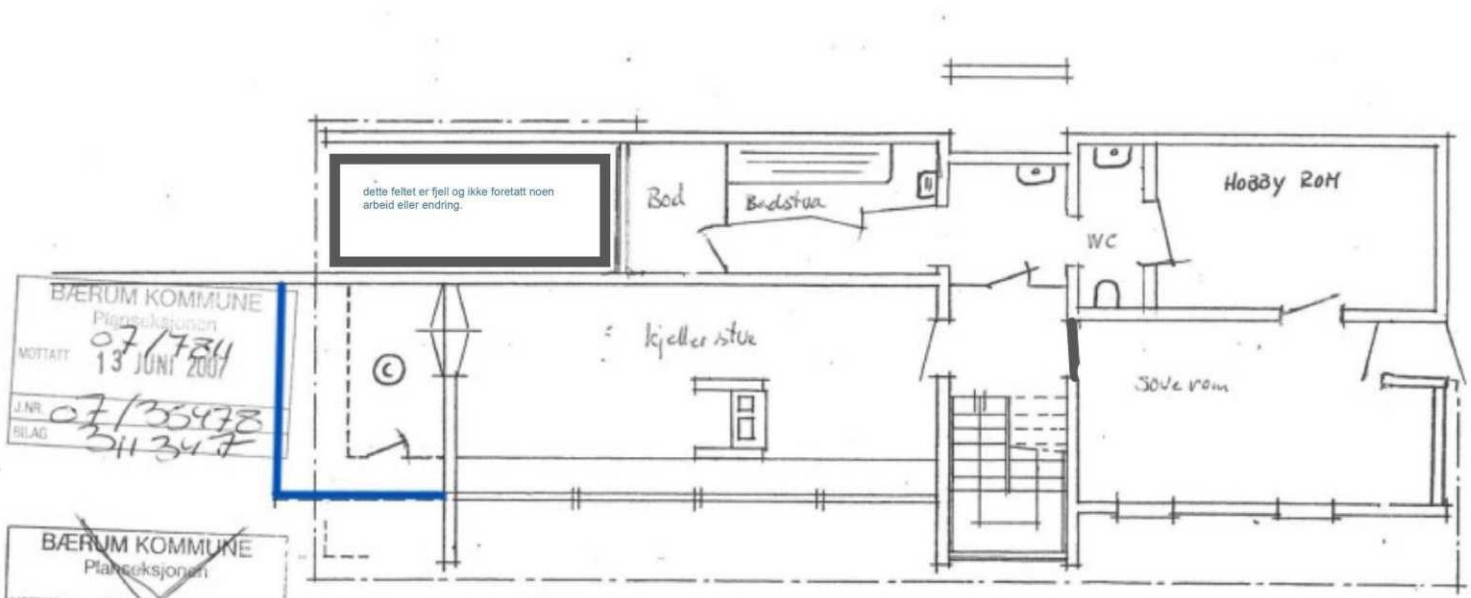
PLAN AV 1. ETASJE

OSLO ×18 · RMS 1363 HANS

TEKST SNAL PARKVEIEN



her var det eksisterende innebygget balkong som ble tilføyet stuen. Det er kun bygget 2 vegger iht. TEK 17 og montert en balkongdør. Dette området betraktes som mindre endring i eksisterende bygg og Brutoarealet i husets opprinnelige godkjenninger og ingen krav om søknad for endring.



BÆRUM KOMMUNE
Plansekjonen
MOTTATT 07/7734
13 JUNI 2007
J.NR. 07/35478
BILAG 311347

BÆRUM KOMMUNE
Plansekjonen
MOTTATT -7 MAI 2007
J.NR. 07/26647
BILAG 296483

PLAN AV KJELLER.
NY

Gamle Drammensvei 184, 1365 BLOMMENHOLM

Enebolig - Underetasje

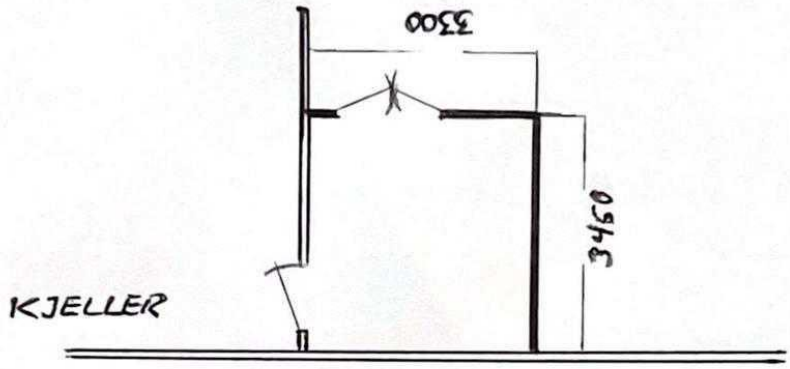


Her er det bygget 2 vegger og installert vindu i henhold til Tek 17. Dette feltet er betraktet som en del av eksisterende konstruksjon med overtak og under bakkeplan/ bakkenivå, dermed ikke søknadspliktig

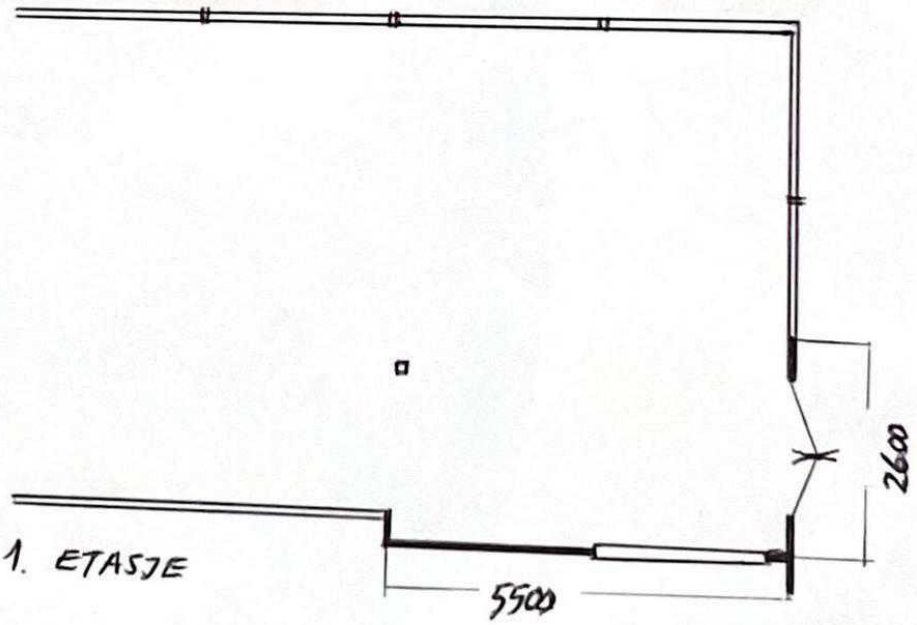
Dette feltet er ikke berørt og står fra opprinnelig byggetid . ingen endring.



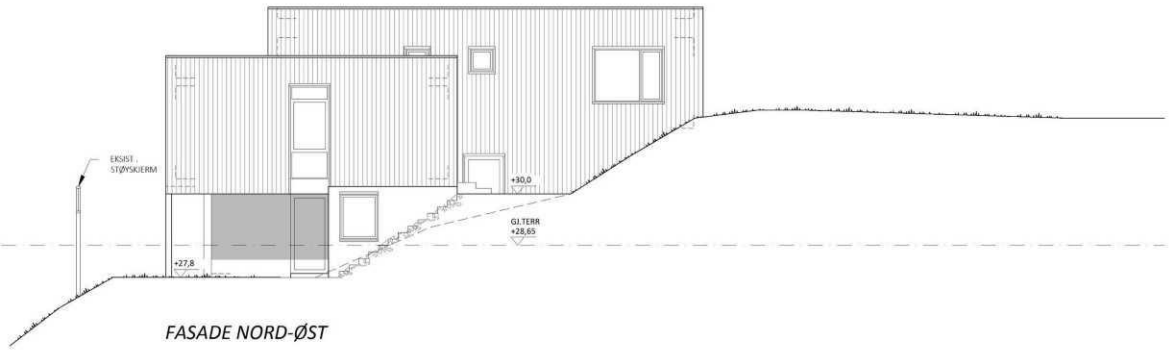
VEST



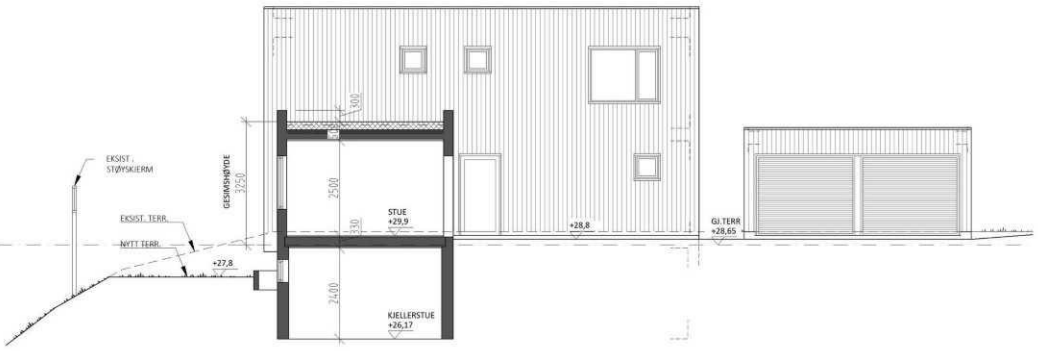
KJELLER



1. ETASJE



FASADE NORD-ØST



SNITT BB

Hamid Ghaffarian

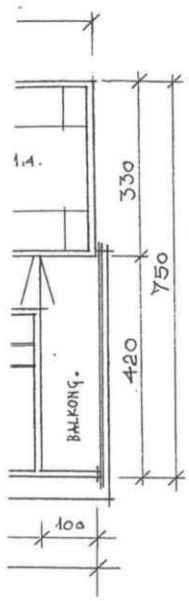
Tilbygg: enebolig m. ny boenhet
GBnr. 9/6: Gl. Drammensvei 184

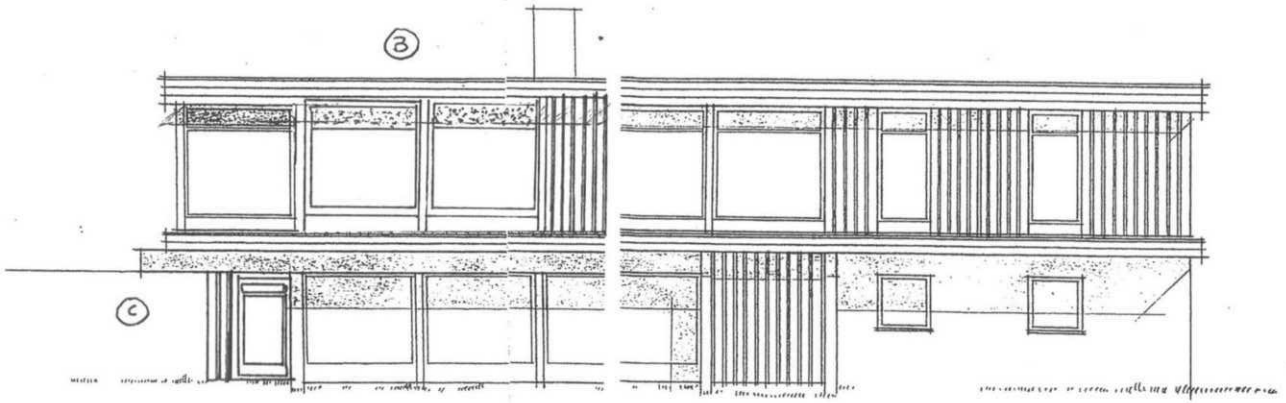
FASADE NORDØST & SNITT BB

RAMSFJELL ARKITEKTER AS
SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL
KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00
E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46

STATUS:	BYGGEMELDING
DATO:	26.06.2015
FAGDELT:	ARK
MÅL:	A3 1:100 A1 1:50
TEGN. / FAG. / KONTR.:	HVA / ER / ER
TEGN. NR.:	E09
REV.:	-

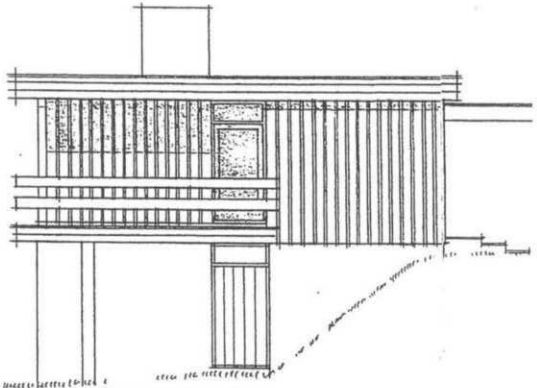
Filnavn: GL.DRAMMENSVEI 184.DWG Tegning str: ISO FULL BLEED A3 (297.00 X 420.00 MM) Plottet dato: 26.06.2015 Bruker: RAMSFJELL



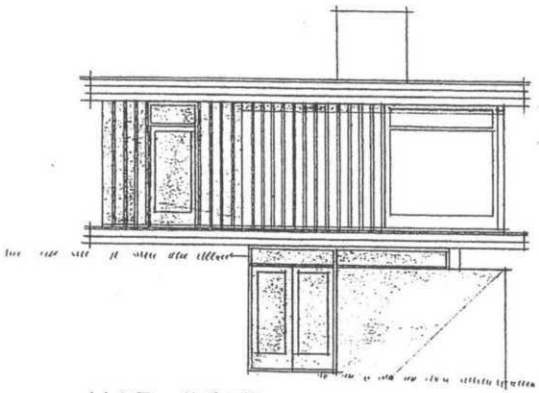


MOT SYD.

BÆRUM KOMMUNE
Plansekasjonen
MOTTATT 13 JUNI 2007
J.NR. 07/3478
BILAG 311342

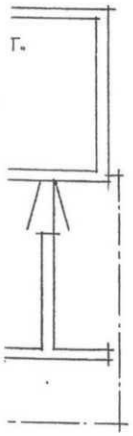


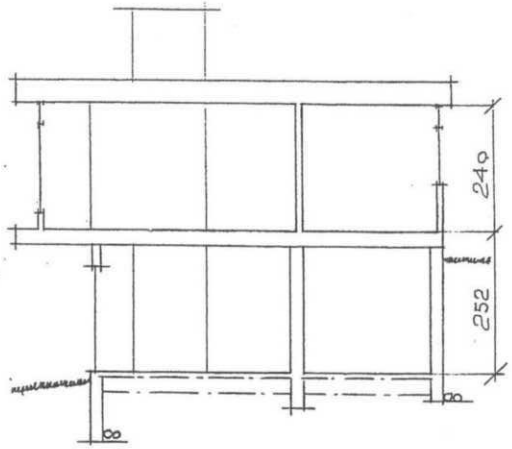
MOT ØST.



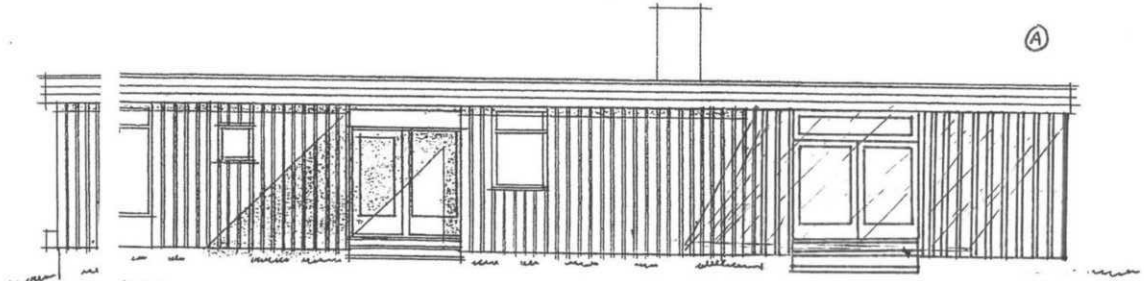
MOT VEST.

BÆRUM KOMMUNE
Plansekasjonen
MOTTATT 21 MAI 2007
J.NR. 07/3478
BILAG 301972





SNITT.



NORD.

FOR ARNA OG KNUT ANDERSEN
GNR. 9, BNR. 6, 15.
ENEBOLIG
B. G. 1963

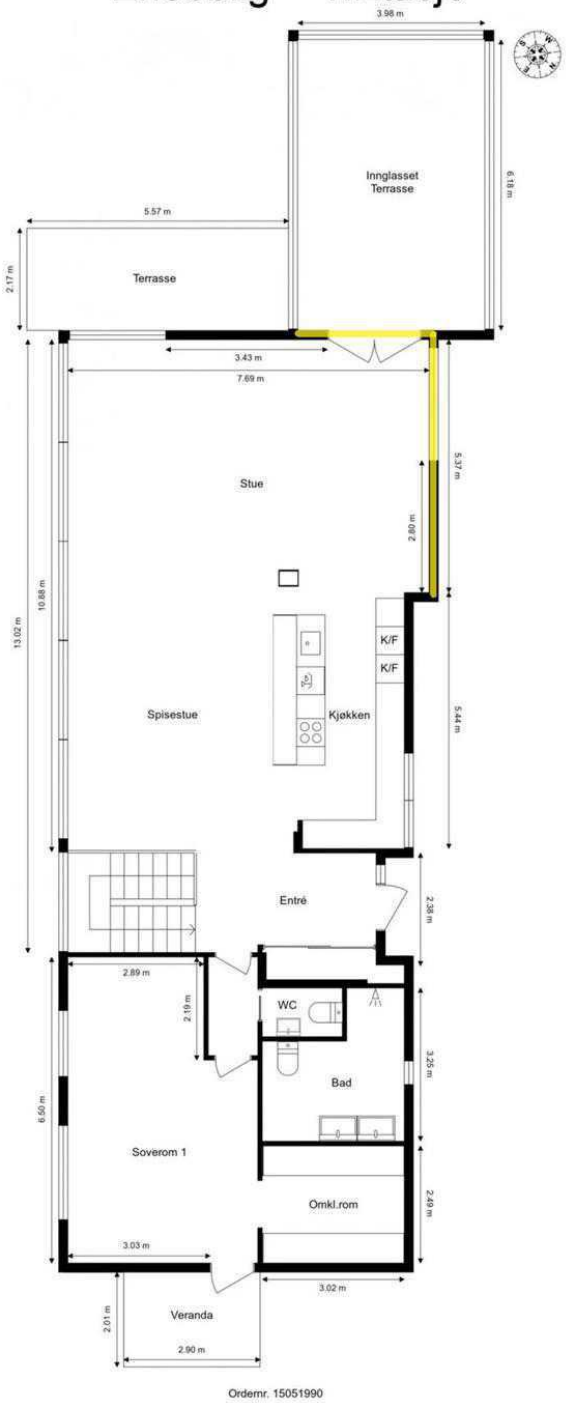
HELGE ABRAHAMSEN ARKITEKTER M.N.A.L.
HANS GRINDE PARKVEIEN 49 OSLO
RENÉ PHILIPP TLF. 562253-563455

MÅL 1:100

NYE FASADER

Gamle Drammensvei 184, 1365 BLOMMENHOLM

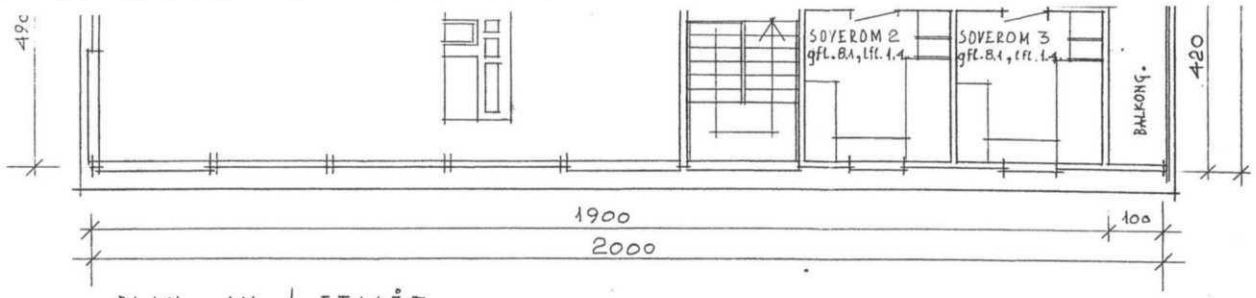
Enebolig - 1.Etasje



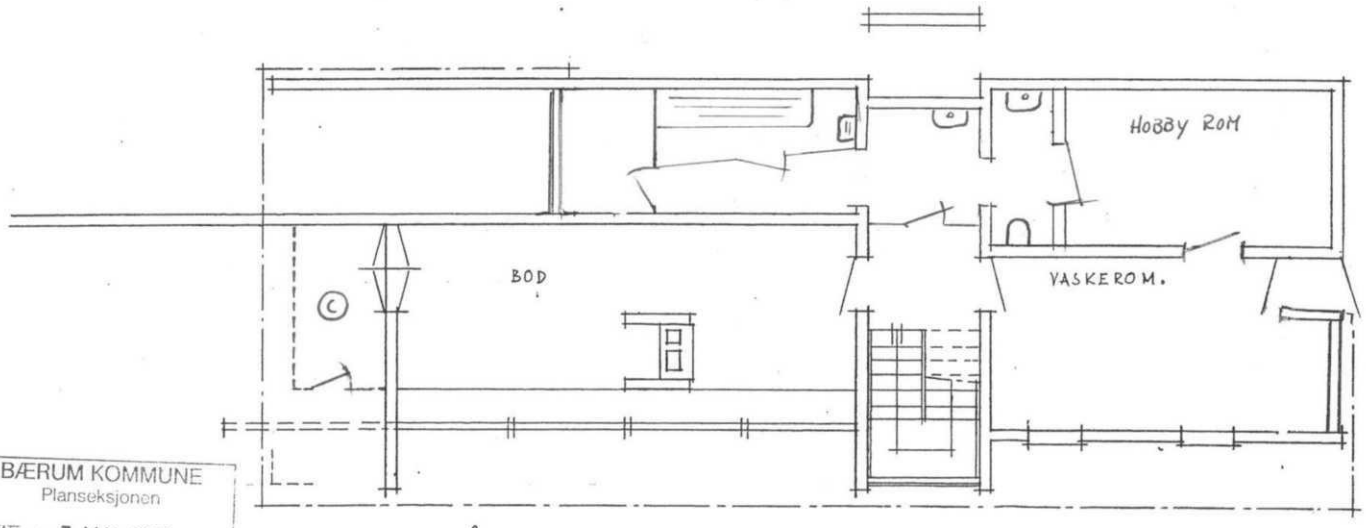
Ordernr. 15051990

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

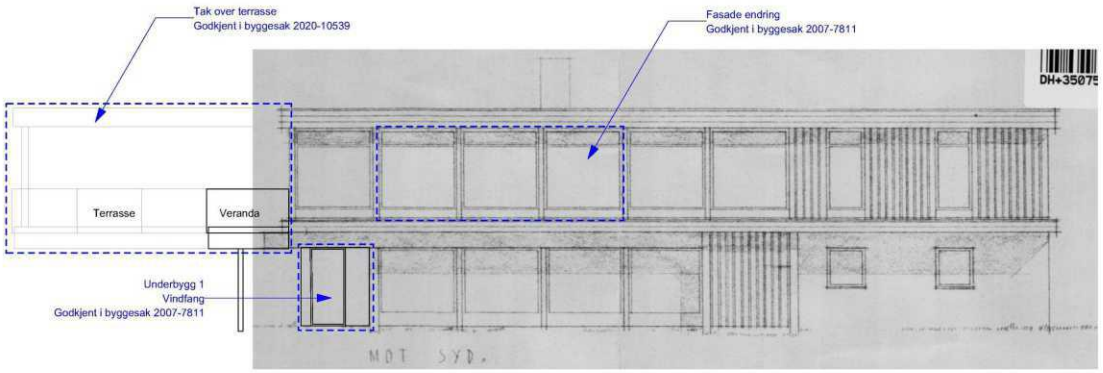


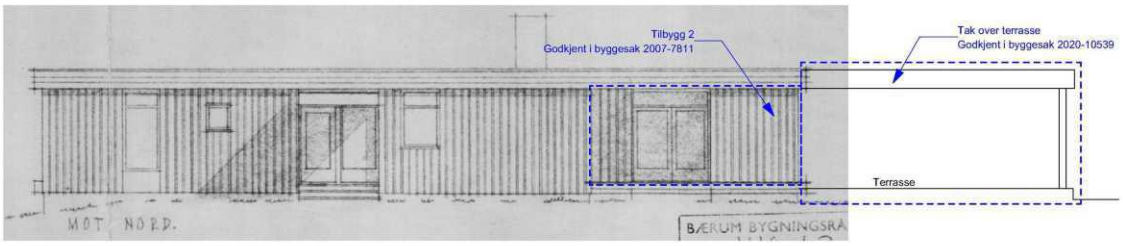
PLAN AV 1. ETASJE.

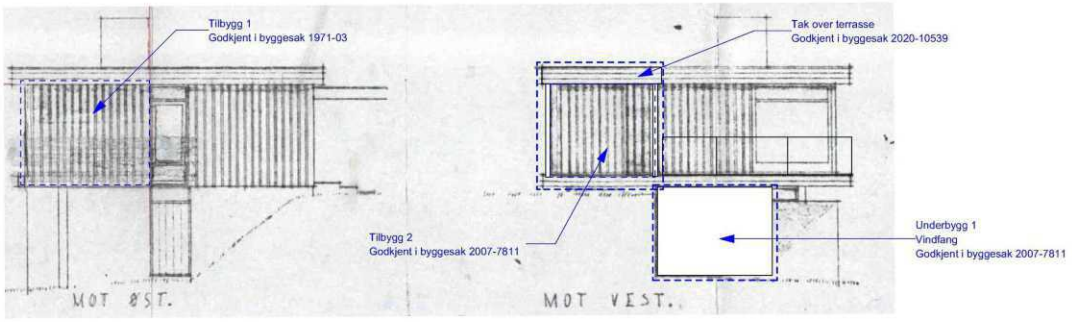


PLAN AV KJELLER.

BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT -7 MAI 2007
J.NR. 07/26647
BILAG 296483







Søknadstegninger

Tiltakshaver: Hamid Ghaffarian

Prosjekt: Gamle Drammensvei 184

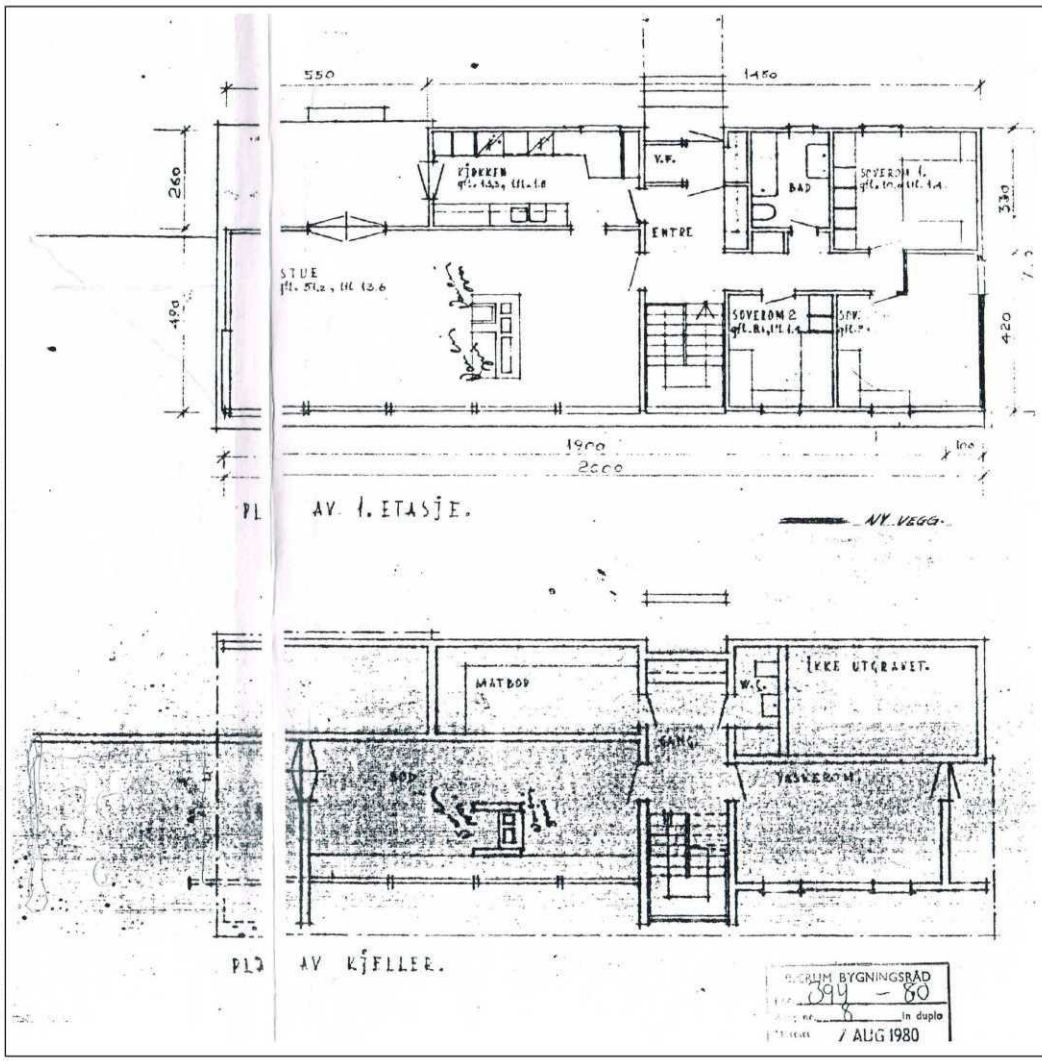
Gnr./Bnr.: 9/6

Målestokk: 1:100

Format: A3

D-02 Fasader siste godkjent

Pars Eiendom AS
27/10/2025



Hamid Ghaffarian			BYGGEMELDING
Tilbygg enebolig med ny boenhet GBnr. 9/6: Gl. Drammensvei 184 *Eksist. planer*			DATO: 26.06.2015 FAGNR.: ARK SKAL: A3 1:100 A1 1:50
RAMSFJELL ARKITEKTER AS SIV. ARK. MNAL INT. ARK. MNIL KRONPRINSENSGT.3, 0251 OSLO Tel. 22 83 28 00 E-post: ark@ramsfjell.no Fax 22 83 18 46		TEGN. HVA	FAG. ER
		TEGN.NR.: E02	REV.: -

Filnavn: GL.DRAMMENSVEI 184 - EKSISTERENDE.DWG Tegning str: ISO FULL BLEED A3 (297.00 X 420.00 MM) Plottet dato: 26.06.2015 Bruker: RAMSFJELL

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gamle Drammensvei 184, 1365 Blommenholm
Gnr. 9, Bnr. 6, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
159260551

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Alexander Sandaas

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 408 51 045

E-post: alexander.sandaas@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.
