

Æ

# Gamle Drammensvei 184

1365 Blommenholm · Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



**Edvard Chapsang**

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

[ech@eie.no](mailto:ech@eie.no)

EIE Sandvika



finne ditt nye hjem

E



# Marius Hyllmark Anderssen

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

98 68 13 57  
mhan@eie.no  
EIE Sandvika

# INNHOLD

Dette må du vite .....	7
Ditt nye hjem? .....	18
Informasjon & dokumenter ....	126
Kort om oss .....	235

### **Rett til fritt å velge megler**

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).



DETTE MÅ  
DU VITE



# Nøkkelinformasjon

## EIENDOM

Gamle Drammensvei 184, 1365 Blommenholm

## MATRIKSEL

Gnr. 9 Bnr. 6 i Bærum kommune

## BOLIGTYPE

Enebolig

## EIERFORM

Selveier

## AREALER

Totalt BRA 276 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 274 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 2 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 18 kvm

## AREAL

Bruksareal: 276 kvm, BRA-i: 274 kvm, BRA-e: 2 kvm, TBA: 18 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## ANTALL SOVEROM

3

## BYGGEÅR

1966

## TOMT

Eiet tomt 2002 kvm

## PRISANTYDNING

kr 19 850 000

## TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Takstdato: 13.02.24

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 19 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 496 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 19 850 000,-))

kr 497 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 20 347 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 20 365 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

## EIER

Hamid Ghaffarian Mehri Nouri

## Beskrivelse

### BESKRIVELSE

Velkommen til Gamle Drammensvei 184, presentert av eiendomsmegler Edvard Chapsang ved EIE eiendomsmegling avdeling Sandvika.

Dette er en eksklusiv og imponerende arkitekttegnet enebolig, med flotte uteområder og en svært luftig og åpen planløsning. Boligen byr på fantastisk utsikt mot Kalvøya og Båthavnen på Blommenholm. Boligen byr ytterligere på lekre detaljer, panorama vinduer og flere gode muligheter for enhver familie.

Denne romslige og delikate boligen går over to plan og tilbyr en åpen og innbydende planløsning som skaper en unik atmosfære. I 1. etasje finner du en stor stue med panoramavinduer som strekker seg langs hele veggene, noe som gir svært gode sol- og utsiktsforhold. Du blir først møtt av en spisestue og et lekkert, åpent kjøkken, noe som gjør det enkelt å underholde gjester og familie. Kjøkkenet er utstyrt med moderne fasiliteter og elegante overflater. Fra spisestuen/kjøkkenet er det en sømløs overgang til boligens hovedstue. Her kan du nyte utsikten. Fra stuen leder dørene ut til en innglasset terrasse, perfekt for å nyte omgivelsene året rundt. Fra den innglasset terrassen har du videre tilgang til en terrasse hvor du kan nyte solen på sommerhalvåret.

Underetasjen tilbyr en fleksibel løsning med et rom benyttet som ekstra stue, et rom benyttet som soverom og et romslig bad. Dette nivået inneholder også en separat del med egen inngang, som inkluderer et soverom, stue/kjøkken, og et bad. Dette gjør det ideelt som en ekstra privat enhet for større familier eller gjester.

Uteområdene er like imponerende som innsiden, med godt vedlikeholdte grøntområder som inviterer til avslapning og rekreasjon. Her har du også tilgang til en garasje samt ekstra parkeringsplass på eiendommen.

Beliggenheten er ideell for familier, med kort gangavstand til både skoler og barnehager, og kun 10-12 minutters kjøretur til Oslo. Offentlig transport er lett tilgjengelig, med både tog og buss innen gangavstand, og tilbyr raske og effektive forbindelser til både lokale og større destinasjoner. For rekreasjon og fritid ligger eiendommen nær flere naturskjønne rekreasjonsområder,

inkludert kyststier og parker som Henie Onstad kunstsenter og Veritasparken.

#### KORT OM BOLIGEN:

- LUFTIG OG ÅPEN PLANLØSNING
- LEKKER ARKITEKTTEGNET ENEBOLIG
- FLOTT INNGLASSET TERRASSE
- FLOTTE UTEOMRÅDER
- GODE SOL- OG UTSIKTSFORHOLD
- STUE I 1. OG U. ETASJE MED VINDUER LANGS HELE VEGGEN
- LEKKERT KJØKKEN MED ÅPEN LØSNING
- TILLEGGSDDEL MED SEPARAT INNGANG
- 2 BADEROM I HOVEDDEL OG 1 BADEROM I U.ETASJE
- 2 SOVEROM I HOVEDDEL OG 1 SOVEROM I U.ETASJE
- UTSIKT MOT KALVØYA OG BÅTHAVNEN PÅ BLOMMENHOLM
- ETTERSPURT OG ATTRAKTIV BELIGGENHET
- BARNEVENNLIG OG ROLIG BOOMRÅDE
- KORT VEI TIL OFFENTLIG KOMMUNIKASJON MED TOG OG BUSS
- 10-12 MINUTTER MED BIL TIL OSLO
- RETT VED FLERE REKREASJONSSTEDER
- BLOMMENHOLM- OG DAMSTUA BARNEHAGE I UMIDDELBAR NÆRHET
- MÅ SEES!

Flott enebolig over to plan med følgende planløsning:

1.Etasje består av:

Entré, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom, bad, soverom, omkleddingsrom og innglasset terrasse. Utgang fra soverom til veranda. Utgang fra stue/innglasset terrasse til terrasse.

Underetasje består av:

Hoveddel på 70 kvm: Trapperom, rom benyttet som stue, rom benyttet som soverom, bad og bod.

Del med separat inngang på 35 kvm: Vindfang, stue/ kjøkken, bad, soverom, teknisk rom og utvendig bod.

Parkering: Parkering i garasje eller på gårdsplass.

Velkommen til annonsert fellesvisning, eller visning etter avtale med Edvard Chapsang på ech@eie.no. Vi er også behjelpelige med verdivurdering av deres egen bolig om det er ønskelig eller behov før visning.

## Beliggenhet

### 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 kveldsvandring. 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 sandstrener, frodige parker og sportsfasiliteter.

### BEBYGGELSE

Område består hovedsakelig av villa-/ småhusbebyggelse.

### TOMT

Eiet tomt, 2002 kvm

Delvis skrånende tomt over to plan opparbeidet med steinbelagt innkjørsel, internveier, trapper, plenarealer, trær og diverse beplantning.

### ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

### SKOLE/BARNEHAGE

Blommenholm barnehage

Damstue barnehage

Blommenholm barneskole

Ramstad ungdomsskole

Sandvika videregående

### OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Nærmeste togstasjoner er Blommenholm og Sandvika.

Nærmeste bussholdeplasser er Blommenholm og Lakseberget.

Buss 160 fra Blommenholm bussholdeplass har hyppige

avganger til Oslo sentrum.

## Innhold

### BYGGEMÅTE

Boligen har støpt gulv mot grunn og grunnmur av betong.

Etasjeskillere og bærende vegger av trekonstruksjoner.

Yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Tilnærmet flatt tak

tekket med takbelegg. Nedløp av metall. Entrédør med tre-lags

glass fra 2009. Terrassedør med tre-lags glass fra 2021. Vinduer

med karmen av tre og tre-lags glass fra 2017, 2011 og 2009.

Vinduer i underetasje med karmen av tre og to-lags glass fra

1997. Terrassedør i underetasje med to-lags glass fra 2006.

## Standard

### STANDARD

#### Entré:

Velkommen inn! Boligen har en innbydende entré med gode opphengsmuligheter for yttertøy. Tilleggsdelen har en egen separat inngang.

#### Stue/spisestue/kjellerstue:

I 1. etasje er det en luftig og lys stue med store vindusflater som gir rikelig med lysinnslipp og fantastisk utsikt. Den praktiske planløsningen gir deg en åpen løsning mellom både stuen, spisestuen og kjøkkenet, samt vindusflater som strekker seg gjennom hele rommet. Dette skaper sømløse overganger, som gjør det lett å samle familie og venner på større selskap. Stuen har god plass til sofa, tv-benk m.m. Den kan også innredes i flere soner ved behov. Den praktiske spisestuedelen har plass til langbord for hele familien, her kan du også nyte den fantastiske utsikten. Fra stuedelen har du utgang til en flott innglasset terrasse, som fungerer som en forlengelse av stuen. Her kan du nyte sene kvelder med utsikten i bakgrunn. Du har i tillegg tilgang til en flott terrasse, perfekt for morgenkaffen.

I u. etasje byr hoveddelen på et lyst rom benyttet som stue med store vindusflater som strekker seg langs hele veggen. Her er det flere gode innredningsmuligheter!

I delen av u.etasje med egen inngang er det en praktisk stue med åpen kjøkkenløsning.

#### Kjøkken:

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2010 med glatte fronter. Laminert benkeplate. Nedsenket oppvaskkum med ett-greps armatur. Metallplate mellom benkeplate og overskap. Overbelysning og stikkontakter over benk. 2 integrerte kjøleskap og fryser. Integreert stekeovn og platetopp. Ventilator i overskap. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjestopper under oppvaskkum. Integreert oppvaskmaskin.

#### Bad/vaskerom

##### Våtrom- bad underetasje hoveddel

Bad fra 2005. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil med integrert belysning over servant. Vegghengt toalett. Dusjnise med glassdør. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

##### Våtrom- Bad 1.etasje

Bad fra 2020. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt dobbeltservant med to ett-greps armatur. Speil med integrert belysning over servant. Vegghengt toalett. Dusjsone med regndusj og hånddusj. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

##### Våtrom- bad utleiedel

Bad fra 2005. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger.

Nedsenket himling med downlights. Servantskap med ovenpåliggende servant og ettgreps armatur. Speil og stikkontakt over servant. Vegghengt toalett. Dusjnise med glassdør. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i vegg.

##### Toalettrom (ikke våtrom)

Toalettrom fra 2020. Flislagt gulv med varme. Delvis flislagte og malte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil over servant. Vegghengt toalett. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

##### Soverom

Boligen har totalt 2(3) soverom. Rommene er av god størrelse og kan innredes etter behov. Her er det flere gode muligheter! Soverommet i 1.etasje har utgang til en flott veranda. Rom benyttet som soverom 3 i u. etasje er oppført i ettertid og foreligger ikke på godkjente tegninger.

##### Overflater:

Overflater 1. etasje  
Gulv: Fliser og parkett  
Vegger: Malte flater  
Himling: Malte flater

##### Overflater u. etasje - Hoveddel

Gulv: Fliser.  
Vegger: Malte flater.  
Himling: Malte flater.

##### Overflater u.etasje - tileggsdel

Gulv: Fliser og parkett.  
Vegger: Malte flater og panel.  
Himling: Malte flater.

##### Bemerkninger fra tilstandsrapport:

TG1: 59%

TG2: 38%

TG3: 2%

TGIU: 4%

Kommentarer fra tilstandsrapport gitt tilstandsgrad 3, TG3  
Det er usikkert om brannskiller mellom hoveddel og tileggsdel er utført i henhold til byggt teknisk forskrift. Forholdet må undersøkes av kompetent personell, og eventuelle utbedringer/tiltak må utføres. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for  
brannteknisk inspeksjon. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

##### Kommentarer fra tilstandsrapport gitt tilstandsgrad 2, TG2:

Våtrom- Bad underetasje hoveddel  
overflater gulv- se side 9 i tilstandsrapporten  
Membran, tettesjikt og overgang til sluk- se side 9 i tilstandsrapporten  
Fallforhold (gulv)- se side 9 i tilstandsrapporten

Våtrom- bad 1.etasje  
Sanitærutstyr/innredning- se side 10 i tilstandsrapporten  
Overflater gulv- se side 10 i tilstandsrapporten  
Fallforhold (gulv)- se side 10 i tilstandsrapporten  
Annet- se side 10 i tilstandsrapporten

Våtrom- bad utleiedel  
Ventilasjon- side 11 i tilstandsrapporten  
Sanitærutstyr/innredning- side 11 i tilstandsrapporten  
Overflater vegger- side 11 i tilstandsrapporten  
overflater gulv- side 11 i tilstandsrapporten  
Membran, tettesjikt og overgang til sluk- side 11 i tilstandsrapporten  
Fukt i tilliggende konstruksjoner- side 11 i tilstandsrapporten

Kjøkken- Kjøkken tilleggsdel  
Ventilasjon- side 12 i tilstandsrapporten  
Vannrør- side 12 i tilstandsrapporten

Kjøkken- hoveddel  
Vannrør- side 12

Toalett (ikke våtrom)  
annet- side 12 i tilstandsrapporten

Øvrige rom  
Overflater gulv- side 12 i tilstandsrapporten

Rom under terreng (kjeller, underetasjen, sokkeletasjen)-  
underetasjen  
Ventilasjon (gjelder kun p-rom- side 13 i tilstandsrapporten  
Overflater gulv- side 13 i tilstandsrapporten  
Konstruksjoner (tilfaregulv, himling og vegger- side 13 i tilstandsrapporten  
Innedører- side 13 i tilstandsrapporten

Innvendig trapper  
Innvendig trapper- side 13 i tilstandsrapporten

Tekniske anlegg. VVS anlegg (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)  
Varmtvannsbereider (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)- side 14 i tilstandsrapporten

Elektrisk anlegg  
forenklet vurdering av det elektriske anlegget- side 14 i tilstandsrapporten

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon  
Fasader ink. kledning side 16 i tilstandsrapporten

Dører og vinuder  
vinder- side 16 i tilstandsrapporten

NB! To soverom i boligens underetasje er ikke søkt om godkjent til varig oppholdsrom og det er avvik i forhold til opprinnelige byggetegninger. Selger bekrefter at han for egen regning og risiko skal sørge for at dette blir godkjent til varig oppholdsrom enten til, eller innen rimelig tid etter overtagelsen.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

#### **FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 25. mai 1966 vedrørende enebolig.

Det foreligger midl. Brukstillatelse på enebolig datert 25.5. 1966. Det foreligger ikke midl. Brukstillatelse/ ferdigattest på arkivsak 80/394 Flytting av yttervegg. Det foreligger innvildelse på søknaden ifm dette tiltaket, samt tegninger. Vedlagt salgsoppgaven.

Det foreligger ikke midl. Brukstillatelse på arkivsak 95/2293 Støyskjerm. Kommunen opplyser om at det foreligger ikke noen saker under dette arkivsaksnummeret.

Det foreligger ikke midl. Brukstillatelse på arkivsak 07/7811 Utbygging av areal og oppføring av fastvegg. Det foreligger godkjennelse melding fra kommunen om at dette tiltaket kan gjennomføres som vist på situasjonskart og tegninger vedlagt søknaden. Det er ikke søkt om ferdigattest etter utførelsen av tiltaket.

Link til arkivsak hos Bærum kommune: (klipp og lim linken til nettleseren for å åpne)  
[https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2007007811&](https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2007007811&)

Det foreligger ikke midl. Brukstillatelse på arkivsak 20/10539 Tak over terrasse/ platting. Det foreligger tillatelse til dette tiltaket datert 6.10.2020. Det er ikke søkt om ferdigattest etter utførelsen av tiltaket.

Link til arkivsak hos Bærum kommune: (klipp og lim linken til nettleseren for å åpne)  
[https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak\\_detaljer&arkivsakid=2020010539&](https://tjenester.baerum.kommune.no/innsyn/byggesak/wfinnsyn.ashx?response=arkivsak_detaljer&arkivsakid=2020010539&)

Vedr. garasje: Bærum kommune har gitt skriftlig tillatelse til å kle inn den opprinnelige carporten. Det ble uttrykket for at bygningssjefen ansette dette som en mindre fasadeendring å kle denne inn så det blir en garasje, som kunne fritas fra søknadsplikt jf. plan- og bygningsloven § 20-5 f). Det ble forutsatt at man opprettholder det uttrykket som var på carporten på det tidspunktet, og at man velger lik type utførelse og panel som på de opprinnelige veggene.

Avvik fra byggeanmeldte tegninger.

Det er ifm arkivsak 7/7811 sendt inn tegninger som er stemplet av kommunen. Dagens stue/ kjøkken ble byggemeldt som soverom, dagens soverom som er tilknyttet delen som leies ut er byggesøkt hobbyrom dvs. rom som ikke er godkjent for varig oppholdsrom. Denne må bruksendres/ omsøkes. Badet er utvidet, siden det opprinnelig kun har vært toalett her. Der hvor det idag er bad nr. 2 i hoveddelen var det opprinnelig tegnet badstue. Soverom i andre enden av denne etasjen foreligger det ingen dokumentasjon på, det er derfor uvist hvorvidt dette rommet er godkjent/ byggemeldt.

Selger vil innen overtagelse eller innen rimelig tid etter overtagelsen og for egen regning og risiko påta seg ansvaret for

å få dette rommet bruksendret.

NB! Et soverom i boligens underetasje er ikke søkt om godkjent til varig oppholdsrom og det er avvik i forhold til opprinnelige byggetegninger. Selger bekrefter at han for egen regning og risiko skal sørge for at dette blir godkjent til varig oppholdsrom enten til, eller innen rimelig tid etter overtagelsen.

## Energi

### ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

### OPPVARMING

Oppvarmet med elektrisitet og luft-til-luft varmepumpe.

### ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energifaktor G

## Økonomi/drift

### KOMMUNALE AVGIFTER

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

### EIENDOMSSKATT

Det er ikke eiendomsskatt i Bærum kommune per d.d.

### FORMUESVERDI

Formuesverdi er ikke fastsatt, men fastsettes av Likningskontoret etter en beregningsmodell som hensyntar om boligen er en såkalt "primærbolig" (der boligeier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier). Formuesverdi for primærbolig vil normalt utgjøre ca. 25 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For sekundærboliger vil likningsverdi normalt utgjøre ca. 100 % av den beregnede kvadratmeterprisen multiplisert med boligens areal. For mer informasjon, se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no).

## Diverse

### TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

### DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig vedlagte løseliste.

- Eiendommen ligger i et område betegnet som større prioriterte kulturmiljøet. Dette er beskrevet på Bærum kommune sin side: 6. Gamle Drammensvei fra 1660-tallet er en av Norges førsteingeniørkonstruerte veier og et kulturminne av nasjonal

betydning. Veien har på flere strekninger bevart karakter og følger i dag stort sett den opprinnelige traseen. Bygningstiljøet langs veien består av villaer som er representative for bebyggelse fra slutten av 1800- og begynnelsen av 1900-tallet. Malmskrivergården som ligger inntil veien, er vedtaksfredet. Veien er regulert til bevaring fra Sandvika til Høvikveien. Ifm. søknader/ utbygging/ utnyttelse av tomten vil det måtte innhentes uttalelse fra Kulturvern v/ Bærum kommune. Ta kontakt med Bærum kommune ved spørsmål.

- Områdeanalyse viser modera til lav aktsomhet av radon.  
- Områdeanalyse viser eiendommen faller innenfor et område med høyt støynivå grunnet veien.

### RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

## Offentlige forhold

### FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Tinglyste servitutter

1958/302016-1/100 Erklæring/avtale27.11.1958  
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. GARASJE

1963/305559-1/100 Best. om vann/kloakkledn. 24.10.1963  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Rettigheter på 3201-9/4  
Rettigheter i eiendomsrett  
1888/900035-1/100 Erklæring/avtale 19.10.1888  
rettighetshaver:Knr:3201 Gnr:9 Bnr:6  
Bestemmelse om strandlinje  
Med flere bestemmelser

### UTLEIE

Eiendommen kan i sin helhet leies ut.  
Boligen fremstår som om den har en egen utleiedel (dvs. egen separat boenhet), men det gjøres oppmerksom på at denne ikke er omsøkt eller godkjent av kommunen. Evt. søknad om bruksendring skjer for kjøpers regning og risiko. Denne løsningen kan utløse skatteplikt og andre krav ifm. etablering av separat boenhet.



## VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.  
Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

## REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Eiendommen ligger i et område med reguleringsplanforslag. KDP ny E 18 vestkorridoren Lysaker - Slependen er igangsatt. For mer Informasjon om hvilket arbeider og hvilken strekning er igangsatt, se her:  
<https://www.vegvesen.no/vegprosjekter/europaveg/e18vestkorridoren/>

Det må påregnes med byggarbeidene ifm. dette prosjektet.

Eiendommen ligger i hensynssone H550- landskap. Generelle retningslinjer om denne hensynssonen:  
38.1.1. I LNF- områdene skal det legges særlig vekt på å ivareta kulturlandskapets verdier, jf. §17

punkt 5.

38.1.2. Det skal i byggesonen legges særlig vekt på å bevare sammenhengende skråninger og områder med vegetasjon, herunder store trær (med stammeomkrets på over 90 cm i diameter)

38.1.3. Innenfor hensynssonen bør tiltak i særlig eksponerte områder unngås. Ved tiltak på tomter med gjenværende vegetasjon og rester av kollelandskap skal tiltak plasseres minst mulig eksponert. Ved regulering skal det kreves en helhetlig landskapsanalyse for området. Før tiltak tillates skal det dokumenteres at fjernvirkning og landskapstilpasning ivaretas.

38.1.4. Sammenhengende landskap bør ikke fragmenteres.

Eiendommen ligger i hensynssone H570- kulturmiljø Generelle retningslinjer om denne hensynssonen:  
37.1.1. Ivaretagelse av kulturmiljøenes særpreg tillegges særlig vekt i disse områdene. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene bør det dokumenteres at kulturmiljøets kvaliteter og stedets identitet

blir ivaretatt.

37.1.2. Tiltak må utformes og plasseres på en måte som ikke gir oppstyking og fragmentering av kulturlandskapene

37.1.3. I områder avmerket som hensynssoner kulturmiljø skal den kulturhistoriske bebyggelsen av høy verdi og områdenes særpregede miljø, herunder landskapsverdier, søkes bevart. Ved nye tiltak innenfor hensynssonene, kan kommunen kreve at kulturmiljøet/landskapet dokumenteres

2002 kvm av tomten er regulert til frittliggende småhusbebyggelse, samt ca. 530 kvm av tomten er regulert til bevaringsområde.

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 202101

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=202101>)

Navn KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.06.2023

Bestemmelser -

<https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23424/6403470.docx>

Delarealer Delareal 2 002 m

KPAngittHensyn Hensyn landskap

KPHensynsonenavn H550

Delareal 1 516 m

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavn H570

Delareal 2 002 m

Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2001037

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=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

Formål Frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn B2-5

Delareal 530 m

Formål Bevaringsområde

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2021019

(<https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunennummer=3201&planidentifikasjon=2021019>)

Navn FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep)

Status Planforslag

Plantype Områderegulering

## Kjøpsvilkår

### OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

### PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 19 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)  
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
kr 496 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 19 850 000,-  
))

-----  
kr 497 450,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)  
-----

kr 20 347 450,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 17 550,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))  
-----

kr 20 365 000,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

#### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgave.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **VEDERLAGET**

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Grunn og forsikringshonorar (Kr.6 900)  
Grunnpakke enebolig (Kr.3 895)  
Visningshonorar (Kr.3 000)  
Innhenting av servitutter (2X 240per stk) (Kr.480)  
Foto (Kr.8 950)  
Foto. Nye sommer (Kr.4 750)  
Løft på finn.no 02.08 (Kr.2 425)  
Løft finn.no - 19.10 (Kr.2 425)  
Løft på finn.no 01.03.25 (Kr.2 425)  
Kostnad for utsatt betaling (Factoring) (Kr.2 990)  
Markedspakke 1 (Kr.35 900)  
Oppgjør (Kr.7 500)  
Overtagelse (Kr.3 000)  
Provisjon (forutsatt salgssum: 19 850 000,-) (Kr.138 950)  
Tilrettelegging (Kr.19 900)  
Totalt kr. (Kr.243 490)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

#### **OPPDRAGSNUMMER**

36-24-0041

## **Kjøpsinformasjon**

#### **BUDGIVNING**

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

#### **BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING**

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger

vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygnings-sakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendoms-megler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på

avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

## HVITVASKING

Eiendoms-megler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings-salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendoms-megling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

## PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendoms-meglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendoms-meglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

## Megler

### AVDELING

Sandvika Eiendoms-megling AS.

EIE Sandvika  
Org. nr: 997288998  
Kinoveien 9 A  
1337 Sandvika  
Tlf: 67 55 08 00

**ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler / Partner Edvard Chapsang

**SAKSBEHANDLERE**

Edvard Chapsang  
EIE Sandvika  
Eiendomsmegler / Partner  
Mob: 98 65 19 00 / E-post: ech@eie.no

Marius Hyllmark Anderssen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
Mob: 98 68 13 57  
[/ E-post: mhan@eie.no

Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



# DITT NYE HJEM?





















# Gamle Drammensvei 184, 1365 BLOMMENHOLM

## Enebolig - 1.Etasje



Ordernr. 15051990



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.

### Enebolig - Underetasje



Ordernr. 15051990





































































































































Electrolux











































































































# EIE har Norges mest fornøyde boligkunder\*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet\*. Vi takker ydmykt for tilliten.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.no](http://www.kundebarometer.no)





































# EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023\*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



\*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.  
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.barekraftbarometer.com](http://www.barekraftbarometer.com)

























































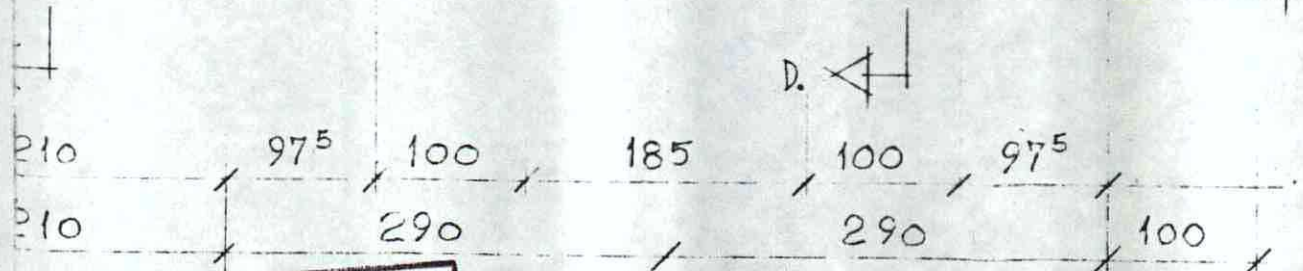
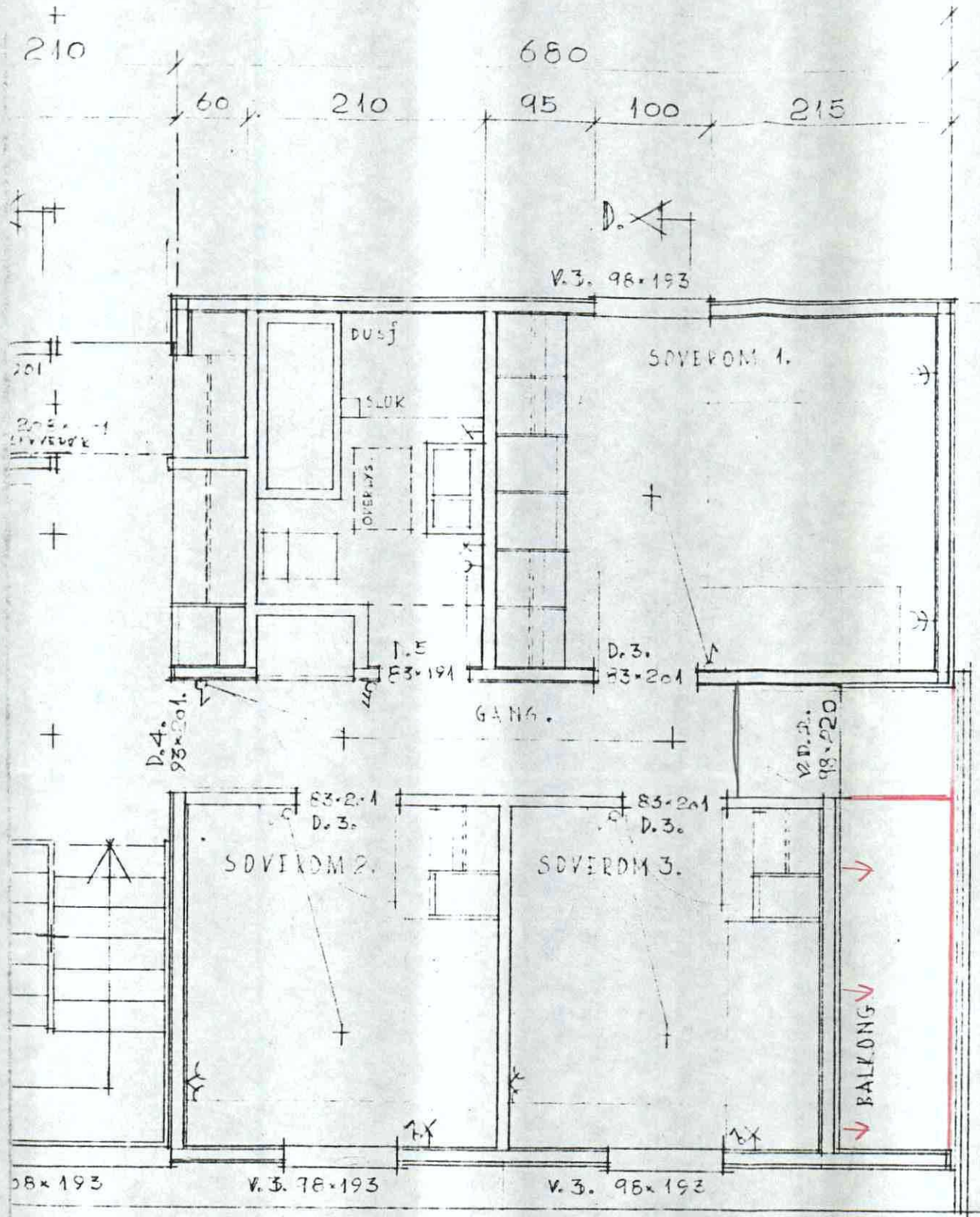


# INFORMASJON & DOKUMENTER



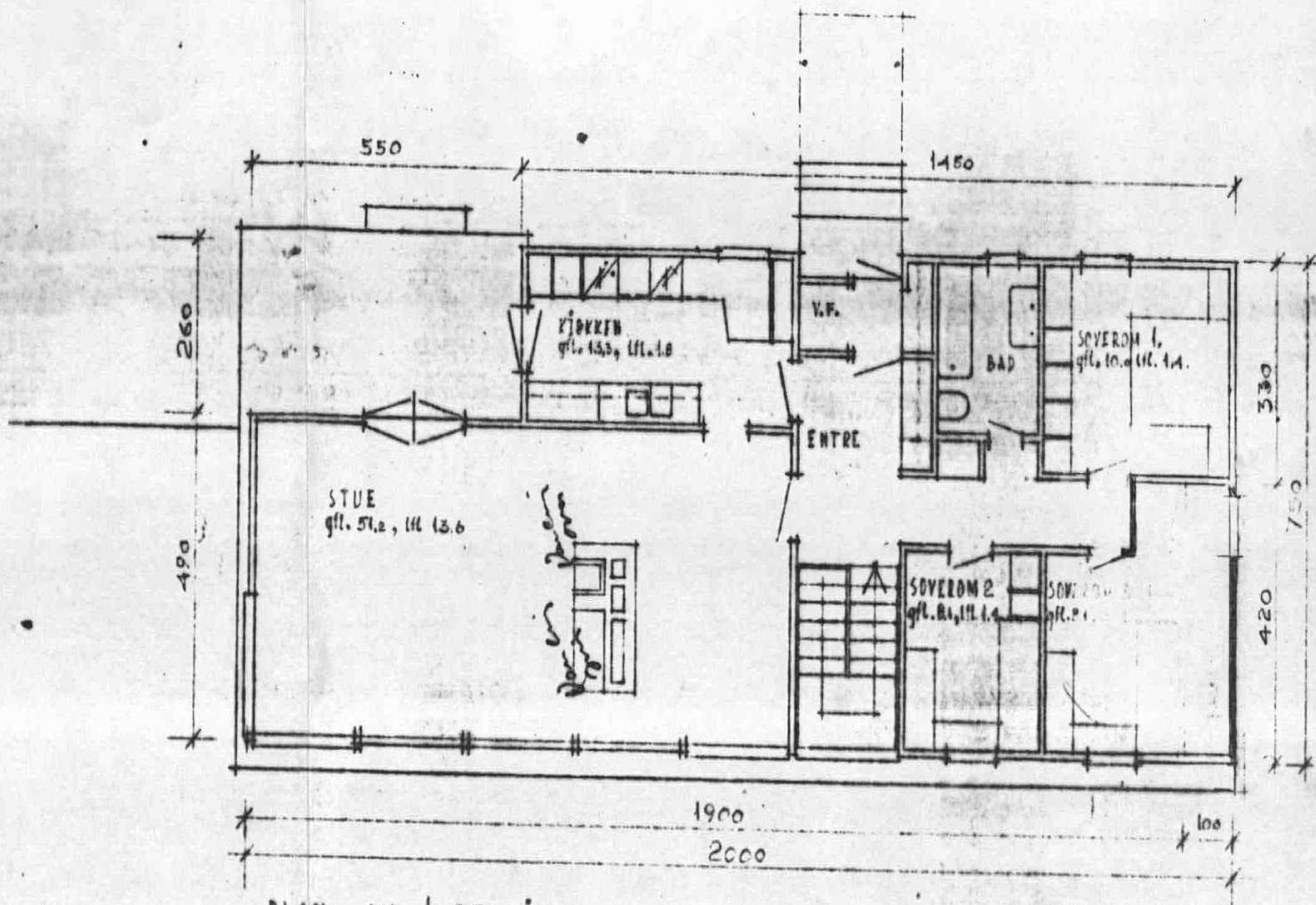


1510070008BKO694423



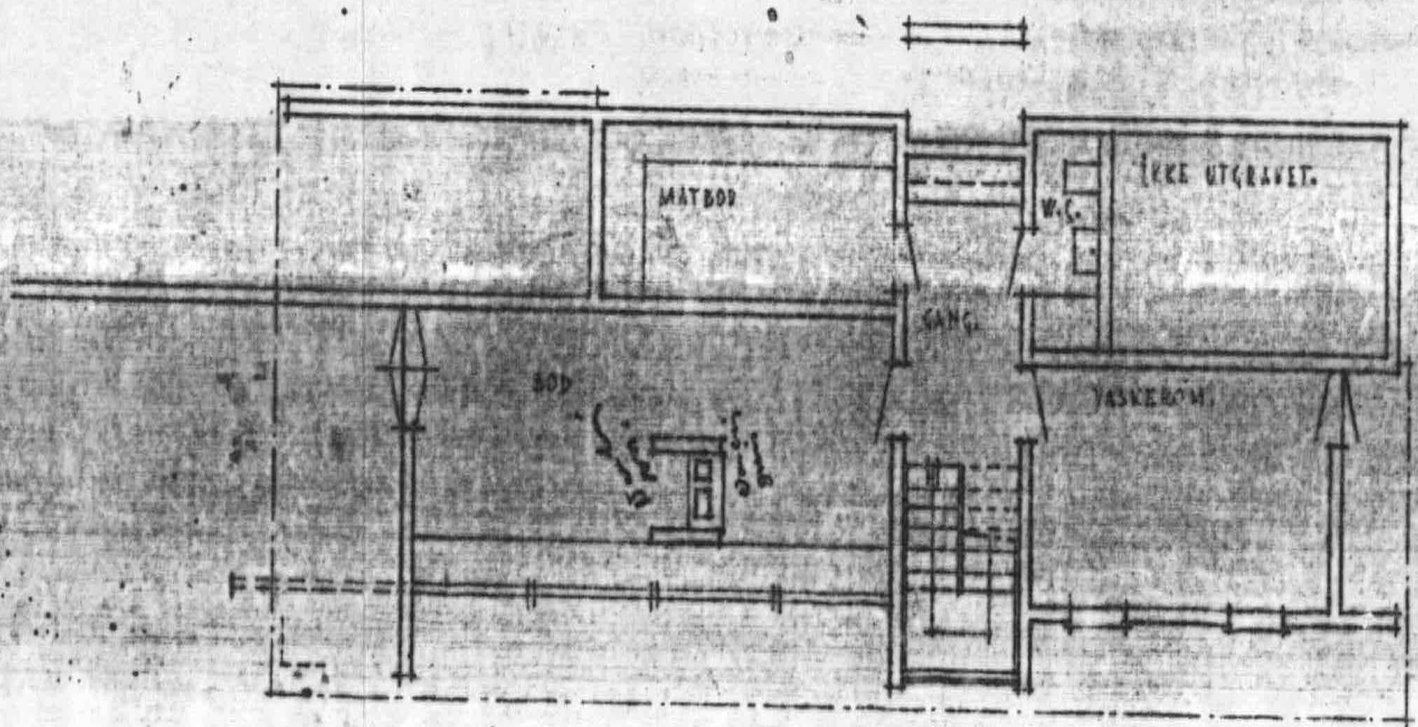
BYGNINGSRÅD  
 394 - 80  
 in duplo  
 22 APR 1980

275.202 / HUS FOR ARNA OG KNUT AND  
 PLAN AV 1. ETASJE  
 OSLO 18. APRIL 1983 HANS



PLAN AV 1. ETASJE.

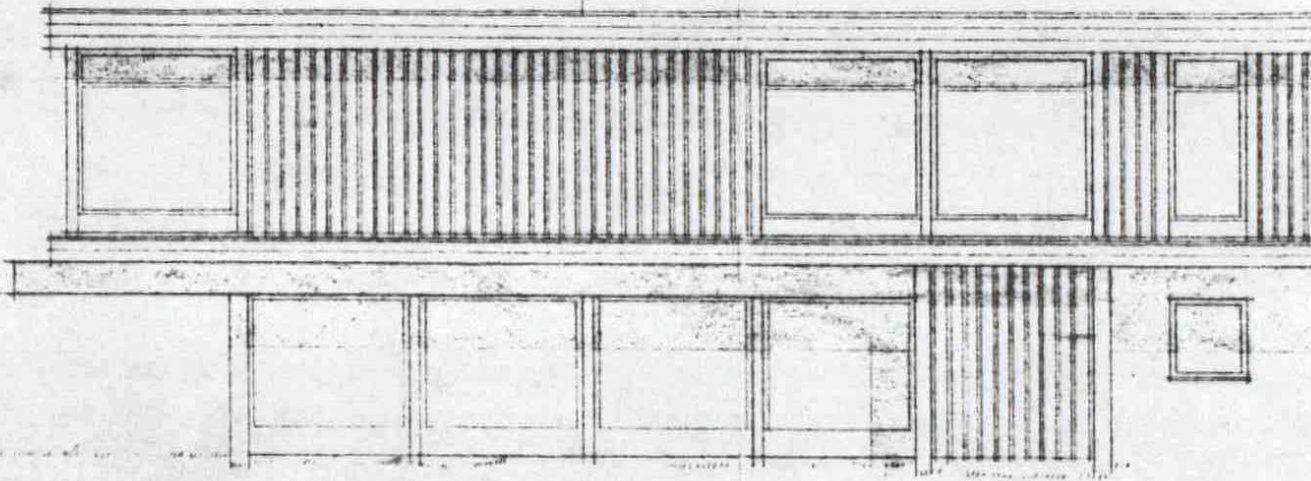
— NY VEGG.



PLAN AV KJELLER.

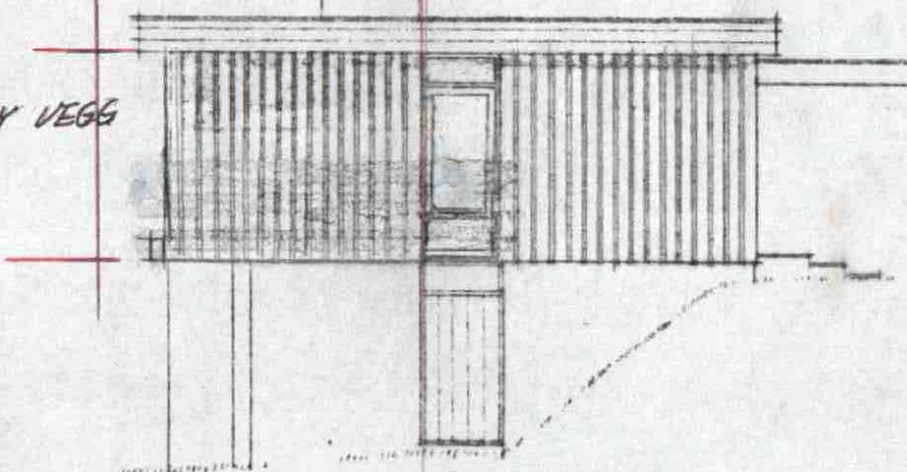
BÆRLUM BYGNINGSRÅD	
J. nr.	394 - 80
Bilag nr.	8 in duplo
Mottatt	7 AUG 1980



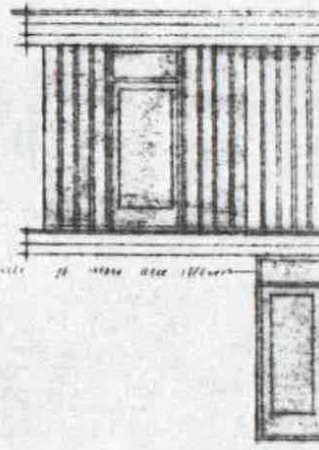


MOT SYD.

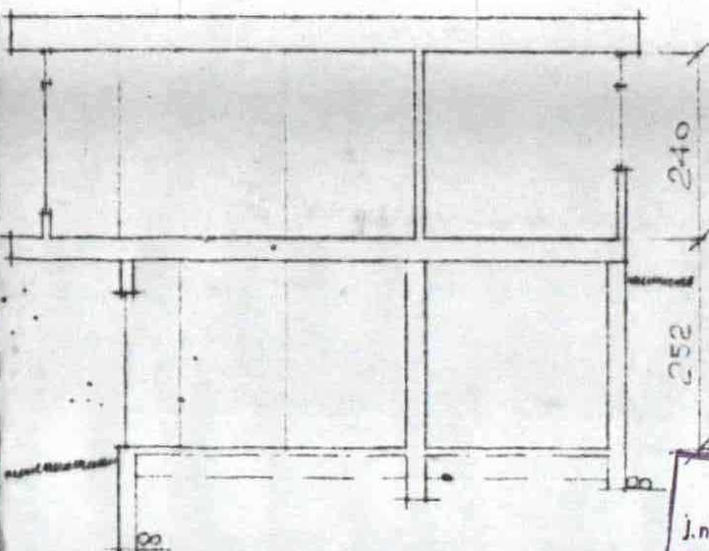
NY VEGG



MOT ØST.

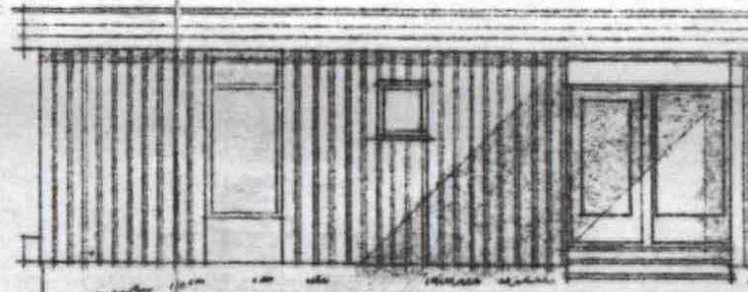


MOT VEST.



SNITT.

240  
252

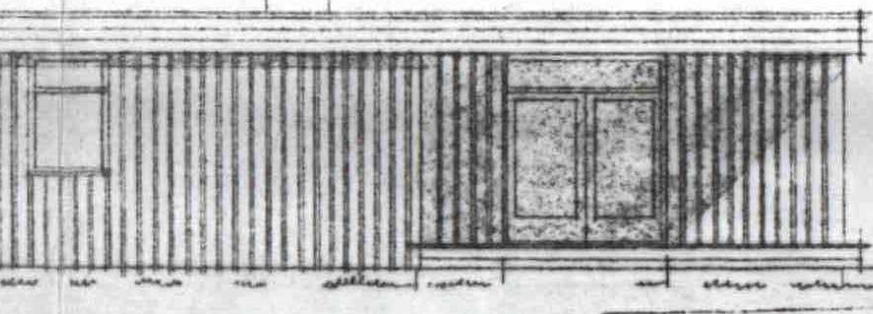
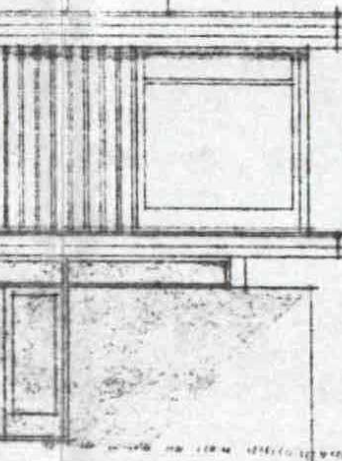
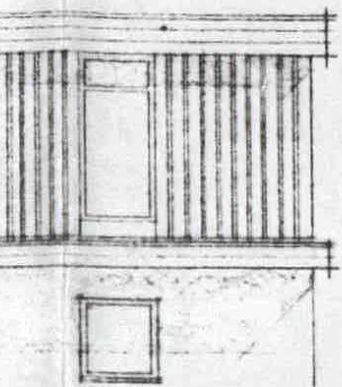


MOT NØRD.

FOR ARNA OG V  
 GNR. 9, BNR. 6, 15.  
 ENEBOLIG  
 S. 6. 1963  
 MELGE ABRAHAMSEN ARKITEKTER  
 HANS GRINDL PARKVEIEN  
 - ONE BUILDING TEL. 80207

BÆRUM BYGNINGSRÅD  
 j.nr. 344 - 80  
 Bilag nr. 9 in duplo  
 Mottatt 7 AUG 1980

1510070098K0952123



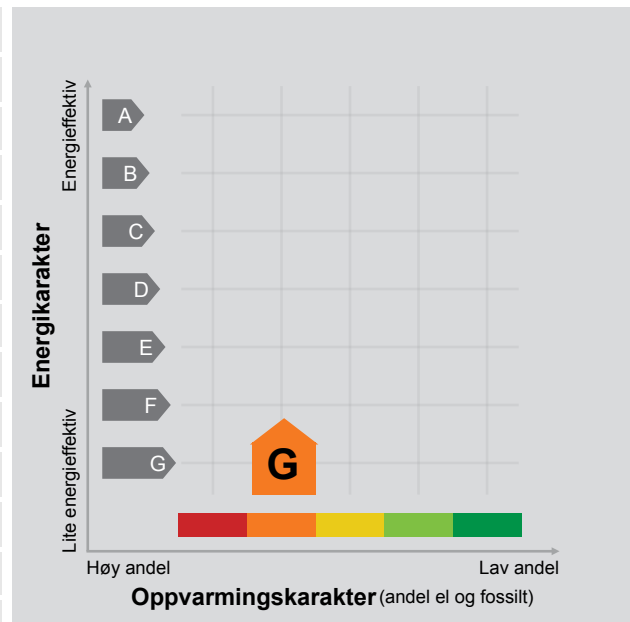
NUT AND

M. N. A. L.  
49 0210  
3-523455



# ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Drammensvei 184
Postnummer	1365
Sted	BLOMMENHOLM
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16220930
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	8db741bd-d72b-48d7-8ad8-0b54eeb099df
Dato	18.04.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Redusér innetemperaturen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Tiltak utendørs**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklime og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1966
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	276
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gamle Drammensvei 184  
Postnummer: 1365  
Sted: BLOMMENHOLM  
Kommune: Bærum  
Bolignummer: U0101  
Dato: 18.04.2024 14:14:50  
Energimerkenummer: 8db741bd-d72b-48d7-8ad8-0b54eeb099df

Kommunennummer: 3201  
Gårdsnummer: 9  
Bruksnummer: 6  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 16220930

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 3: Isolering av gulv mot grunn

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

### Tiltak 4: Montering tetningslister

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

### Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

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

## Brukertiltak

### 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 15: 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 16: Bruk varmtvann fornuftig**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 19: 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 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

**Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

**Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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





Hamid Ghaffarian  
Gamle Drammensvei 184

1365 BLOMMENHOLM

Deres ref.:

Vår ref.:

07/7811-07/36333/KENGEBA

Dato:

18.06.2007

Adresse - Tiltak: Gamle Drammensvei 184 - utbygging av areal og vindfang og oppføring av fastvegg

Gnr/Bnr: 9/6

Mottatt: 07.05.2007

Tiltakshaver: Hamid Ghaffarian

Mangelbrev: 14.05.2007

Komplett: 13.06.2007

---

## GODTATT MELDING

Svar på melding om tiltak etter plan- og bygningslovens § 86a

---

**I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes melding om tilbygg og fasadeendring med plassering og utforming som vist på situasjonsplan og tegninger:**

Situasjonsplan	296482
Plan 1. etg	296484
Plan kjeller	311347
Fasader	311348

**Det meldte arbeid kan utføres.**

---

### ANSVAR

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket oppfyller alle krav i plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter, samt kommunale planer og vedtekter. Byggearbeidet må ikke komme i konflikt med noen typer private eller offentlige ledninger.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres iht. godkjent dokumentasjon. Ved tvil om nøyaktig utplassering i marka, kan utstikking rekvireres hos Eiendomsmåling.

Besøksadresse:  
«Sse\_Adr»  
«Sse\_Adr2»  
«Sse\_Postnr»  
«Sse\_Poststed»

Postadresse:  
1304 Sandvika  
E-post: «Sse\_Email»

Org. nr: «Sse\_OffentligNr»  
Bank:  
Telefon: «Sse\_Tlf»  
Faks: «Sse\_Fax»

Ved arbeider som berører utvendige eller innvendige sanitærinstallasjoner skal normalreglementet for sanitærforskrifter følges. Rørleggerarbeid skal anmeldes til, og godkjennes av tjenestested Vann og avløp – drift før igangsetting av slike arbeider.

Blir planene endret må det sendes ny melding.

### **Gyldighet**

Dersom byggearbeidet ikke er igangsatt innen 3 år faller tillatelsen bort. Det må gis skriftlig tilbakemelding til Byggesak når arbeidet er ferdig.

### **GEBYR OG AVGIFTER**

Giroblankett for behandlingsgebyr **kr. 3800,-** ettersendes. Betalingsfristen fremgår av blanketten. Gebyret er beregnet etter § 13 i gjeldende regulativ for byggesaker i Bærum kommune.

### **Vann- og avløpsavgift**

Det skal betales tilknytningsavgift for nybygg uansett størrelse og tilbygg/påbygg over 10 m<sup>2</sup>, uavhengig av om tiltaket omfatter sanitærinstallasjoner eller ikke. Avgiften beregnes per m<sup>2</sup> og forfaller til betaling senest ved igangsetting av byggearbeidet. Årsavgiften endres ved endring av avgiftspliktig areal fra det tidspunkt arealet tas i bruk. Skulle arbeidet ikke bli utført i løpet av ett år må De melde fra til tjenestested Vann og avløp - drift dersom økt avgift skal unngås.

Ketil Krogstad  
bygningssjef

Kristin Engebakken  
saksbehandler

### **Vedlegg:**

Skjema "Melding om ferdig tiltak"  
Skriv "nyttige opplysninger"  
Ett sett av meldingen



VEDLEGG

BÆRUM KOMMUNE  
Byggesak  
1304 Sandvika

**MELDING OM FERDIG TILTAK ETTER  
MELDINGSORDNINGEN**

(I henhold til forskrift til plan- og bygningsloven om saksbehandling og kontroll § 8)

ArkivID 07/7811

Gnr/Bnr: 9/6

Adresse - tiltak: Gamle Drammensvei 184 - utbygging av areal og vindfang og oppføring av fastvegg

Tiltakshaver: Hamid Ghaffarian

Tiltakshaver bekrefter at: (kryss av)

Tiltaket er utført og plassert som meldt til kommunen

Tiltaket er ikke utført og utgår.

Sted/dato:.....

Underskrift.....

Dette skjema bes sendt til Byggesak pr. brev eller fax 67504315 senest 4 uker etter at tiltaket er ferdig.

Opplysningene kan også sendes pr e-post: [post@baerum.kommune.no](mailto:post@baerum.kommune.no)

1510070008BKO694468

Karl Victor Hall  
Gml. Drammensvei 184

1310 BLOMMENHOLM

394-80 bil. 1-9 HH/bc

13.8.80

FLYTTING AV YTTERVEGG I BOLIGBYGG PÅ GNR. 9 BNR. 6,  
GML. DRAMMENSVEI 184  
BYGGHERRE: KARL VICTOR HALL

En viser til Deres søknad av 21. april 1980 om byggetil-  
latelse for ovennevnte byggearbeid. Det vises også til  
senere korrespondanse i saken.

Bygningssjefen innvilger søknaden på etterfølgende betingelser:

././.  
Det forutsettes at bygningslov med vedtekter og forskrifter  
følges. Arbeidet må utføres i samsvar med vedlagte god-  
kjente tegninger, bilag 8 og 9.

Det må sendes inn statiske beregninger med tilhørende  
konstruksjonstegninger i den utstrekning bygningssjefen  
forlanger det på stedet.

./.  
Nota for bygningsgebyr på kr. 100,- følger vedlagt.

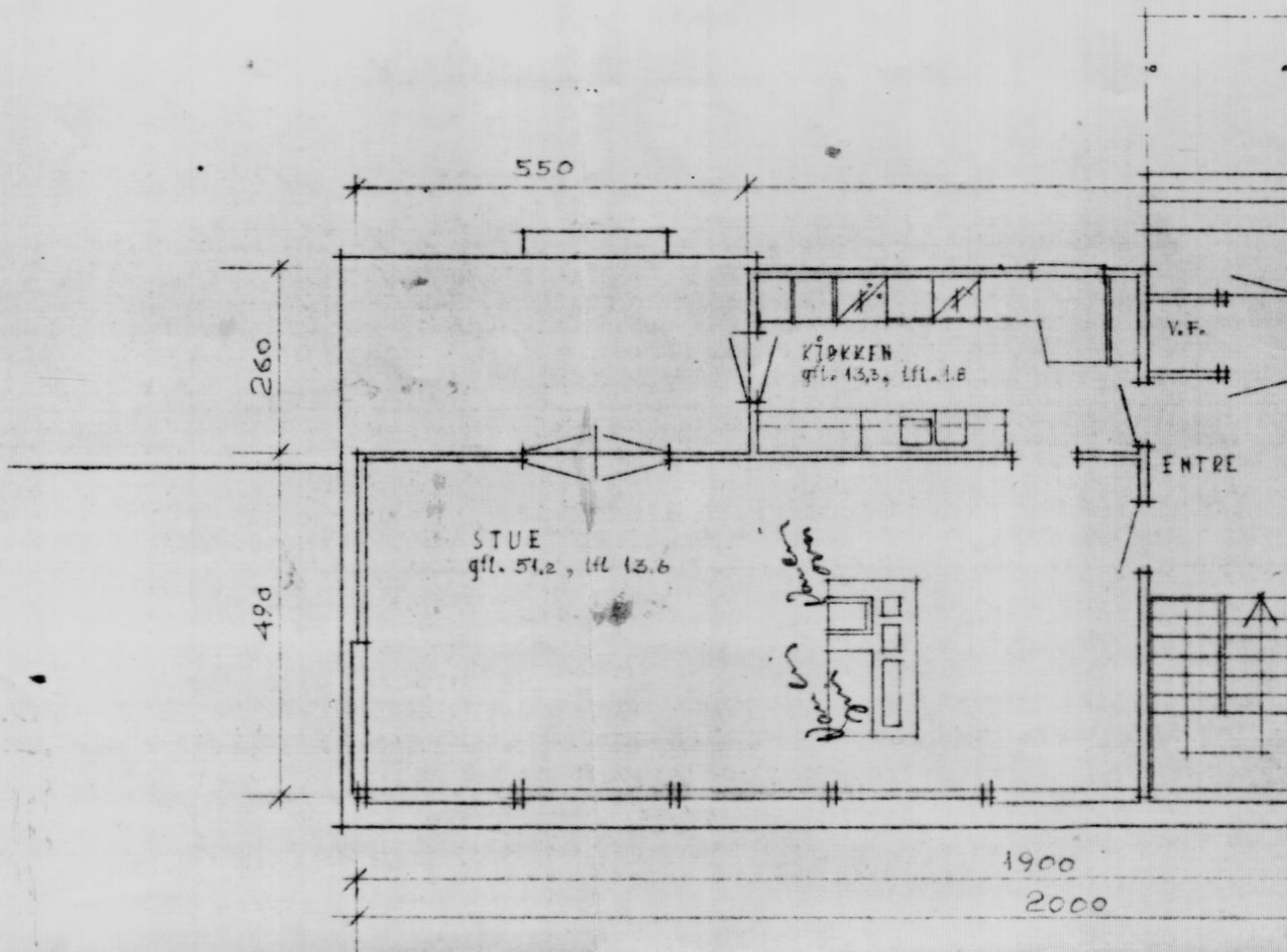
./.  
Byggetillatelse vil bli gitt når skriftlig melding fra  
godkjent ansvarshavende foreligger, søknadsskjema vedlegges.

Knud Engelbreth  
Bygningssjef

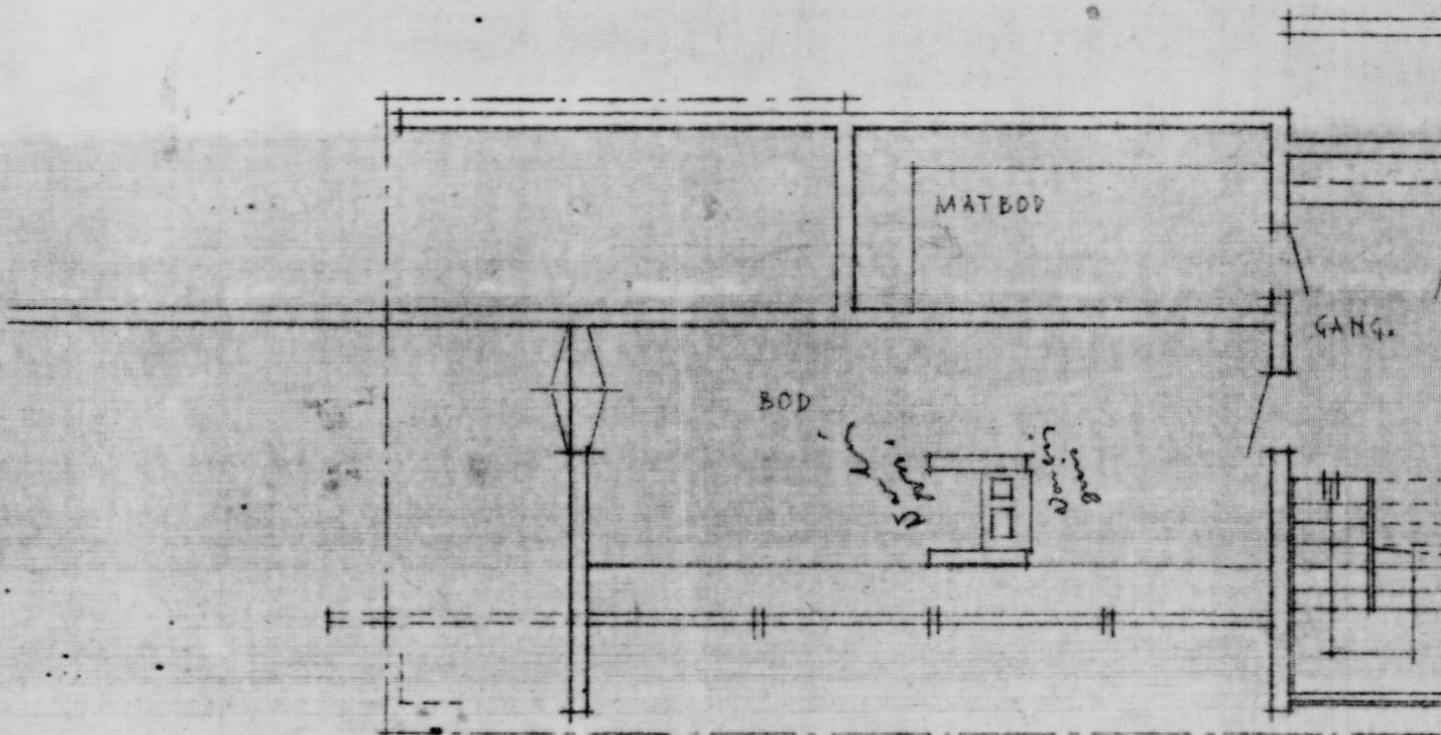
Henrik Henriksen

Vedlegg:  
Skjema B4 og B10





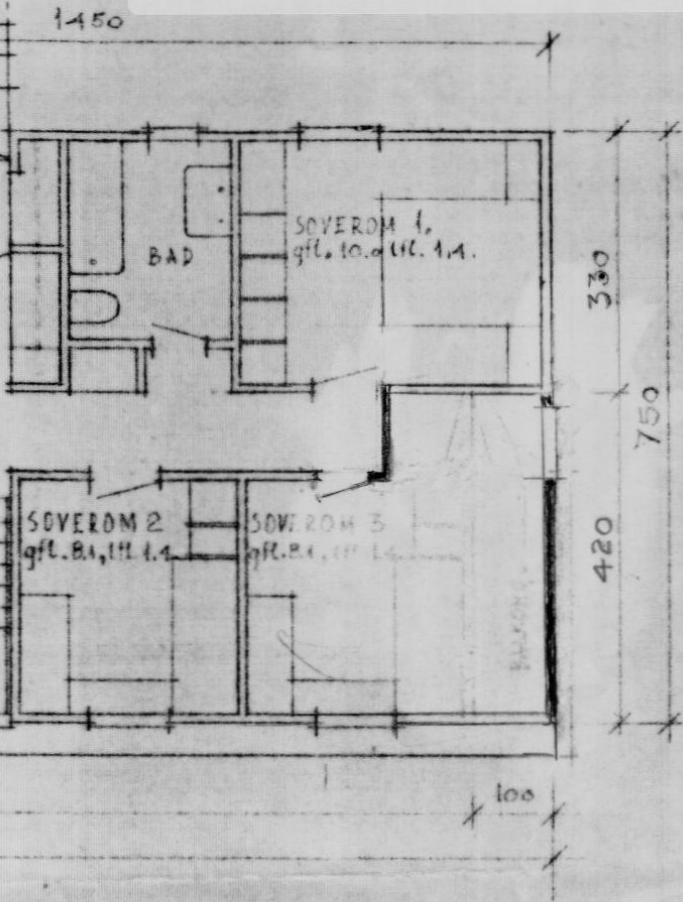
PLAN AV 1. ETASJE.



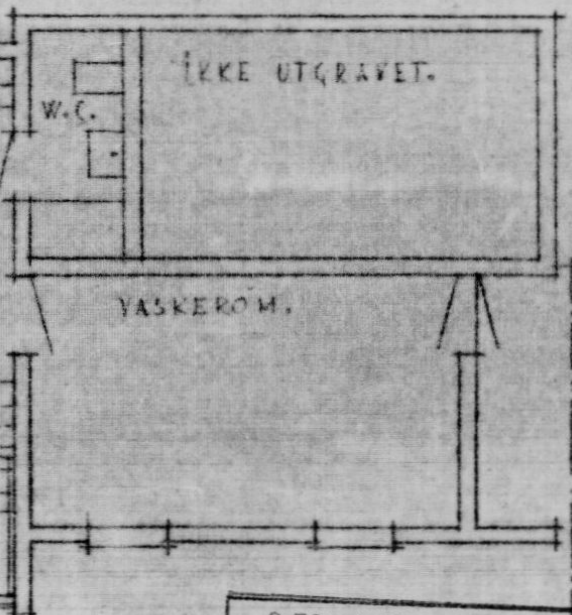
PLAN AV KJELLER.



DH+35078

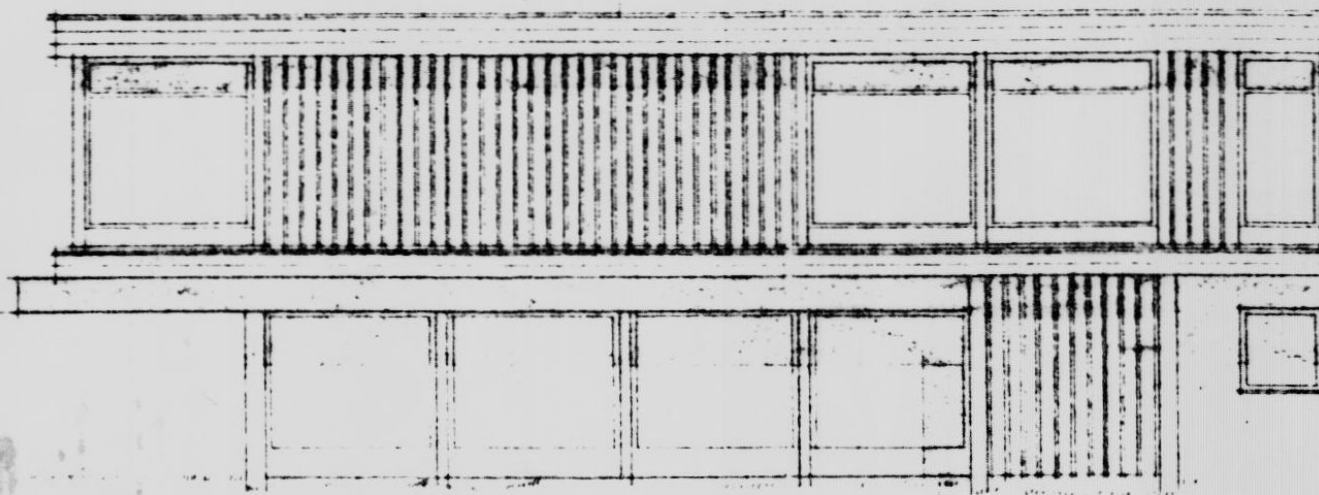


**NY VEGG.**



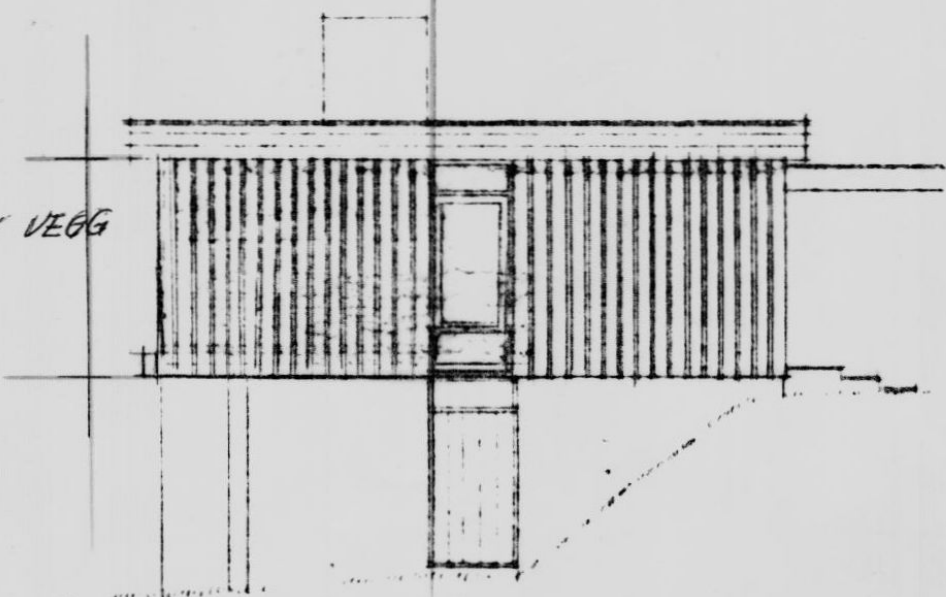
BÆRUM BYGNINGSRAJ  
 J. nr. 394 - 80  
 Bilag nr. 8 in duplo  
 Mottatt 7 AUG 1980



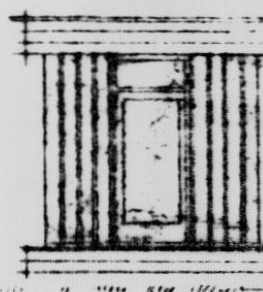


MOT SØD.

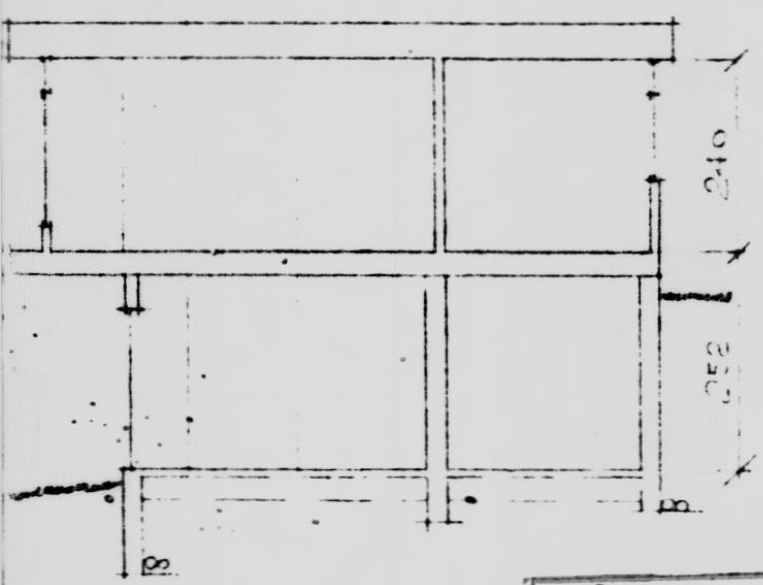
NY VEGG



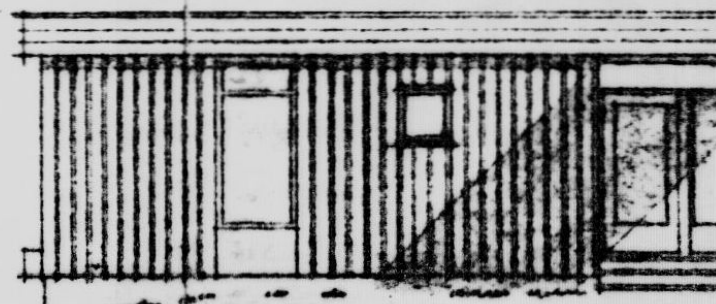
MOT ØST.



MOT VEST.



SNITT.



MOT NØRD.

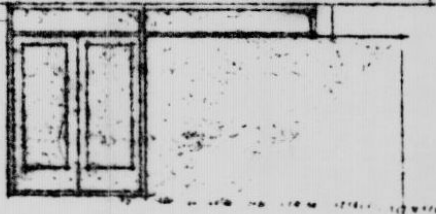
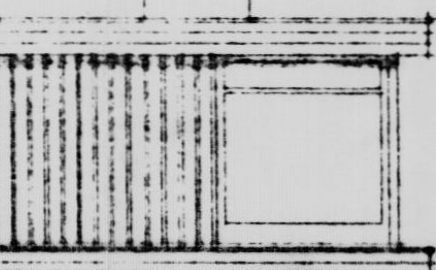
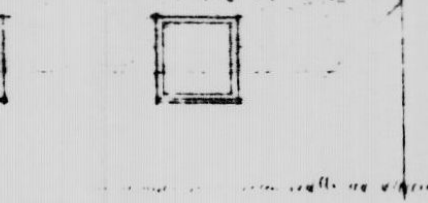
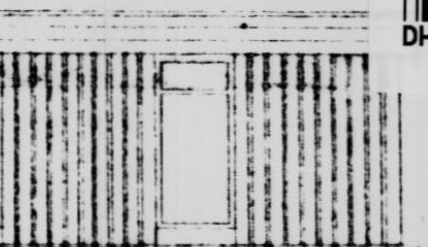
BÆRUM BYGNINGSRÅD  
 J.nr. 394 -80  
 Bilag 9 in duplo  
 M. 10 AUG 1980

FOR ARNA OG  
 QNR. 9, BNR. 6, 15.  
 ENEBOLIG

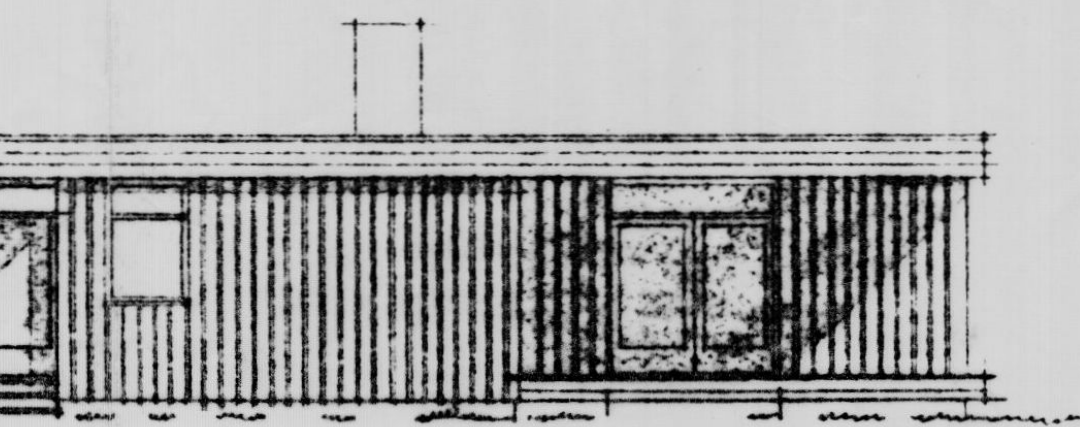
5.6.1963  
 H. G. ADRIANSEN



DH+35079



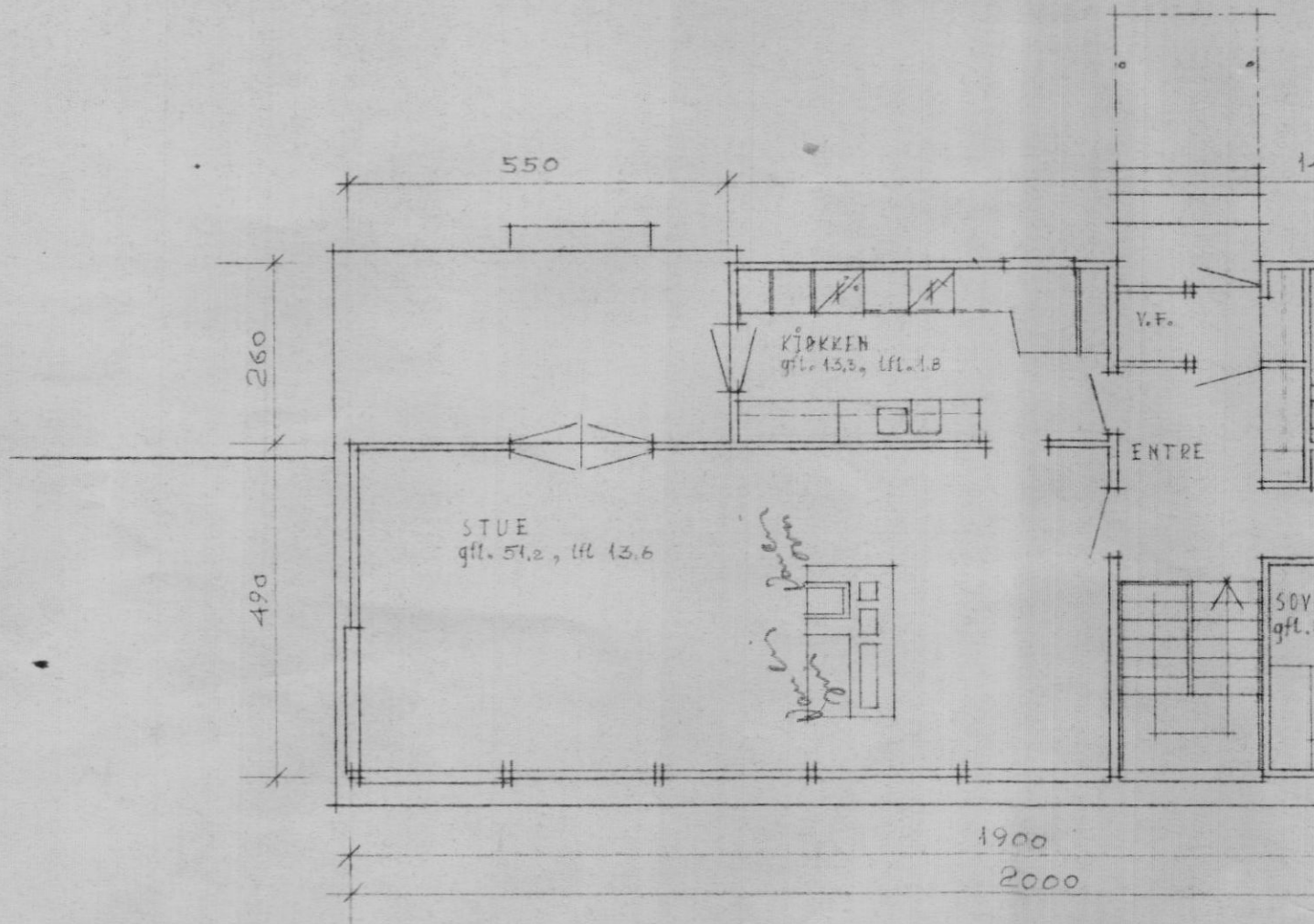
T.



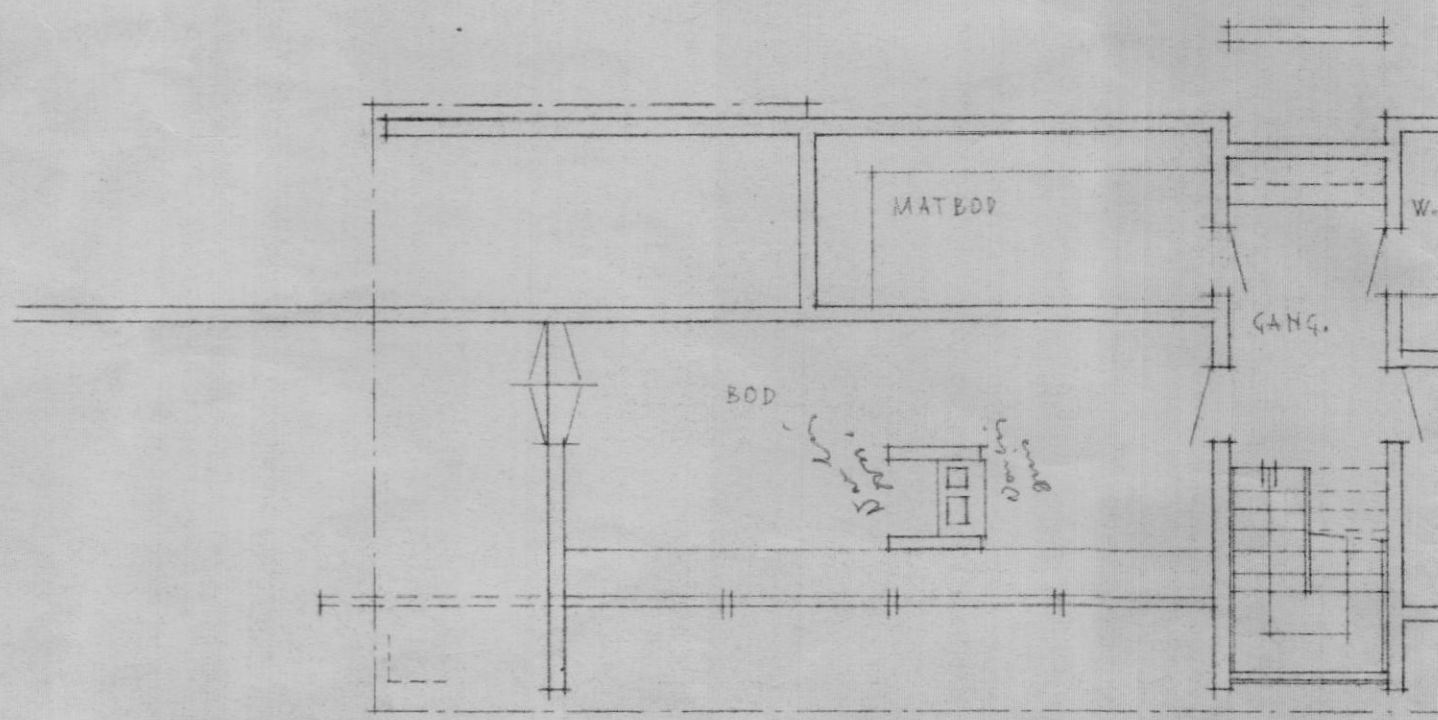
KNUT AND

EXTERIOR WALL  
SECTION

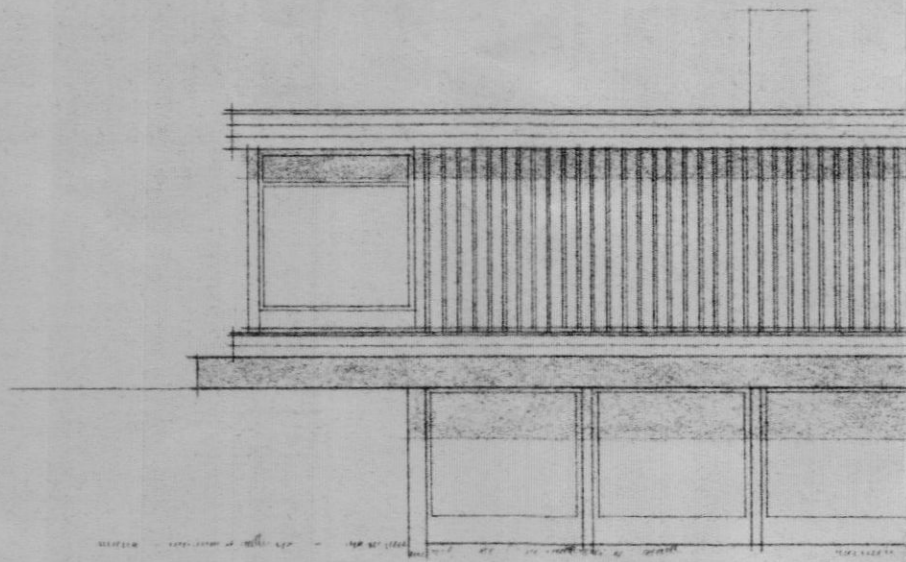
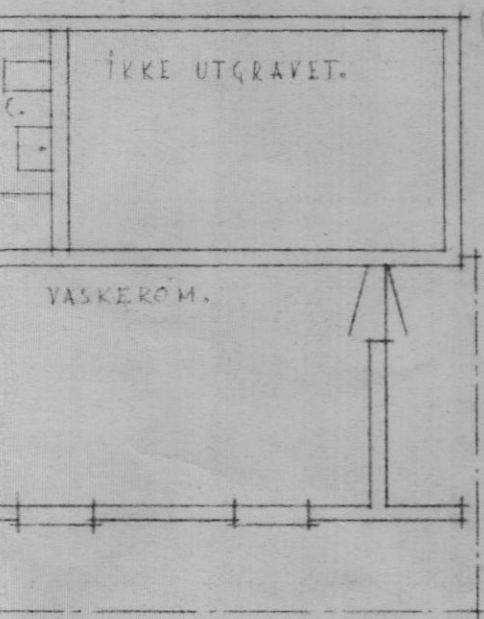
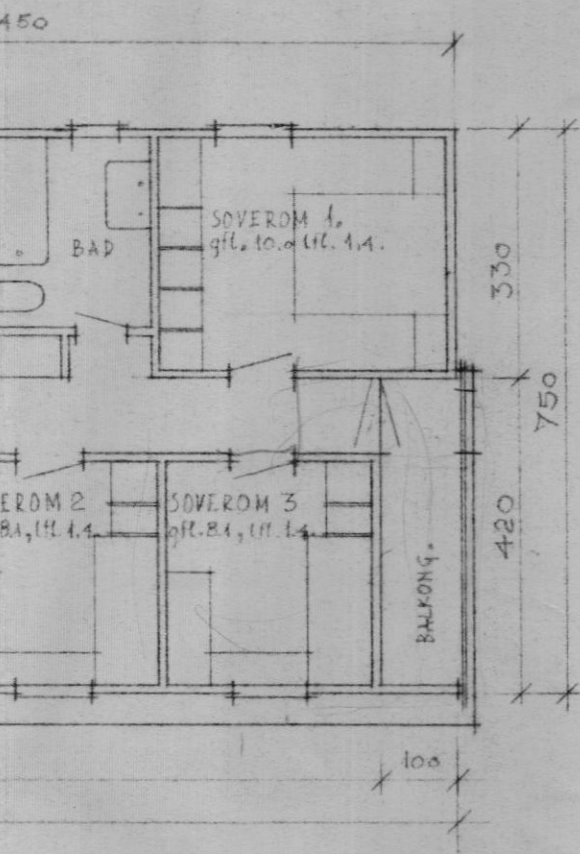




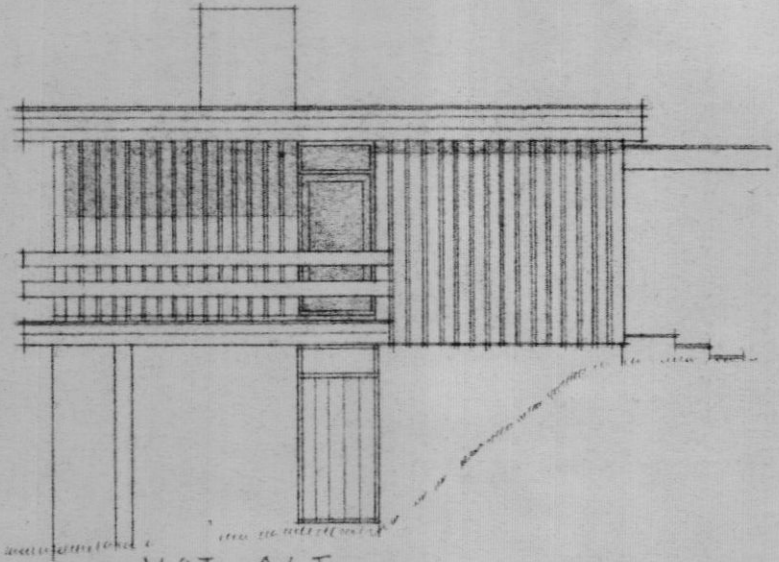
PLAN AV 1. ETASJE.



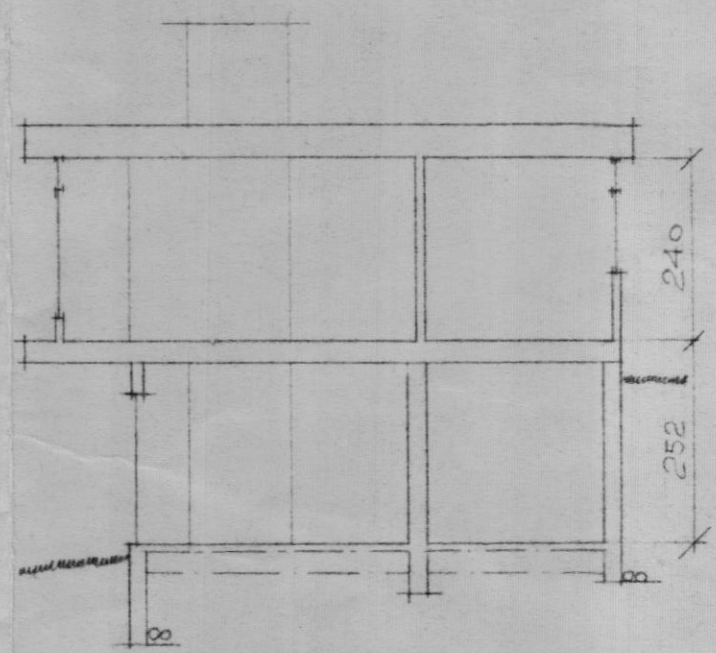
PLAN AV KJELLER.



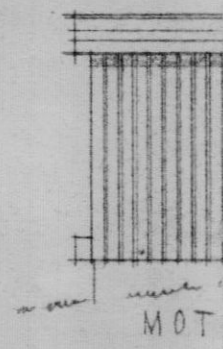
MOT SYD.



MOT ØST.



SNITT.







Bærum kommune

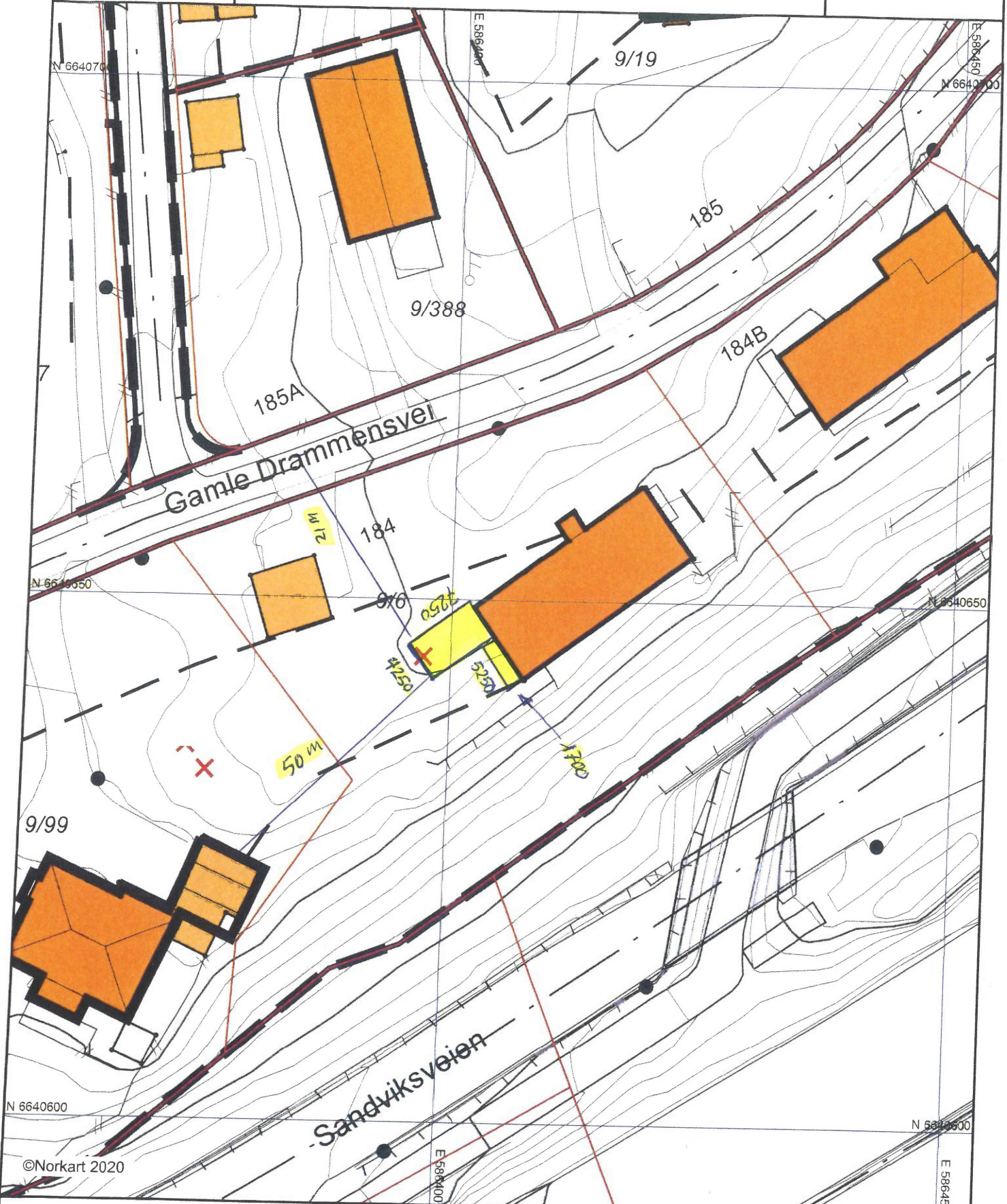
# Situasjonskart

SIDE 1

Eiendom: 9/6  
Adresse: Gamle Drammensvei 184  
Utskriftsdato: 25.06.2020  
Målestokk: 1:500

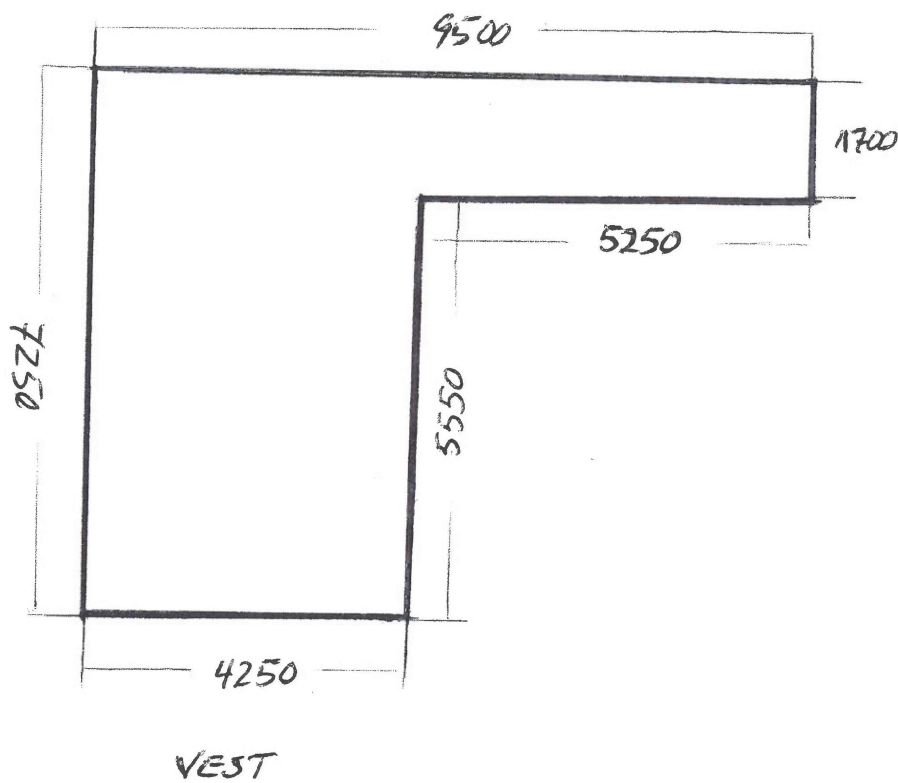
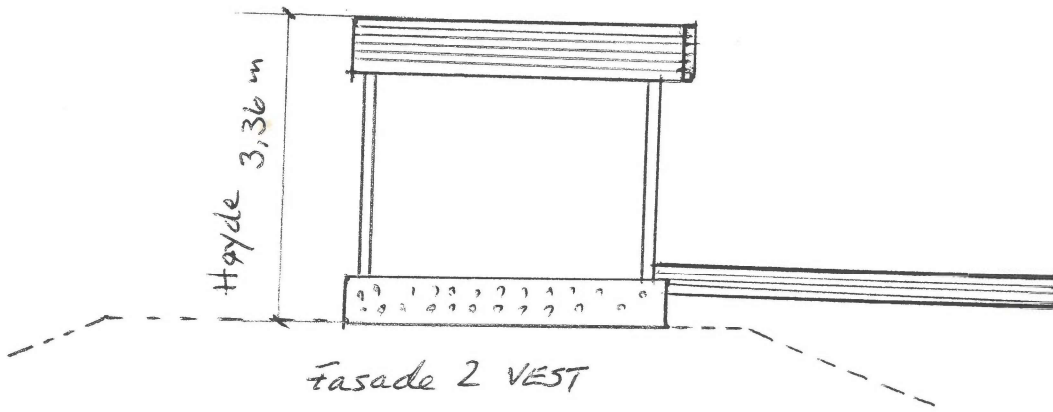
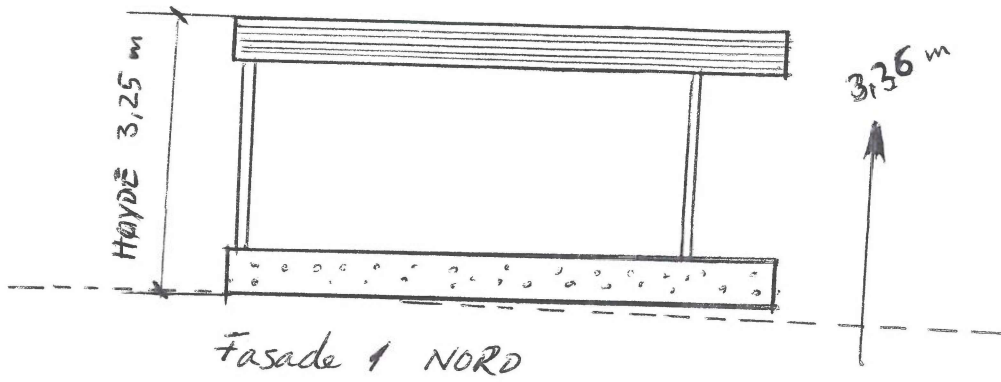


UTM-32



©Norkart 2020

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, spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.





# Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Gamle Drammensvei 184  
1365 BLOMMENHOLM  
Gnr./Bnr.: 9/6  
Bærum kommune

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 276 m<sup>2</sup>

Totalt bruksareal (BRA): 276 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 13.02.2024

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

[www.anticimex.no](http://www.anticimex.no)

Tlf: 41414128

E-post: [boliginspeksjoner.ost@anticimex.no](mailto:boliginspeksjoner.ost@anticimex.no)

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Stian Christensen

Mobil: 91170791

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.



Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	13.02.2024
Referansenummer	15051990
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0041
Hjemmelshaver/selger	Hamid Ghaffarian/Mehri Nouri
Bygningssakkyndig inspektør	Stian Christensen
Tilstede på befaringen	Hamid Ghaffarian
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	-5 °C
Rapportdato	15.04.2024 14:39

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Gamle Drammensvei 184
Postnummer/sted	1365 BLOMMENHOLM
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	9/6
Tomt	Eiet tomt: 2002 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1966	2020	2005

## Byggemåte

Enebolig med garasje beliggende på Blommenholm, Bærum kommune. Boligen har eiet tomt. Delvis skrånende tomt over to plan opparbeidet med steinbelagt innkjørsel, internveier, trapper, plenarealer, trær og diverse beplantning.

Boligen har støpt gulv mot grunn og grunnmur av betong. Etasjeskillere og bærende vegger av trekonstruksjoner. Yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Tilnærmet flatt tak tekket med takbelegg. Nedløp av metall. Entrédør med tre-lags glass fra 2009. Terrassedør med tre-lags glass fra 2021. Vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra 2017, 2011 og 2009. Vinduer i underetasje med karmen av tre og to-lags glass fra 1997. Terrassedør i underetasje med to-lags glass fra 2006. Oppvarmet med elektrisitet og luft-til-luft varmepumpe.

Enebolig over to plan.

1.Etasje består av:

Entré, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom, bad, soverom, omkleddingsrom og innglasset terrasse. Utgang fra soverom til veranda. Utgang fra stue/ innglasset terrasse til terrasse.

Underetasje består av:

Hoveddel på 70 m<sup>2</sup>:

Trapperom, stue, soverom, bad og bod.

Tilleggsdel på 35 m<sup>2</sup>:

Vindfang, stue/ kjøkken, bad, soverom, teknisk rom og utvendig bod.

Frittstående garasje.



## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad underetasje hoveddel		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
		Annet	9	
Våtrom - Bad 1.etasje		Sanitærutstyr / innredning	10	
		Overflater gulv	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
		Annet	10	
Våtrom - Bad utleiedel		Ventilasjon	11	
		Sanitærutstyr / innredning	11	
		Overflater vegger	11	
		Overflater gulv	11	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	11	
		Fukt i tilliggende konstruksjoner	11	
Kjøkken - Kjøkken tilleggsdel		Ventilasjon	12	
		Vannrør	12	
Kjøkken - Hoveddel		Vannrør	12	
		Annet	12	Kr 0 - 10 000
Toalettrom (Ikke våtrom)		Annet	12	
Øvrige rom		Overflater gulv	13	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	13	
		Overflater gulv	13	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	13	
		Innerdører	13	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	14	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	
Brann		Brannskiller	15	Kr 10 000 - 50 000
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	16	
Dører og vinduer		Vinduer	16	
Yttertak		Helhetsvurdering	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	16	
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	17	
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	18	
		Annet	18	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	18	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	18	



# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.Etasje	169			169	18
	Entré, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom, bad, soverom, omklingsrom og innglasset terrasse				Veranda og terrasse
Underetasje	105	2		107	
	Hoveddel på 70 m <sup>2</sup> : Trapperom, stue, soverom, bad og bod  Tilleggsdel på 35 m <sup>2</sup> : Vindfang, stue/ kjøkken, bad, soverom og teknisk rom	Uisolert bod			
SUM	274	2		276	18
<b>Total bruksareal: 276 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke er søkt om/godkjent etablering av utleiedel og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om etasjen er godkjent til varig opphold. Arealene er medtatt i rapporten etter bruken på befaringdagen.

Veranda ved soverom er oppmålt til 6 m<sup>2</sup> (TBA).

Terrasse ved stue er oppmålt til 12 m<sup>2</sup> (TBA).

Uisolert bod underetasje oppmålt til 2 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Boligen inneholder 241 m<sup>2</sup> P-ROM og 33 m<sup>2</sup> S-ROM (bod, teknisk rom og innglasset terrasse).





# Rapport

## Våtrom - Bad underetasje hoveddel

Bad fra 2005. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil med integrert belysning over servant. Vegghengt toalett. Dusjinisje med glassdør. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Opplegg for vaskemaskin.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning



 TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte fliser både i og utenfor dusjsonen, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Utbedring bør vurderes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstillende ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 3 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.  Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	Annet	Det er koblet på en avløpspumpe til toalett. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
 TGIU	Innfelte/gjennomgående installasjoner	Det er ikke foretatt demontering av downlights, eller inspeksjon inne i konstruksjonen.
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i dusjsonen, grunnet våtsonens plassering.  Det er utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.  Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom (fra bod). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 42,3 %, temperatur 14,4 grader C og duggpunkt 1,8 grader C.

## Våtrom - Bad 1.etasje

Bad fra 2020. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt dobbeltservant med to ett-greps armatur. Speil med integrert belysning over servant. Vegghengt toalett. Dusjone med regndusj og hånddusj. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 27,2 %, temperatur grader C og duggpunkt grader C.
 TG 2	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sistene er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte fliser hovedsakelig ved dør/toalett, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Utbedring bør vurderes.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 6 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm.
	Annet	Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser utførende håndverker, materialvalg eller tekniske løsninger.





# Våtrom - Bad utleiedel

Bad fra 2005. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil og stikkontakt over servant. Vegghengt toalett. Dusjnise med glassdør. Dusjarmatur tilkoblet håndduj. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i vegg.

## TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Innfelte/gjennomgående installasjoner

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	TG 2	
	Ventilasjon	Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel bør etableres.  Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres.
	Sanitærutstyr / innredning	Drenering fra innebygget sisterner er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.
	Overflater vegger	Det er riss/sprekker i veggfliser ved dusjsonen. Kan skyldes utettheter i tettesjikt. Skade bør utbedres.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Utbedring bør vurderes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Det vurderes at det ikke er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommet. Rommet tilfredsstillende ikke krav til fukt- og lekkasjesikkerhet. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.
	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling.  Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Instrumentet viser utslag som ikke helt kan utelukke at det er fuktskade i vegg/etasjeskilleren.


## Kjøkken - Kjøkken tilleggsdel

Åpen kjøkkenløsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2005 med glatte fronter. Laminert benkeplate. Nedsenket oppvaskum med ett-greps armatur. Metallplate mellom benkeplate og overskap. Overbelysning og stikkontakter over benk. Frittstående kjøleskap med fryser. Integrrert stekeovn og platetopp. Ventilator i overskap. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Lekkasjestopper under oppvaskum. Opplegg for vaskemaskin.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør - Innredning - Annet

 Informasjon | Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.

 TG 2 Ventilasjon | Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Vannrør | Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.


## Kjøkken - Hoveddel

Flislagt gulv. Åpen kjøkkenløsning mot stue med kjøkkenøy. Kjøkkeninnredning fra 2010 med glatte fronter. Laminerte benkeplater. Tapetsert flate og stikkontakter over benk. Underlimt oppvaskum. Integrrert oppvaskmaskin og platetopp med gasstopp i kjøkkenøy. Integrrerte hvitevarer. To kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin, stekeovn og mikrobølgeovn. Fritthengende ventilator. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater gulv - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

 TG 2 Vannrør | Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

 TG 3 Annet | Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

## Toalettrom (Ikke våtrom)

Toalettrom fra 2020. Flislagt gulv med varme. Delvis flislagte og malte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speil over servant. Vegghengt toalett. Vannrør av rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon - Vannrør - Avløpsrør - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 TG 2 Annet | Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser utførende håndverker, materialvalg eller tekniske løsninger.



## Øvrige rom


Gulvflater belagt med fliser og parkett. Vegger og himlinger av malte flater. Downlights i himling. Profilerte innerdører. Skyvedørgarderobe i entré. Garderobeskap på soverom.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Overflater himling - Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)
 TG 2	Overflater gulv   Det er stedvis merker og knirk i gulv i stue/spisestue.
 TGIU	Innfelte/gjennomgående installasjoner   Det er ikke foretatt demontering av downlights, eller inspeksjon inne i konstruksjonen.

## Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje

Hoveddel:  
Underetasjen ligger delvis under terreng. Gulvflater belagt med fliser. Vegger og himlinger av malte flater. Downlights i himling. Profilerte innerdører. Garderobeskap i trapperom og soverom.

Tilleggsdel:  
Gulvflater belagt med fliser og parkett. Vegger av malte flater og panel. Himlinger av malte flater. Downlights i stue /kjøkken. Profilerte innerdører. Garderobeskap på soverom.

 TG 1	<b>Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:</b> Overflater himling - Overflater vegger - Innfelte/gjennomgående installasjoner
 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)   Klaffventiler stedvis i vegg. Usikker tilluftløsning. Anbefaler mer kontrollerbar ventilering.
	Overflater gulv   Det registreres bomlyd i enkelte fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Ytterligere undersøkelser og eventuelle tiltak bør påregnes. Tilleggsdel: Parkett bærer preg av alder og slitasje. Stedvis sprekker mellom gulvbord.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).   Det er foretatt hulltaking (på soverom hoveddel) og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg. Det ble ikke registrert forhøyede verdier, men det er registrert dampspærre/ plast i utlektet kjellervegg noe som erfaringsmessig er en risikokonstruksjon med hensyn til fukt. Målingene viser følgende: RH 34,1 %, temperatur 12,5 grader C og duggpunkt -2,5 grader C.
	Innerdører   Dørbladet til innerdør mot soverom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Krever justering av dørblad/dørkarm.

## Innvendige trapper

---

Trapp i trekonstruksjoner. Rekkverk av glass og metall.



TG 2

Innvendige trapper

TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forskriftskrav) grunnet sikkerhet. Det er kun rekkverk/håndløper på en side i øvre del. TG 2 i henhold til NS 3600. Ingen dåndløper i nedre del av trappen. Trappen har åpninger på mer enn 0,10 meter. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Vannrør av rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Stoppekran, stakeluke og avløpspumpe til toalett plassert i bod underetasje. Fordelerskap med stoppekraner til rør-i-rør og varmtvannsbereder på 281 liter fra 2022 plassert i teknisk rom i tilleggsdel. Oppvarmet med elektrisitet og luft-til-luft varmpumpe fra 2019 i stue og 2007 på soverom 1. etasje. Naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler stedvis i yttervegger.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Stakeluke - Avløpsrør.  
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmpumpe)



TG 2

Varmtvannsbereder  
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder er plassert i tørt rom men har ikke automatisk vannstoppventil. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er på tilfeldige steder målt til: 2,17 - 2,24 meter i underetasje. 2,30 - 2,32 meter i 1. etasje.

Til informasjon:

Underetasjen har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.



# Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i skyvedørgarderobe entré hoveddel og vindfang tilleggsdel. Boligen har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Byggeår, mye oppgradert i 2005, 2010 og 2022.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Med bakgrunn i at det er mer enn fem år siden det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt. Fare for varmgang.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999.

# Brann

Boligen har røykvarslere og brannslukkingsapparat.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere



TG 3

Brannskiller

Det er usikkert om brannskiller mellom hoveddel og tilleggsdel er utført i henhold til byggt teknisk forskrift. Forholdet må undersøkes av kompetent personell, og eventuelle utbedringer/tiltak må utføres. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for brannteknisk inspeksjon.

Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

---

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Konstruksjon


 **TG 2** Fasader inkl. kledning | Fasaden har mindre sprekker/riss ved stue. Skader i overflate må utbedres.

## Dører og vinduer

---

Entrédør med tre-lags glass fra 2009. Terrassedør med tre-lags glass fra 2021. Vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra 2017, 2011 og 2009. Vinduer i underetasje med karmen av tre og to-lags glass fra 1997. Terrassedør i underetasje med to-lags glass fra 2006.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Dører

 **TG 2** Vinduer | TG2 gjelder vinduer i underetasje. Vinduer bærer preg av slitasje og elde. Det er ikke observert synlige skader av større betydning. Utbedring/utskiftning anbefales.

## Yttertak

---

Taktekking er opplyst av selger å være fra ca 2015 (Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser utførende håndverker, materialvalg eller tekniske løsninger). Tilnærmet flatt tak tekket med takbelegg. Nedløp av metall.


 **TG 2** Helhetsvurdering | Taket er ikke inspisert grunnet is og snø.

## Balkonger, terrasser, veranda etc

---

Utgang fra stue/innglasset terrasse til terrasse. Rekkverkshøyde er målt til 1,08 meter.

Utgang fra soverom 1. etasje til veranda. Rekkverkshøyde er målt til 0,90 meter.

 **TG 2** Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | TG2 gjelder veranda ved soverom. Rekkverkshøyde er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak anbefales.



## Terrasser / platting på terreng - Innglasset terrasse

---

Innglasset terrasse med adkomst fra stue. Flislagt gulv.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Fundamenter

## Utvendige trapper

---

Utvendige trapper i stein.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Helhetsvurdering

## Grunnmur, fundamenter

---

Støpt gulv mot grunn. Grunnmur av betong og murkonstruksjoner.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:  
Annet

	Informasjon	Til informasjon: Det er registrert at noe masser er har sklidd ut under betongdekke til vinterhage.
 <b>TG 2</b>	Grunnmur	Pussavskalling er stedvis observert på grunnmur. Eksakt årsak er ikke kjent.
 <b>TGIU</b>	Fundamenter	Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.


## Drenering

---

Drenering er opplyst av selger til å være fra 2023. Delvis skrånende tomt over to plan opparbeidet med steinbelagt innkjørsel, internveier, trapper, plenarealer, trær og diverse beplantning.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Alder - Vann fra yttertak og bortledning - Fuktmåling i lukkede konstruksjoner

 TG 2	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Grunnmursplast mangler topplst. Konsekvens kan være økt fare for fuktskader/fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
	Annet	Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser utførende håndverker, materialvalg eller tekniske løsninger.

## Forstøtningsmurer

---


Forstøtningsmurer i naturstein.

 TG 2	Forstøtningsmurer	Det mangler rekkverk. Tiltak anbefales.
---	-------------------	---

## Stikkledninger og tanker

---

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra ukjent årstall.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.
---	--	--


## Frittstående byggverk - Garasje

---

Frittstående garasje i trekonstruksjoner. Elektrisk garasjeport.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Frittstående byggverk

	Frittstående byggverk	Mindre frittstående byggverk på tomten har ikke vært gjenstand for detaljerte undersøkelser.
--	-----------------------	--



## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plan- og fasadetegninger er fremlagt, datert 28. Mai 1964.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Fremlagt dokumentasjon: 08.05.2021 arbeidene gjelder: Ombygging av 1 etasje enebolig. Bad terrasse + vinterhage utført av Paris bygg AS. 31.10.2023 arbeidene gjelder: Arbeid på bad utført av Veas rør AS.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget, datert 2020-10-21.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Mottatt og signert. Datert 12.02.2024.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.





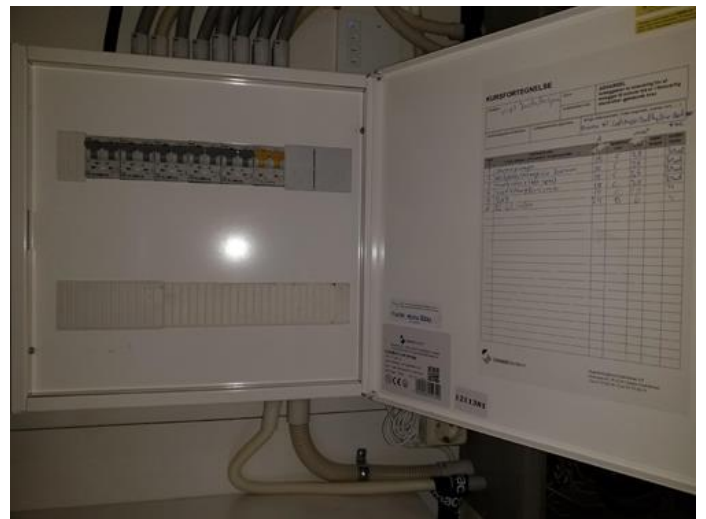
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad underetasje ]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [sluk dusj underetasje hoveddel ]



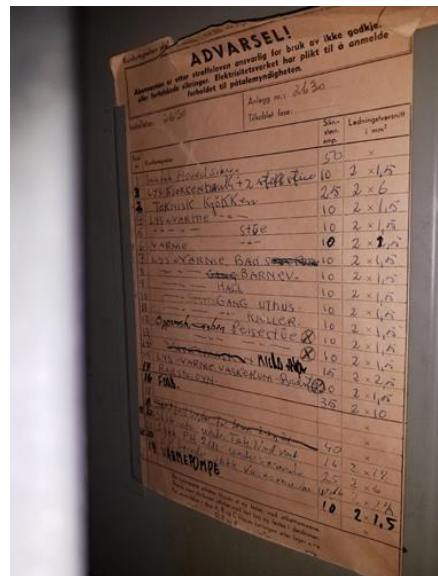
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad utleidel ]



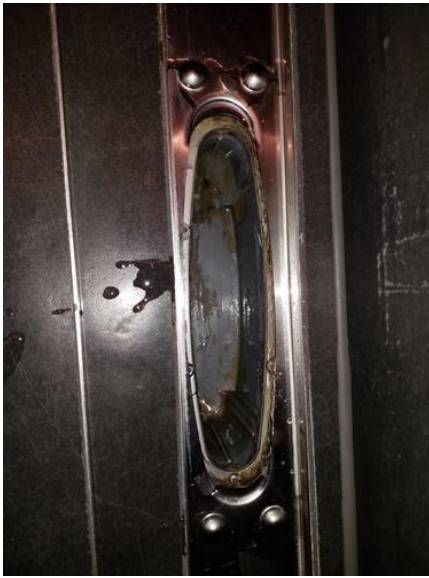
Elektrisk anlegg - [Sikringskap hoveddel ]



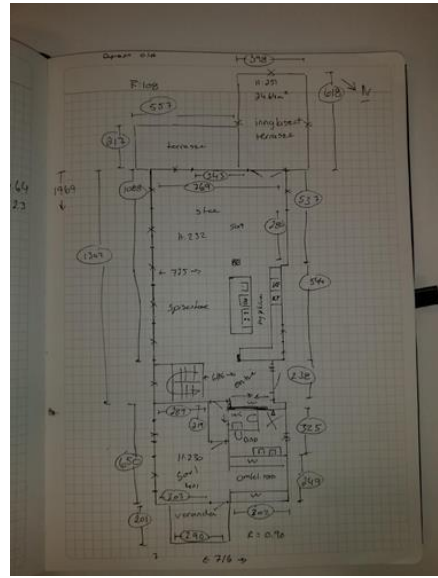
Elektrisk anlegg - [Sikringskap hoveddel ]



Elektrisk anlegg - [Kursoversikt hoveddel ]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 1.etasje ]



Etasje/Plan [1]: - [IMG\_20240214\_121826]



Annet - [Masseutglidning under vinterhage ]



Fasader ink. kledning - [Riss vegg ved stue]



Gaul. Draersvei 134



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0041 (Marketa Nigg)  
Vår referanse: 3389555/23211730  
Bestilling: C3 2024-02-01 (3) 9

Dato  
01.02.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
305559	100	24.10.1963	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3201 BÆRUM	9	6	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dbnr. 5559  
den 24/10 1963

## ERKLÆRING

Undertegnede som eier av gr.nr. .... 9 ..... br.nr. 6 ..... parsell nr. ....  
Adresse Gml. Drammensve. 184, ..... Blommenholm .....

matr.nr. .... erklærer herved likeover Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter likeledes meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og kloakkarbeiders utførelse.

Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum ingeniørvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.

Denne erklæring blir å tinglyse som vedkommende eiendommen og kan ikke avlyses uten Bærum ingeniørvesens samtykke.

Blommenholm den 23/10 ..... 19.63.

*Arna Andersen* .....

Eiers egenhendige underskrift

ARNA ANDERSEN .....

Med trykte bokstaver

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysning.

..... den ..... 19.....

.....





Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0041 (Marketa Nigg)  
Vår referanse: 3389554/23211725  
Bestilling: C3 2024-02-01 (3) 8

Dato  
01.02.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
302016	100	27.11.1958	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3201 BÆRUM	9	6	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

[www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238



Kartverket

EIE SANDVIKA  
KINOVEIEN 9A  
1337 SANDVIKA

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 36-24-0037 (Marketa Nigg)  
Vår referanse: 3388523/23202888  
Bestilling: C3 2024-01-31 (2) 89

Dato  
31.01.2024

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
553524	200	23.7.2010	ERKLÆRING/AVTALE

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
3201 BÆRUM	9	400	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

■ [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01  
E-post: [tinglysing@kartverket.no](mailto:tinglysing@kartverket.no) Organisasjonsnummer: 971 040 238





Saksnr.: 2006/02201

Prosjekt: Nytt dobbeltspor Skøyen – Asker, parsell Lysaker - Sandvika

## AVTALE

Doknr: 553524 Tinglyst: 23.07.2010  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

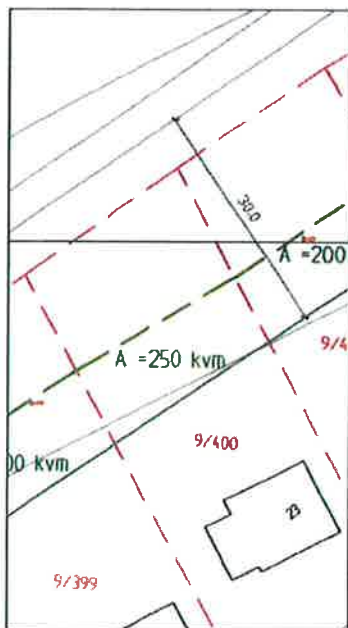
Det er inngått følgende avtale mellom:

Staten v/ Jernbaneverket heretter kalt JBV, org.nr. 971 033 533

og

Aleksander Øhrn og Janne Oddaker Ørn, eier av eiendommen gnr. 9, bnr. 400 i Bærum kommune, heretter betegnet *grunneier* dersom ikke annet nevnes særskilt.

Avtalen omfatter vegetasjonskontroll som tiltak mot rotvelt, trebrekk og løvfall over kontaktledning, skinner, skilt og signaler. Avtalen gjelder på del av grunneiers eiendom som grenser til Drammenbanen, slik det fremkommer av kartskissen nedenfor.

**1. Hogst**

Undertegnede grunneier gir JBV rett til fjerning av 6 furutrær. Herunder omfattes nødvendig atkomst etter nærmere avtale.

Blant de 6 omtalte furutrærne står et mindre furutree som skal søkes bevart. Dette furutreet kan fjernes ved behov for nødvendig tilkomst ved hogst på naboeiendommer, eller det blir skadet som følge av at de øvrige 6 furutrærne fjernes.

**2. Praktisk gjennomføring**

Arbeidene utføres av JBV i forbindelse med etablering av nytt dobbeltspor mellom Skøyen og Asker, parsell Lysaker – Sandvika. Trærne er avmerket og påvist av JBV ved felles befarings mellom partene den 9. mars 2010.

Jernbaneverket  
Rett kopi bekreftes

Dato 21/7-10 Sign. [Signature]

Felling av trærne utføres av JBV i løpet av 2010, videre fjernes alle felte trær, greiner, kapp, busker og annet trevirke bort fra eiendommen.

JBV er ansvarlig for utførelsen av arbeidene, eventuelle skader som påføres eiendommen vil bli istandsatt eller særskilt erstattet av JBV. Grunneier skal varsles i rimelig tid før arbeidene iverksettes.

**3. Tinglysing**

Avtalen kan tinglyses på eiendommens grunnboksblad, utgifter til dette bekostes av Jernbaneverket.

**4. Erstatning**

Det er enighet om følgende engangserstatning for ulemper, ved rund sum: **Kr 15.000,-**

Erstatning skal dekke alle nåværende og fremtidige forhold som denne avtalen medfører, med unntak av skader angitt i punkt 2 siste ledd. Erstatningen forfaller til betaling 30 dager etter grunneieres signatur på denne avtalen.

**5. Annet**

Avtalen er undertegnet i to eksemplar, ett til hver av partene.

Bærum, den 19.5.2010

  
Aleksander Øhrn

Personnr: \_\_\_\_\_

Oslo, den 4.6.2010

  
For Staten v. Jernbaneverket  
org.nr. 971 033 533

Bærum, den 19.5.2010

  
Janne Oddaker Øhrn

Personnr: \_\_\_\_\_



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	36240041
Adresse	Gamle Drammensvei 184		
Postnr.	1365	Sted	Blommenholm
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2005	Hvor lenge har du bodd i boligen?	18 år og 3 mnd. Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	DNB, Fremtind	Polise/avtalenr	21580135
Selger 1 Fornavn	Hamid	Etternavn	Ghaffarian
Selger 2 Fornavn	Mehri	Etternavn	Nouri

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

### EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

#### 1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja Kommentar

#### 2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Nourin Oppussing, David Andersen ( 970429409 ), Thomas Bygg Totalreovering AS ( 915 370 950 ) og Pars bygg AS ( 921817878 )

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Total reovering av huset inkl. ny bad fullført av selskapet Nourin Oppussing AS og Pars Bygg AS ( 921817878 )

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja

Firmanavn

Entreprenør Nourin oppusing og Pars bygg har tatt totalt arbeidet

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalt reovering inkl. elektrisk, vann og avløp fullført av Nourin oppussing AS og Pars bygg AS. ( 921817878 )

Oppgradering av garasje fra David Andersen ( 970429409 )

Tilbygg av balkong med fast takk. Det er gjort om til soverom i 1. etg. og plusset på stue i 2. etg. via selskapet Thomas Bygg Totalreovering AS ( 915370950 )

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

Det kan hentes av selskapet.

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

Reovering, enkel tilbygg og vinterhage er meldt til Bærum kommune ( med nabovarsel )

#### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

Det har vært et tett avløpsrør som ligger på nabotomten.

#### 4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Vann og Avløpsteknikk AS ( 980161188 )

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Renset røtter og TV inspisert ved felles avløpsrør som ligger i nabo tomt ( Gamle Drammensvei 184 B ) . Delt kostnader

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?**  
 Nei  Ja Kommentar Dreneringen kontrollert og fornyet i 2023 via selskapet Pars bygg AS ( 921817878 ), avd. Pars anlegg
6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar Rivet pipe ved fagfolk via selskapet Nourin Oppussing AS . Meldt til Bærum kommune
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Entreprenør Nourin Oppussing AS og David Andersen ( 970429409 )  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Selskapene har skiftet takbelegg for hele huset og garasje.
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn Frogner installasjon AS og V-EL Installasjon  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: De de to selskaper har fullført alt elektriske arbeidet
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar Zapatec ladeboks
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**



Nei  Ja

**20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar Vet ikke

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar Forhøyet bruksareal med tilbygg både i 1. og 2. etg.

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar Alt bygge arbeid ble fullført av godkjent byggefirma.

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

**24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?**

Nei  Ja Kommentar

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

## SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

**29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?**

Nei  Ja Kommentar

## TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
  - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
  - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
  - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).**

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://buysure.no/boligselgerforsikring)

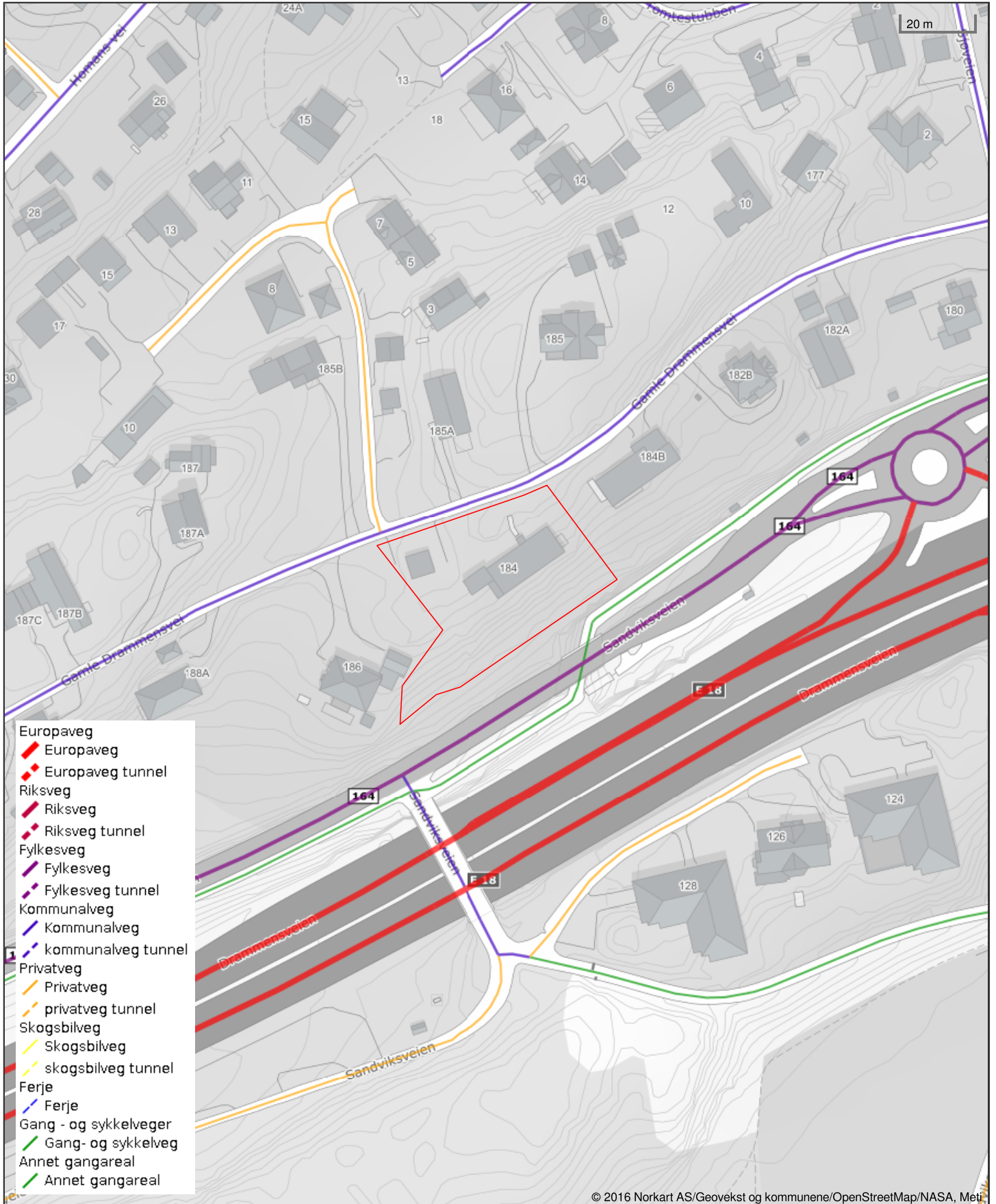
Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



# Vegstatuskart for eiendom 3201 - 9/6//



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 21.06.2006 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 kulturvernmyndigheten 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 (18m<sup>2</sup>).

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 naturlig 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 boligomt.

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. Strekingen mellom Blommenholm veien og jernbanelinjen skal ha toppdekke av naturgrus.

Oppføring av helt gjennomiktig 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 utnyttning skal ikke overstige %-BYA=10 % |
|    | Felt B2 1 - 37: | Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA=15 % |
|    | Felt B3 1 - 16: | Grad av utnyttning 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 utnyttning 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 utnyttning 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 utnyttning 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

410-63, V3/RS.

Tömskerester Per Topaas,  
Topaasveien 24,  
Gjøttum.

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. Hialing 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 frisklufttilførsel. 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 søknad 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 høye regnet fra overkant av trekkene. 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. juni d.å.. Skriftlig melding om at manglene er rettet må være bygningsvesenet ihende innen 22. juni d.å..

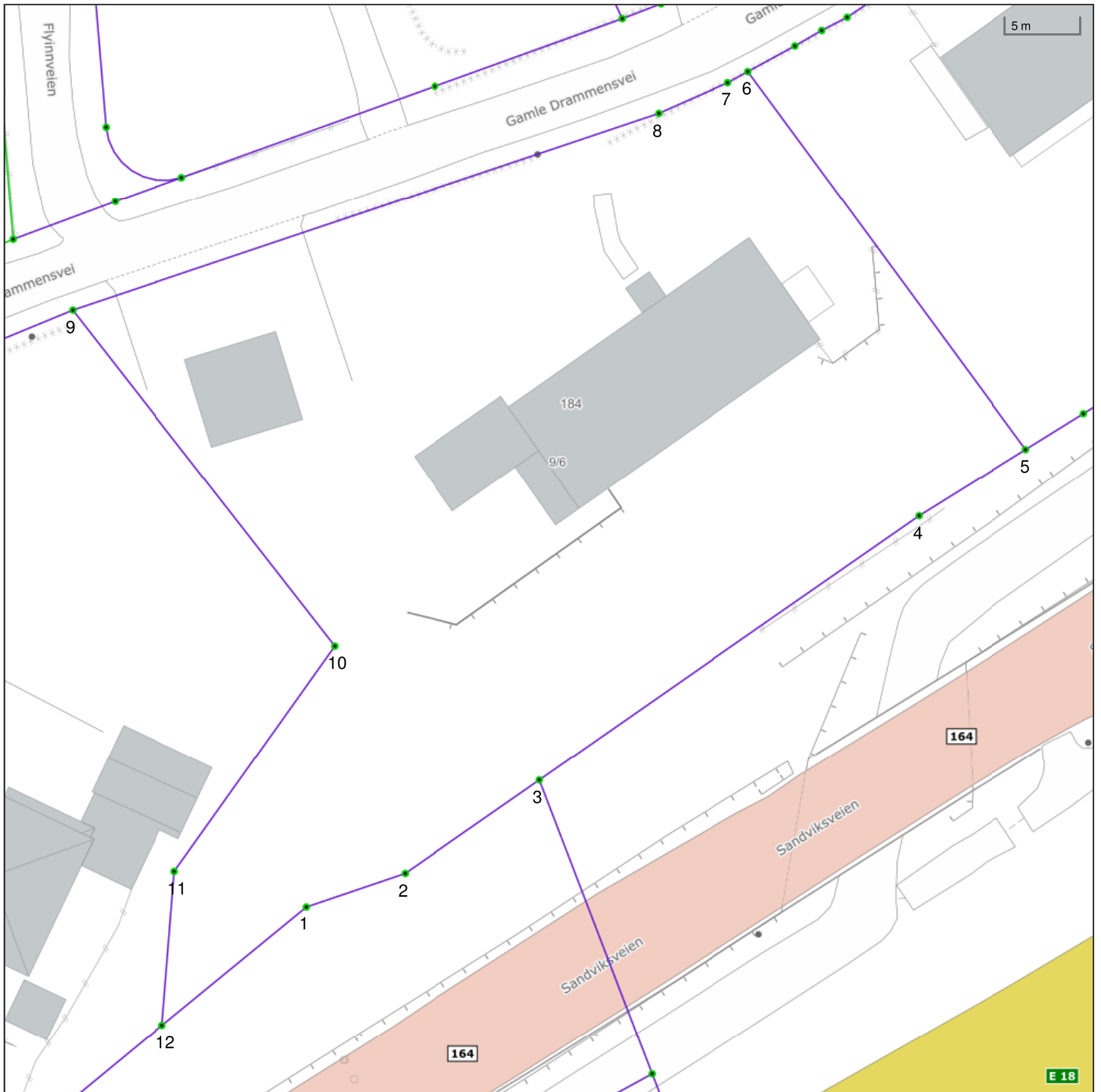
For bygningssjefen

Gjenpart til:

Hr. Knut Andersen,  
Drammensveien 565,  
Blommenholm.

Knud Engelbreth  
o.f.

# Eiendomskart for eiendom 3201 - 9/6//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- |                                  |   |                                  |                                     |
|----------------------------------|---|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig      | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig    | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv         | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig   | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig           | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant       | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig     | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |



## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	2 001,80 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6640649,8	<b>Øst</b>	586394,08

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6640614,6	586389,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,82	
2	6640617,06	586395,96	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,17	
3	6640623,69	586405,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,27	
4	6640642,44	586430,79	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	31,83	
5	6640647,18	586438,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,65	
6	6640672,7	586418,32	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,25	
7	6640671,91	586416,95	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,58	
8	6640669,69	586412,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,22	
9	6640655,21	586372,2	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	42,57	
10	6640632,57	586390,76	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	29,28	
11	6640616,83	586380,09	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,02	
12	6640606,25	586379,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,60	



# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 31.01.2024

## Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	9	<b>Bruksnr.</b>	6	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	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 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 eiendomsforespørslar.

# BÆRUM KOMMUNE

Kommunegården, Arnold Haukelands plass 10, 1304 Sandvika

Org. nr: 974553686

Telefon: 67 50 40 50



## Megleropplysninger

Gnr:	<b>9</b>	Bnr:	<b>6</b>	Fnr:		Snr:	
Adresse:	<b>Gamle Drammensvei 184, 1365 BLOMMENHOLM</b>						

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

Arkivsakld	Tiltak	Dokumenter					
63/410	Enebolig	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input checked="" type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
80/394	Flytting av yttervegg	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
95/2293	Støyskjerm	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
07/7811	Utbygging av areal og oppføring av fastvegg	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
20/10539	Tak over terrasse/platting	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger, attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Spørsmål ang. kulturminner rettes til avd. Natur og idrett tlf: 67 50 40 50

**Kommentar:**





# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 31.01.2024

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	9	<b>Bruksnr.</b>	6	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Gamle Drammensvei 184, 1365 BLOMMENHOLM								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	2 844,63 kr
Renovasjon	2 169,30 kr
Vann	2 302,13 kr
<b>Sum</b>	<b>7 316,06 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
1A - Standard renovasjonsgebyr	1 stk	4 338,59 kr	1/1	0 %	4 338,59 kr	0,00 kr
Vann etter areal	140 m2	39,38 kr	1/1	0 %	5 512,50 kr	0,00 kr
Avløp etter areal	140 m2	48,75 kr	1/1	0 %	6 825,00 kr	0,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>16 676,09 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

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

Alle beløp er inkl. mva.

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



## Informasjon om ferdigattest

### GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

### SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler. Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket. Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene. Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker. Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

### SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.

Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.

Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.

Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.

En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

### For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.

Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.

Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

### For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forstås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.

For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.

Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og slutføre gjennomføringsplanen.

Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

### Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.

Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

**Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak**

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden [www.rettikartet.no/app/bygg](http://www.rettikartet.no/app/bygg) registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.





Bærum kommune

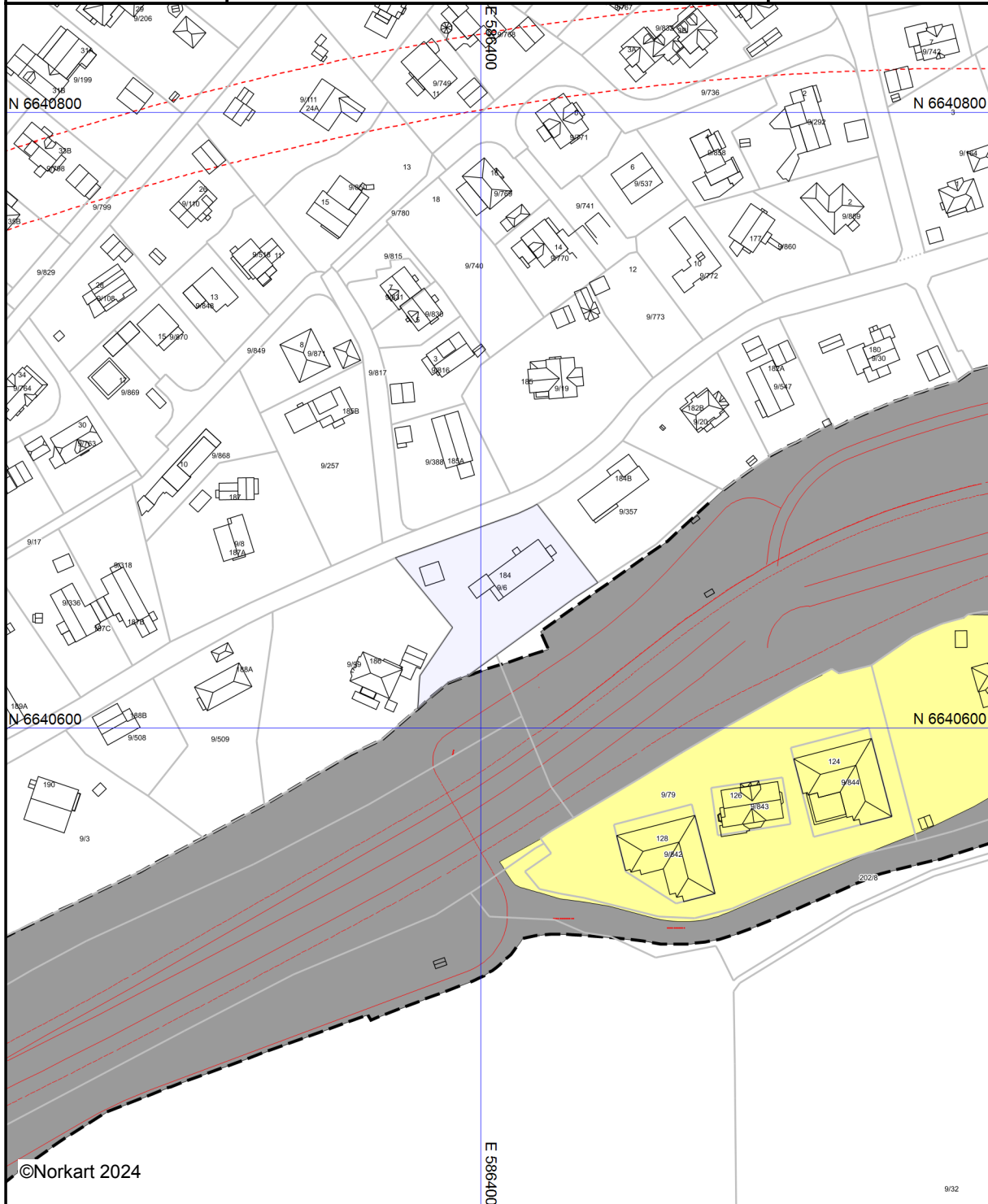
## Kommunedelplan

Eiendom: 9/6  
Adresse: Gamle Drammensvei 184  
Utskriftsdato: 31.01.2024  
Målestokk: 1:2000

N



UTM-32

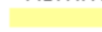


©Norkart 2024

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


### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

 Boligbebyggelse - nåværende

### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis*


 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Planens begrensning


 Grense for arealformål


 Fjernveg tunnel - framtidig

 Samleveg - framtidig


 Samleveg tunnel - framtidig

 Adkomstveg - framtidig

 Adkomstveg bro - framtidig

 Gang-/sykkelveg - framtidig

 Kollektivtrase - framtidig

 Kollektivtrase tunnel - framtidig



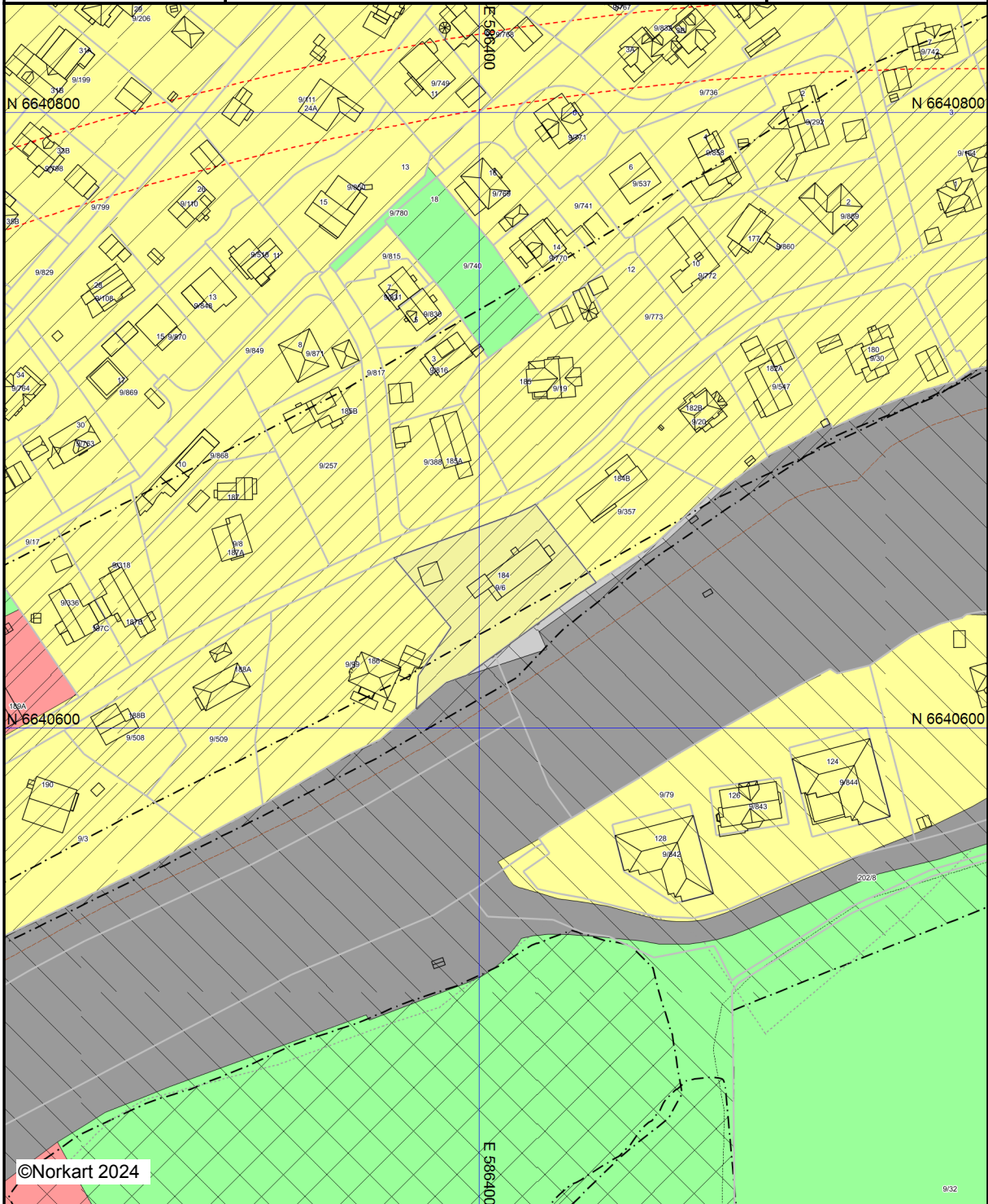
Bærum kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 9/6  
Adresse: Gamle Drammensvei 184  
Utskriftsdato: 31.01.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32

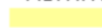



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet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





## Tegnforklaring

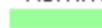
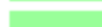
### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)*

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende

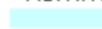
### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  Veg - nåværende





### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Naturområde - nåværende
-  Turdrag - nåværende




### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren






### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*

-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn landskap
-  Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planeleg

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

-  Angitthensyngrense
-  Gjennomføringgrense
-  Forbudsgrense sjø

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg tunnel - framtidig
-  Turveg/turdrag - nåværende
-  Kollektivtrase - nåværende

Eiendom	3201 9/6		
Utskriftsdato	31.01.2024	Antall datasett	5

## 1 Berørte datasett

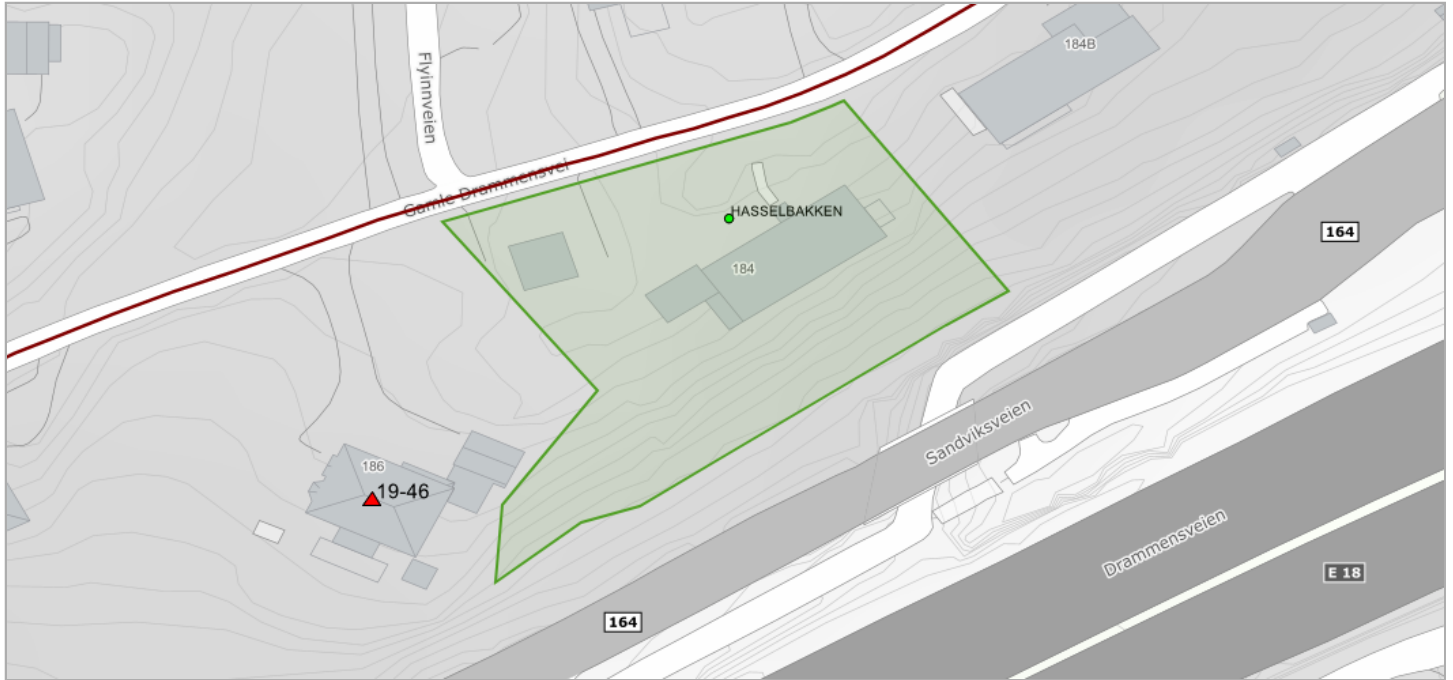
- ❗ Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

## 4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturminner – Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - Lokalteteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK

## Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	09.05.2023
-------	---------------	---------	------------



### Om datasettet

Kulturminner i Bærum kommune

### Tegnforklaring

<i>Registrert kulturminne (RA)</i>	
▲bc	Vernet kulturminne (SPBL)
<i>Registrerte kulturminne (byg)</i>	
▲bc	Fjernet kulturminne
<i>Historiske veifar og steinkons</i>	
	Historisk vei

### Kulturminne

Navn	Beskrivelse	Eiendom	Betegnelse	Datering	Informasjon	Vernet etter lov	Vernetype
HASSELBAKKEN	BOLIGHUS	HASSELBAKKEN	BYGNING	999	NY BYGNING BYGGET PÅ STEDET	-	-



## Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HASSELBAKKEN	Beregnet areal	2001.8
Etablert dato	21.09.1888	Historisk oppgitt areal	2007
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.07	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforurensning  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående  Under sammenslåing  Kulturminne  
 Seksjonert  Klage er anmerket  Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:   
 Har fester  Jordskifte er krevd  Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

## Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	9/6
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	9/6
Arealmåling Arealmåling	12.04.1973			9/6 (2007)
Skylddeling Skylddeling	11.04.1973	154-73		0219-9/478 (168), 9/6 (-168)
Skylddeling Skylddeling	12.01.1970	M5-921		0219-9/438 (4810), 9/6 (-4810)
Skylddeling Skylddeling	11.09.1965	M6-1972		9/6 (-1197), 9/357 (1197)
Sammenslåing Sammenslåing	01.11.1905	32-91		0219-9/15, 9/6
Skylddeling Skylddeling	21.09.1888	M3-809		9/4, 9/6

## Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6640649.8	586394.08	0	Ja	2001.8	

## Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GHAFFARIAN HAMID F100860*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GAMLE DRAMMENSVEI 184 1365 BLOMMENHOLM	Bosatt (B)
NOURI MEHRI F220364*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GAMLE DRAMMENSVEI 184 1365 BLOMMENHOLM	Bosatt (B)

## Adresse

Vegadresse: Gamle Drammensvei 184

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1365 BLOMMENHOLM	Kirkesogn	01060101 Høvik
Grunnkrets	1104 Løkeberg-Blommenholm 04	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	11 Sandvika		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16220930		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	25.05.1966
2	16220930	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	18.06.2007
3	17378848		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

### 1: Bygning 16220930: Enebolig (111), Tatt i bruk 25.05.1966

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	228
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	228
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	25.05.1966	25.05.1966

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gamle Drammensvei 184	U0101	9/6	228	4	1	2	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	129	0	129	0	0	0
U01	1	99	0	99	0	0	0

### 2: Bygningsendring 16220930-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 18.06.2007

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	14
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

#### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
----------------	------	----------

Rammetillatelse	18.06.2007	19.11.2007
Igangsettingstillatelse	18.06.2007	19.11.2007

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Gamle Drammensvei 184	-	9/6	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	14	0	14	0	0	0

### 3: Bygning 17378848: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		31.10.2003

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Gamle Drammensvei 184	-	9/6	-	-	-	-	-



<b>Eiendom</b>	3201 9/6		
<b>Utskriftsdato</b>	31.01.2024	<b>Antall datasett</b>	95

**VIKTIG:** Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

## 11 Berørte datasett

- FKB Tiltak
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Strategisk støykartlegging veg
- Verneplan for vassdrag
- FKB-AR5
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Tettsteder

## 84 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forurenset grunn
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Jordsmonn - Jordkvalitet
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Låsettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper NiN etter Miljødirektoratets instruks
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindrifsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredfaresoner
- Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- Trafikkmengde
- Tur- og friluftsruter
- Vannforekomster
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder
- Akvakulturlokalteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB-arealbruk
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Brannsmiteområder
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensa
- Naturtyper - DN-håndbok 13
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Snøskred - aktsomhetsområder
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Store fjellskred
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Utvalgte naturtyper
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Vernskog
- Vindkraft

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

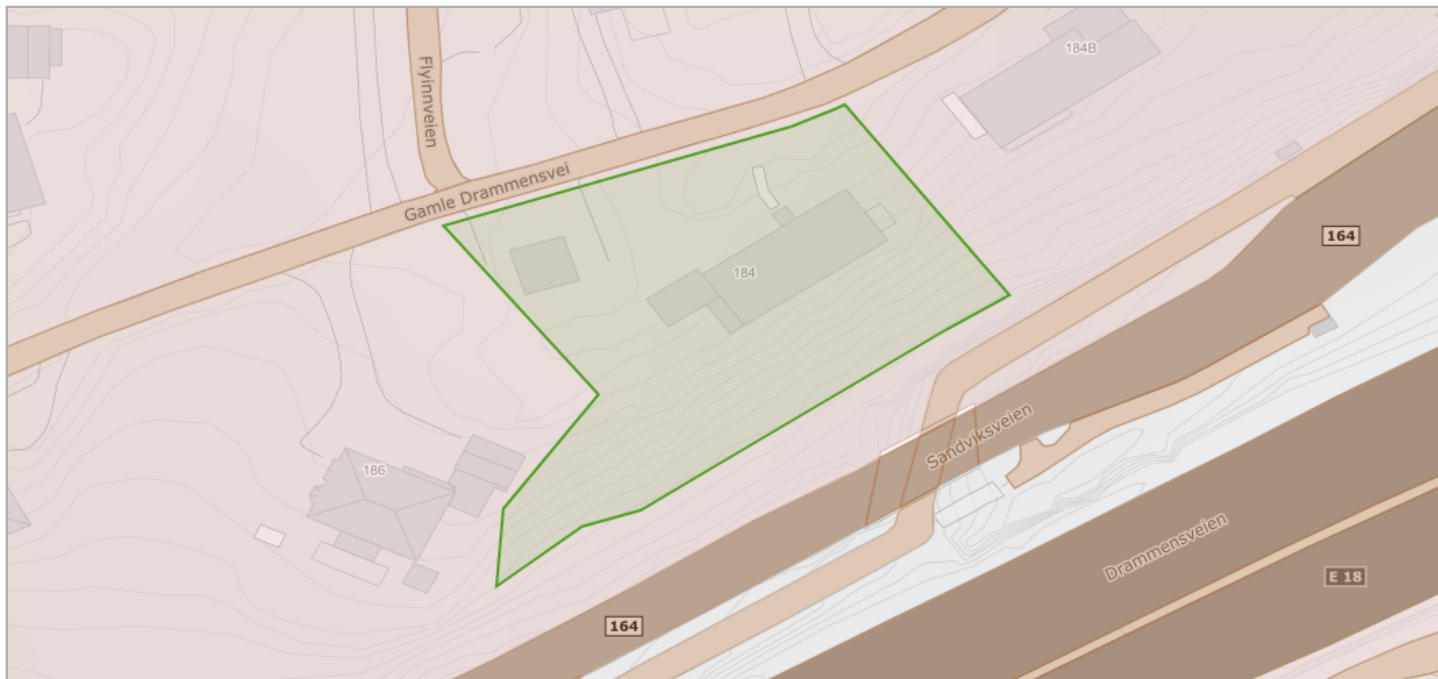
### Tegnforklaring



### Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2020010539	-	endring
BygningTiltak	avslatt	2015139022	-	endring

Kilde	Geovekst	Versjon	05.12.2023
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

### Tegnforklaring

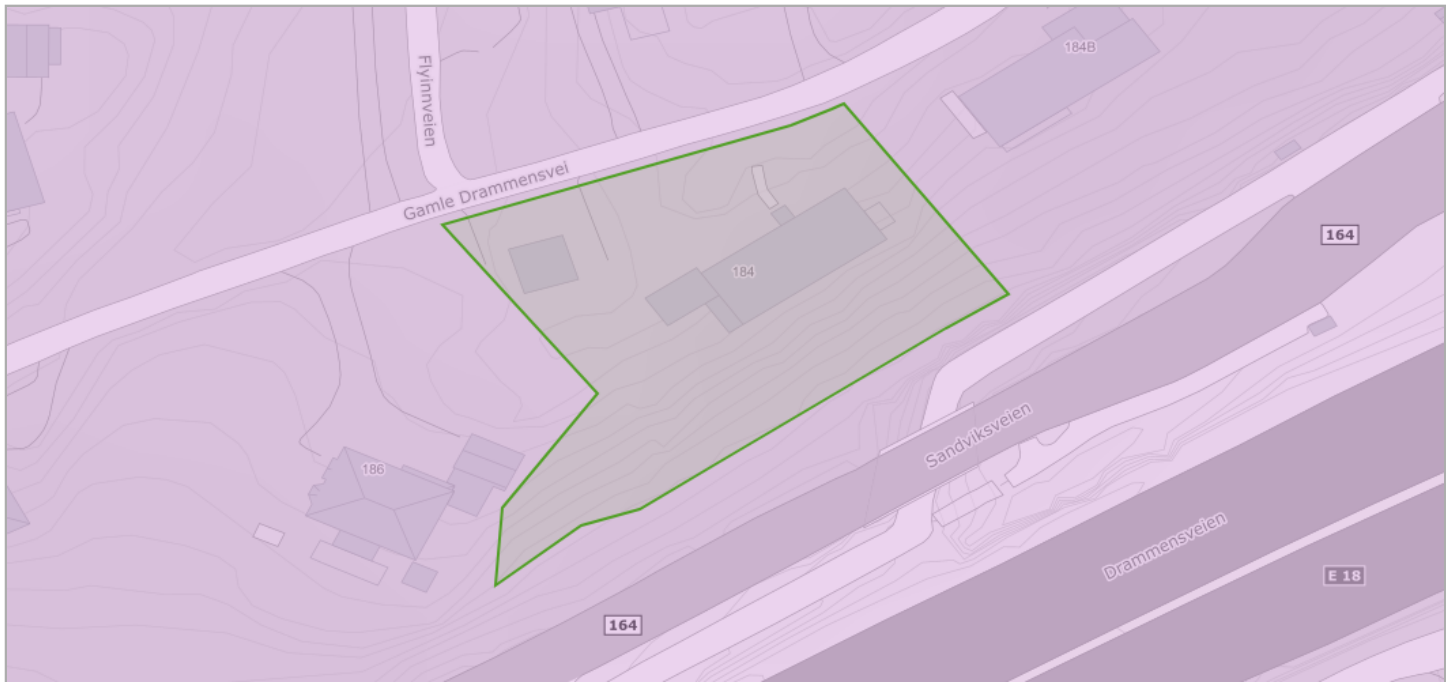
<span style="color: #f4a460;">■</span>	Bebyggelse
<span style="color: #90d090;">■</span>	Skog
<span style="color: #d9d9d9;">■</span>	Åpen fastmark
<span style="color: #a67c52;">■</span>	Samferdsel

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant



<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	30.01.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



**Om datasettet**

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

**Tegnforklaring**

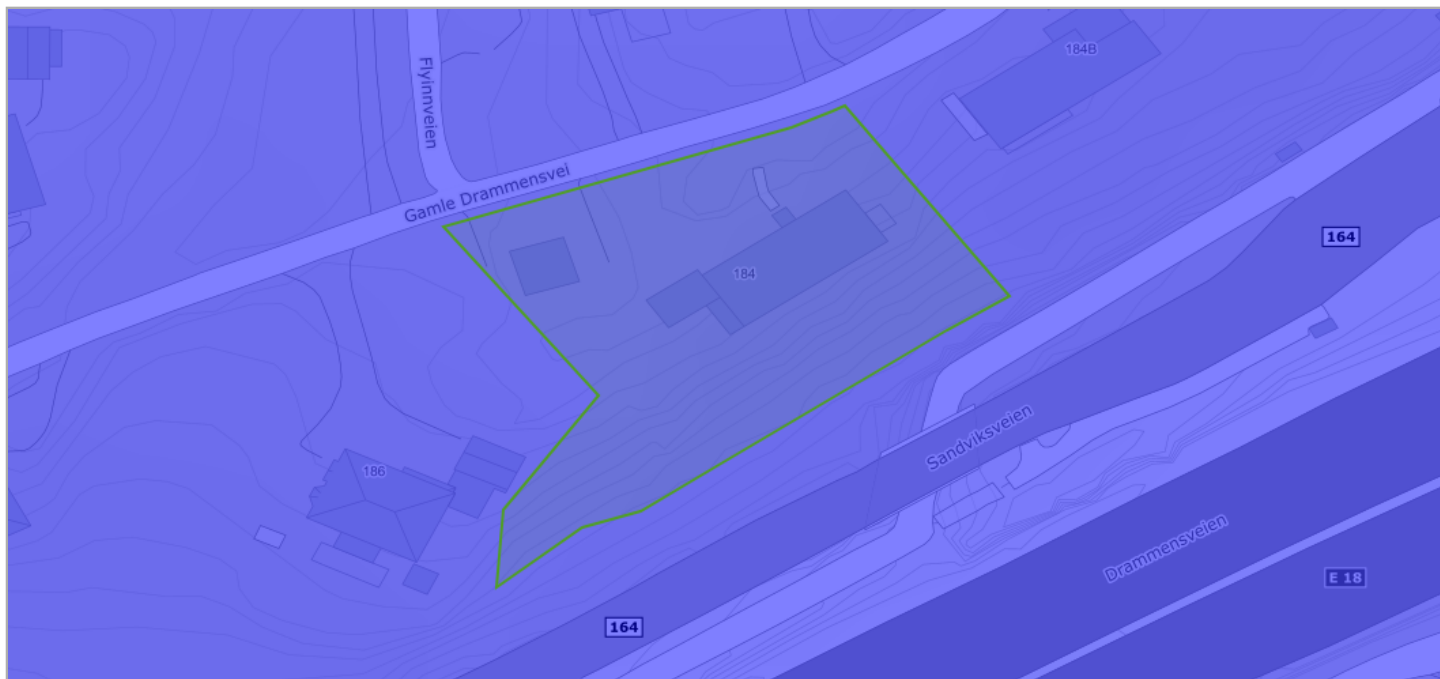
Løsmasser N50/N250
Forvittringsmateriale

**Objekter**

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Forvittringsmateriale, ikke inndelt etter mektighet	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

## Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	30.01.2024
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

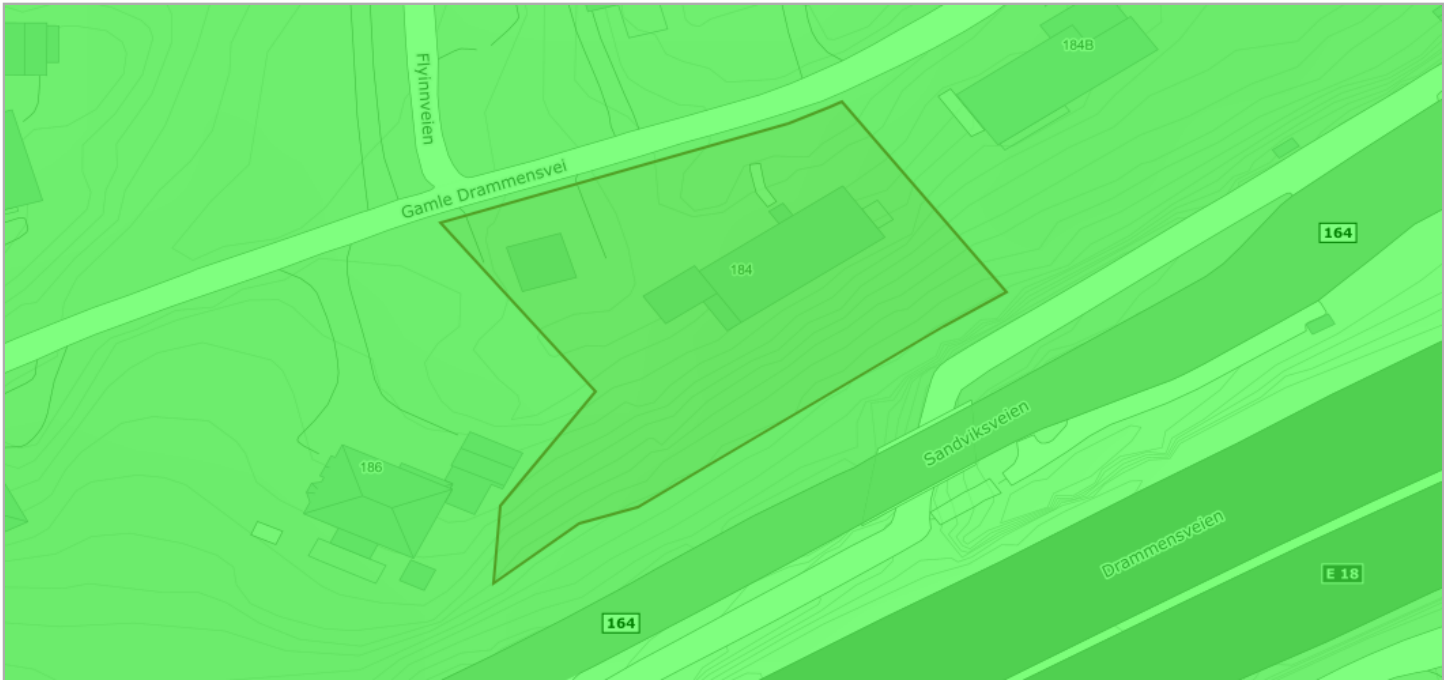
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

### Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

## Mulighet for marin leire

<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	30.01.2024
--------------	--------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmasseyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

### Tegnforklaring

Mulighet for marin leire  
■ Stort sett fraværende

### Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stortSettFraværende	Forvittringsmateriale, ikke inndelt etter mektighet



Kilde	Artsdatabanken	Versjon	30.01.2024
-------	----------------	---------	------------



### Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

### Tegnforklaring

	Kyst - slettelandskap
	Kyst - slettelandskap

### Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse

## Radon

<b>Kilde</b>	Norges geologiske undersøkelse	<b>Versjon</b>	15.06.2020
--------------	--------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

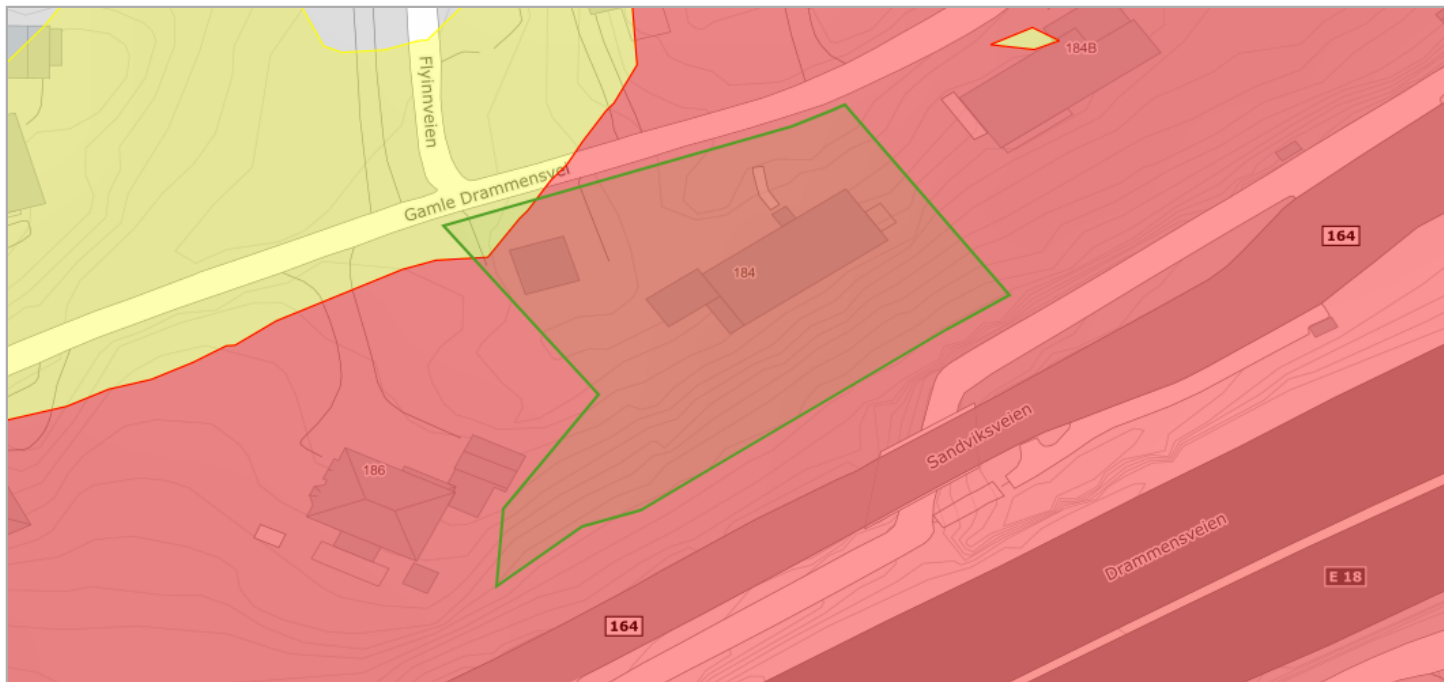
### Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

### Objekter

<b>Aktsomhetsgrad</b>
Moderat til lav

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	30.01.2024
-------	------------------	---------	------------



**Om datasettet**

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

**Tegnforklaring**

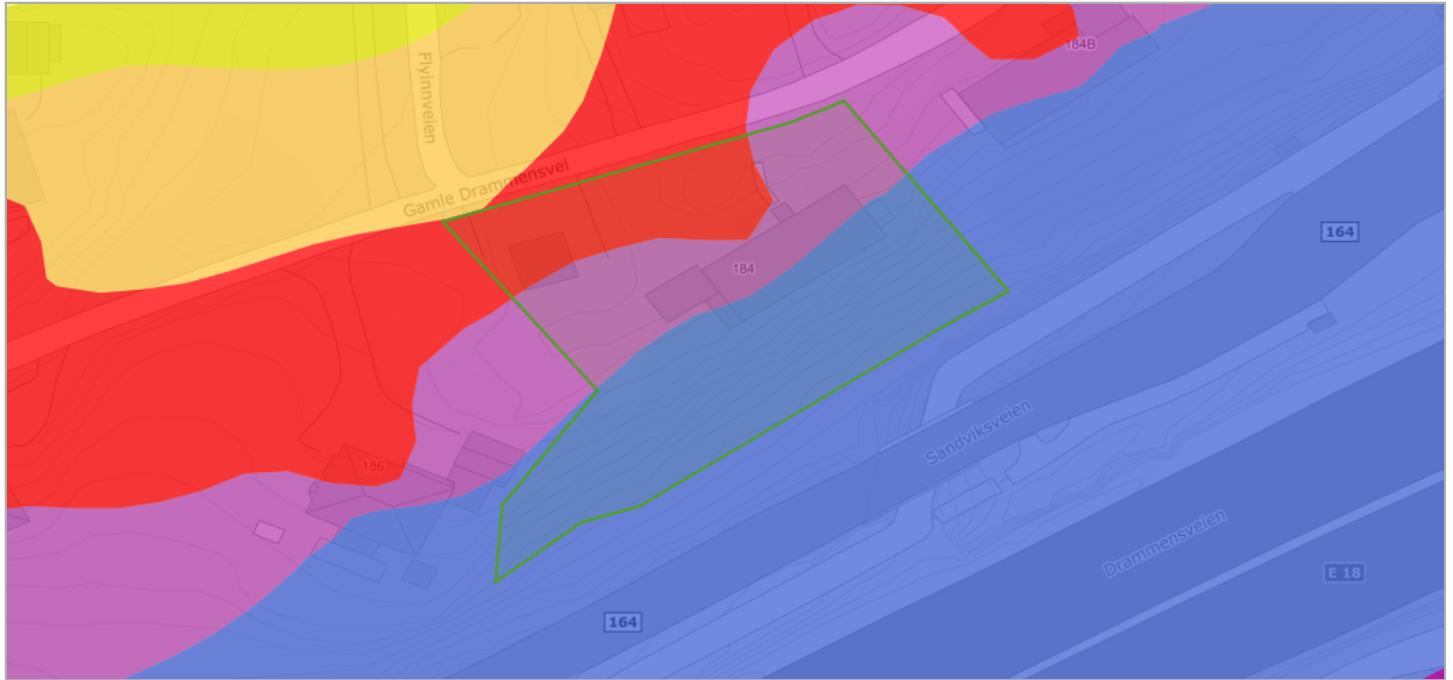
<span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Lavt støynivå
<span style="background-color: red; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	Høyt støynivå

**Objekter**

Kategori
R
G



Kilde	Statens vegvesen	Versjon	31.01.2024
-------	------------------	---------	------------



**Om datasettet**

De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn. Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

**Tegnforklaring**

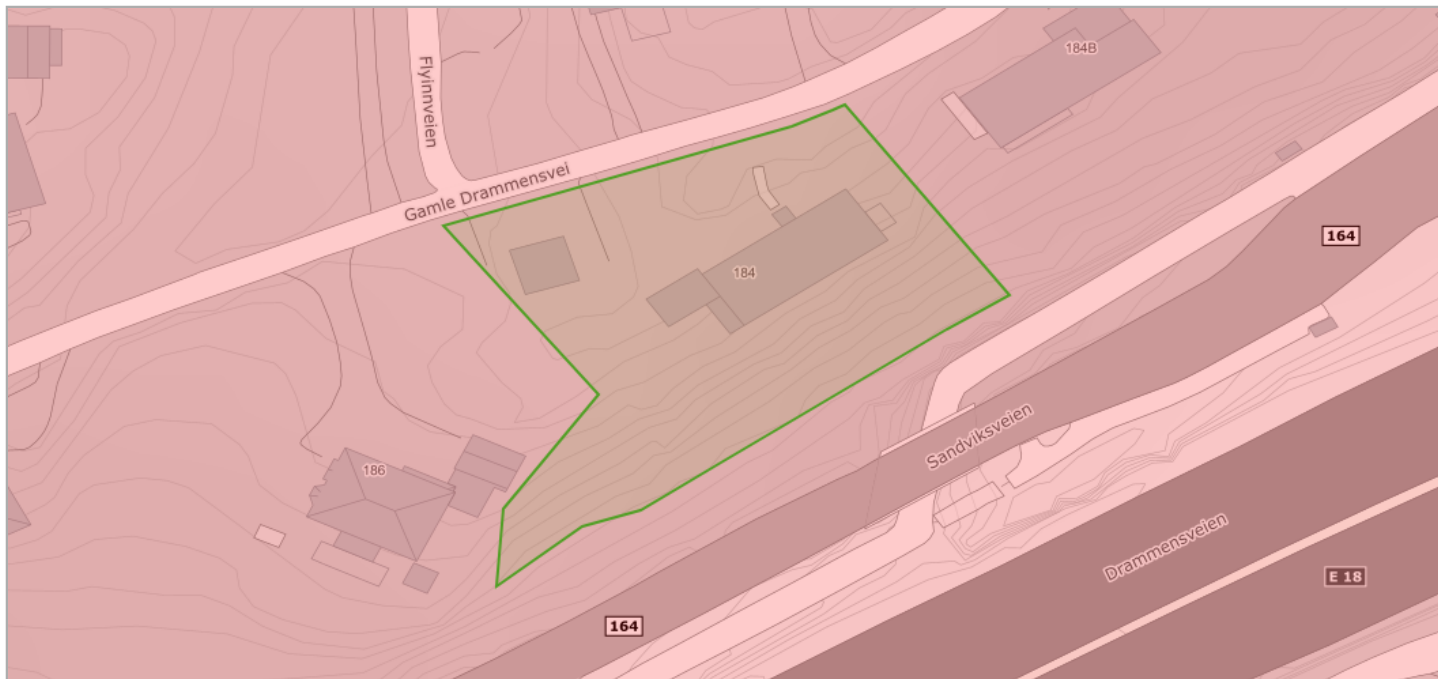
Strategisk støykartlegging	
75	(Blue)
70	(Purple)
65	(Red)
60	(Orange)
55	(Yellow)
50	(Light Yellow)

**Objekter**

Støyintervall	Antall
65	2
75	2
70	1

## Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	30.01.2024
-------	------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

### Tegnforklaring

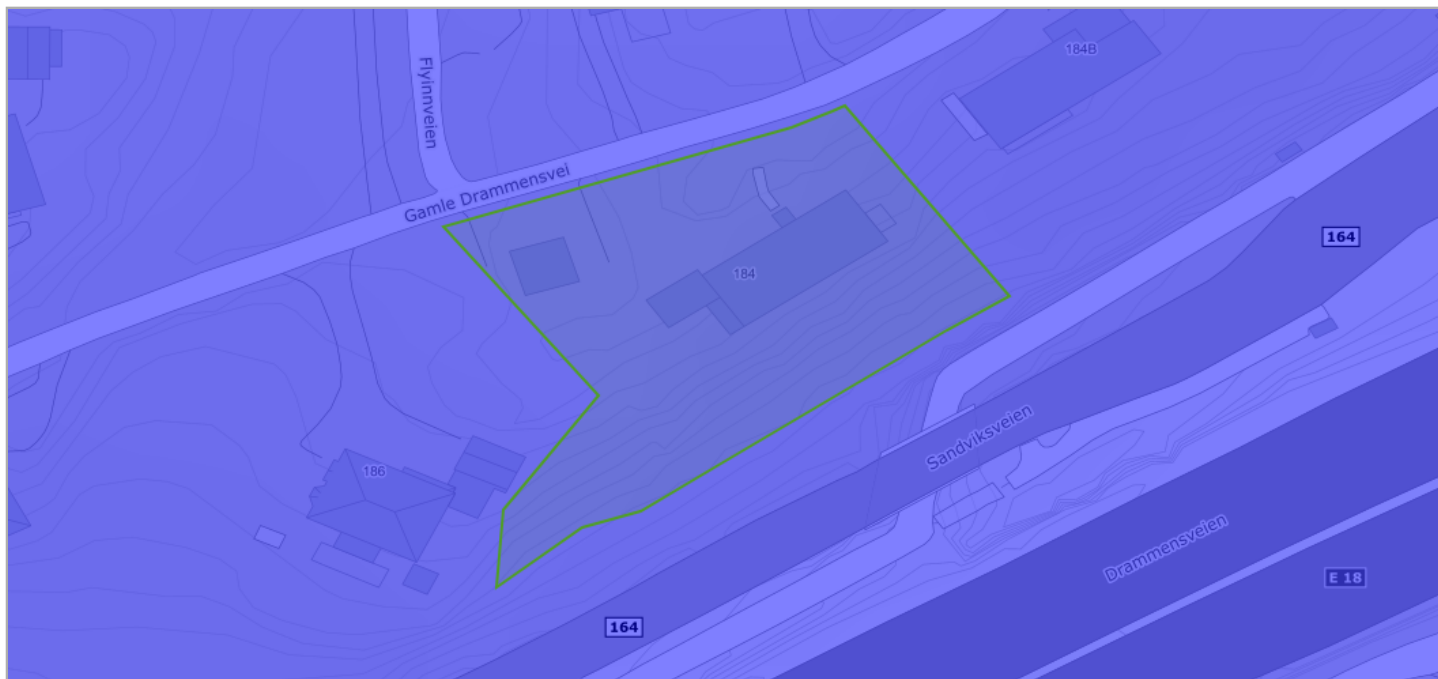
Tettsteder
Tettsteder

### Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0801	Oslo	1043169	270.451193051

## Verneplan for vassdrag


Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	31.01.2024
-------	---------------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

### Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

### Objekter

Navn
Oslomarkvassdragene





# Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 31.01.2024

## 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### 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 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=202101</a> )	
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042	
Plantype	Kommuneplanens arealdel	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	21.06.2023	
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23424/6403470.docx">https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23424/6403470.docx</a>	
Delarealer	Delareal	2 002 m <sup>2</sup>
	KPAngittHensyn	Hensyn landskap
	KPHensynsonenavn	H550
Delarealer	Delareal	1 516 m <sup>2</sup>
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570
Delareal	2 002 m <sup>2</sup>	
Arealbruk	Boligbebyggelse, Nåværende	

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

## Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2021019 ( <a href="https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2021019">https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&amp;kommunennummer=3201&amp;planidentifikasjon=2021019</a> )
<b>Navn</b>	FELLES PLANARBEID FOR E18 OG SANDVIKA SJØFRONT. (Planprogram med byplangrep)
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Områderegulering



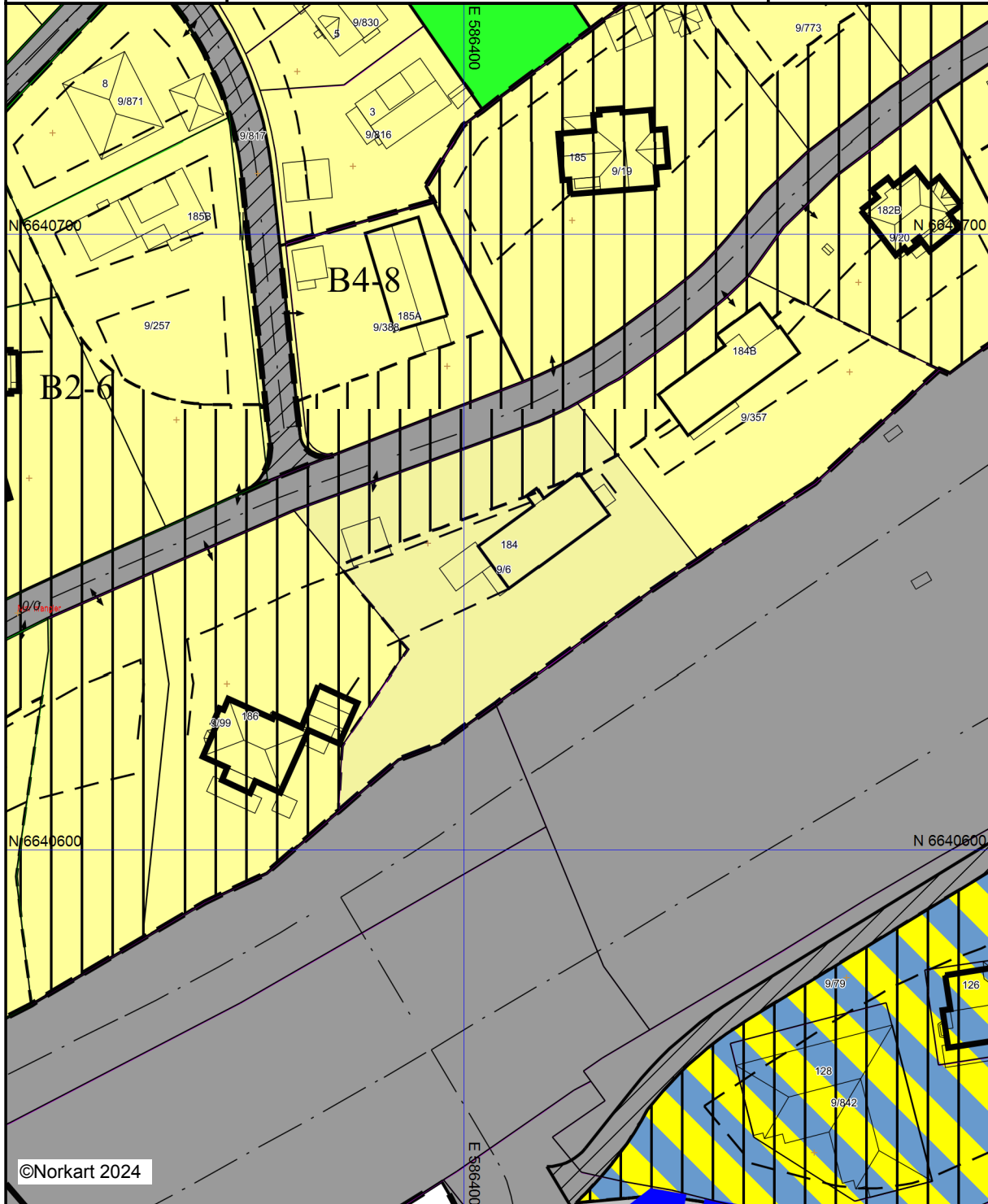
Bærum kommune

# Plankart

Eiendom: 9/6  
Adresse: Gamle Drammensvei 184  
Dato: 31.01.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2024

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



## Tegnforklaring

### Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Grense <= 10 cm
-  Grense < 200 cm



### Andre planobjekter

-  Grense for rikspolitiske retningslinjer



### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Frittliggende småhusbebyggelse



### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg


### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Turveg
-  Anlegg for lek


### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av bygninger og anlegg
-  Bevaring av bygninger


### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel

### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198

-  Bolig/Kontor


### Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198










-  Grense for bevaringsområde

### Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og væ

-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn



Bærum kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 9/6  
Adresse: Gamle Drammensvei 184  
Utskriftsdato: 31.01.2024  
Målestokk: 1:1000




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 grænse

 Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan)





# Bærum kommune

**Adresse:** Postboks 700, 1304 Sandvika

**Telefon:** 67 50 40 50

Utskriftsdato: 31.01.2024

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

<b>Kommunenr.</b>	3201	<b>Gårdsnr.</b>	9	<b>Bruksnr.</b>	6	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Gamle Drammensvei 184, 1365 BLOMMENHOLM								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

## VAledninger

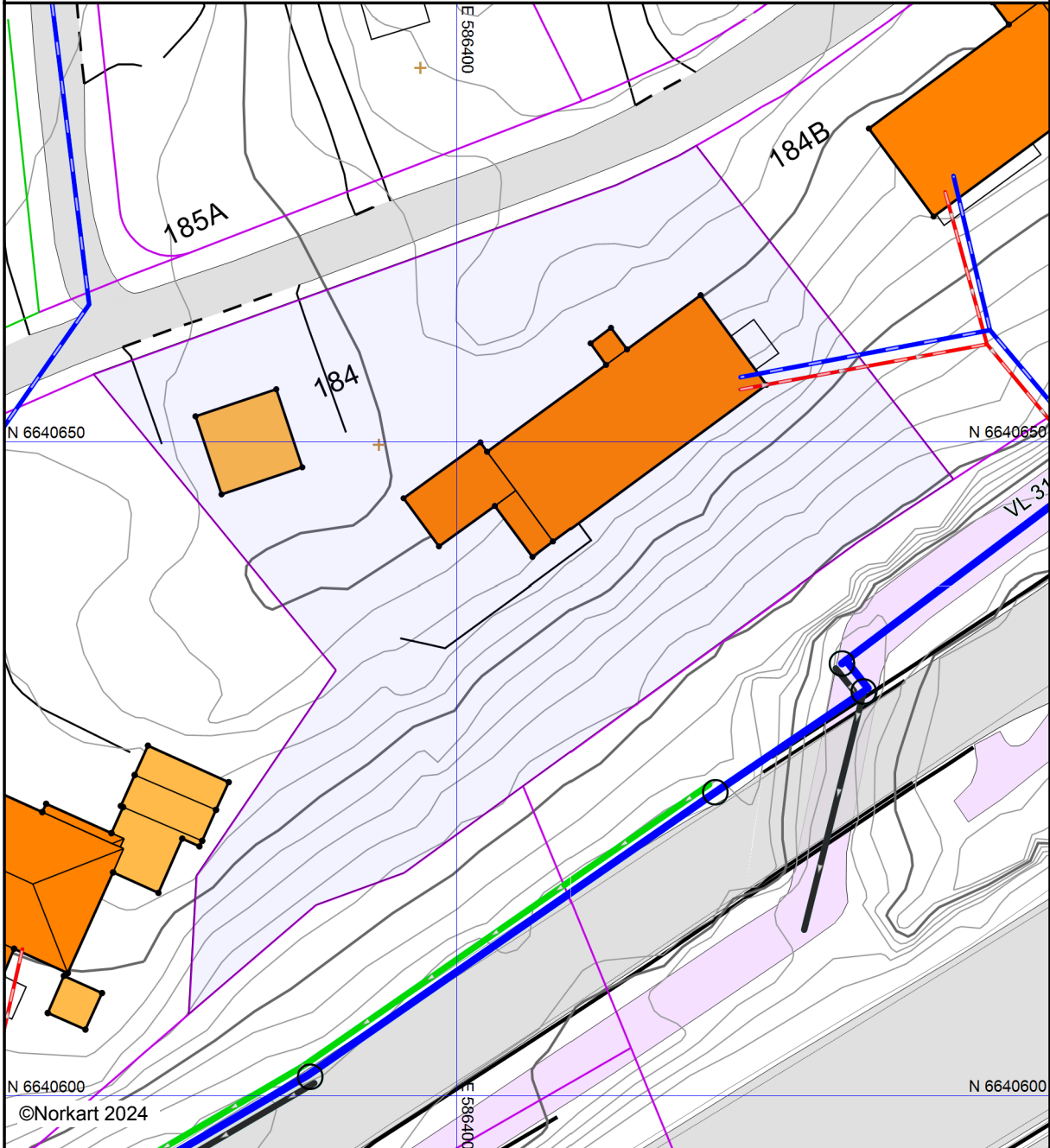
Eiendom: 9/6  
Adresse: Gamle Drammensvei 184  
Dato: 31.01.2024  
Målestokk: 1:500



UTM-32

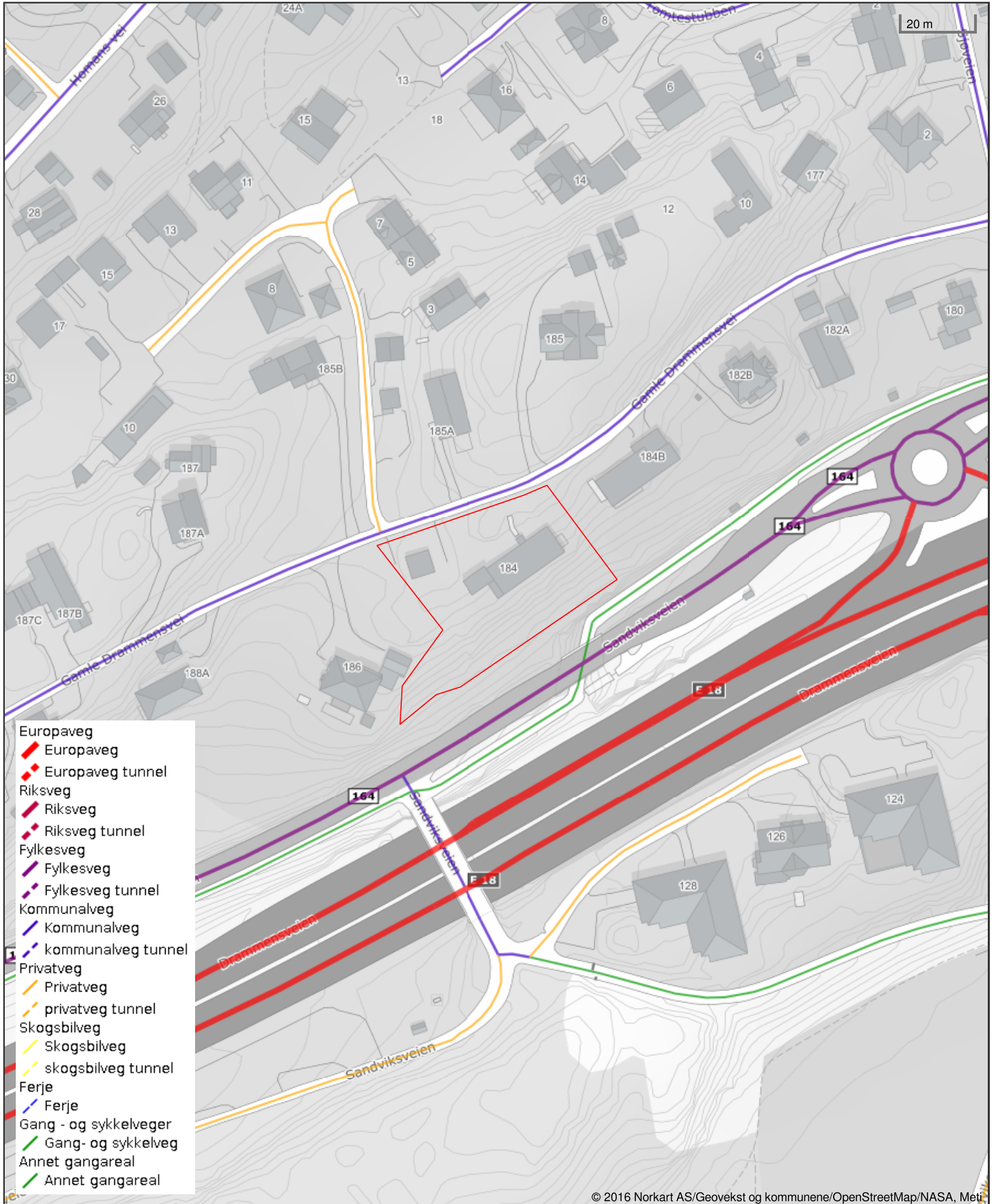
Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



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

# Vegstatuskart for eiendom 3201 - 9/6//





Ξ

# Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3264776/nzrvlkjfx>  
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

# FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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.

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



# Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

## Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

**Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040**

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



**Skann QR-koden** for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

**IPID** (standardisert informasjons dokument) Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er her: [www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid](http://www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/ipid)

**Leverandørinformasjon og godtgjørelse** Forsikringen er plassert hos Tryg Forsikring, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av Tryg i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte Boligkjøperforsikring/ Boligkjøperpakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket avhenger av hvilken type bolig forsikringen er tilknyttet:

Enebolig og rekkehus  
7049 kroner

Leilighet med andels- eller aksjenummer  
4909 kroner

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer  
4214 kroner

Fritidsbolig  
10.679 kroner

Honorar til Buysure (1200 kroner) og adm.gebyr (299 kroner) er medregnet i pristabellen.  
Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

**Buysure AS**  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
Telefon: 95 46 06 60  
Foretaksregisteret NO 822 997 252  
[post@buysure.no](mailto:post@buysure.no)

## Klagemuligheter

### Tvisteløsning og klageorgan

Hvis du er misfornøyd eller uenig med Tryg eller Trygs samarbeidspartner har du flere klagemuligheter. Her kan du se hvilke klagemuligheter du har som kunde i Tryg. Vi ønsker å finne en god løsning. Dersom du ikke er enig i vår avgjørelse, ønsker vi at du først sender en klage til avdelingen i Tryg som har behandlet saken din. Det er enklest og hurtigst for begge parter hvis saken kan løses på denne måten.

### Kvalitetsavdelingen

Om du ikke får medhold i klagen til avdelingen som har behandlet saken din, eller hos samarbeidspartner, kan du ta kontakt med Kvalitet. Kvalitet er Trygs klageansvarlige avdeling, og vil gjennomgå og vurdere klagen din på nytt. Du kan sende inn din klage til Kvalitet: <https://www.tryg.no/send-din-klage.html>

### Buysure

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure:

Buysure AS  
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo  
[klage@buysure.no](mailto:klage@buysure.no)

### Finansklagenemda

Dersom du ikke kommer til enighet med Tryg Forsikring kan du klage til Finansklagenemnda. Her kan du kontakte Finansklagenemnda: Postboks 53, Skøyen 0212 Oslo Telefon: 231 31 960 [www.finkn.no](http://www.finkn.no)

### Lovgivning og verneting

Hvis ikke annet er avtalt, gjelder norsk lovgivning. Det er Lov om forsikringsavtaler som regulerer avtaler om skadeforsikring og personforsikring. Tvister i forbindelse med forsikringsavtalen avgjøres ved norske domstoler hvis ikke annet er avtalt eller det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning. Hvilken lovgivning og hvilket verneting som gjelder er ikke valgfritt.

## Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte Tryg direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring

Selskapet er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. Garantiordningen skal ikke dekke mer enn 90 prosent av hvert enkelt krav. Krav etter forsikring som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 prosent. Garantiordningen skal ikke dekke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. Merk særskilt at noen typer forsikringsavtaler ikke er omfattet av ordningen, herunder livsforsikringer. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR2016-12-09-1502).

### Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:

[Angrerett | Tryg Forsikring](#)

### Om Tryg

Tryg Forsikring er norsk filial av det danske forsikringsforetaket Tryg Forsikring A/S. Tryg Forsikring A/S har konsesjon som skadeforsikringsselskap fra det danske Finanstilsynet. Virksomheten i den norske filialen av Tryg er under tilsyn fra det danske Finanstilsynet og det norske Finanstilsynet.

Tryg Forsikring er registrert i det norske Foretaksregisteret med organisasjons-nummer 989563521

Postadresse:  
Postboks 7070, 5020 Bergen.  
Tryg Forsikring A/S er registrert hos Erhvervsstyrelsen i Danmark med CVR nr. 24260666 og med adresse: Klausdalsbrovej 601 DK - 2750 Ballerup Danmark.

# LØSØRE OG TILBEHØR

## Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, 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.

## LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

**1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

**2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.

**3. VARMEKILDER** slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

**9. AVTREKKSIVIFTER** 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.



# KORT OM OSS



## Edvard Chapsang

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 65 19 00

[ech@eie.no](mailto:ech@eie.no)

EIE Sandvika

# Premium rådgivning

## **EIE Sandvika**

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærum's mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

# VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig







# Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

## HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

## HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på [eie.no](http://eie.no) ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

## HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.



# MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





## Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.





# EIE advokat

## Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

[eie.no/advokat](http://eie.no/advokat)







# OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021\* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020\*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

\*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. [www.kundebarometer.com](http://www.kundebarometer.com)

EIE speiler selger og kjøper™

[eie.no](http://eie.no)