NORDVIK

Løkebergveien 57

4 soverom | 192 kvm | Enebolig



Velkommen til

Løkebergveien 57

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
19	Om boligen
29	Nabolagsprofil
30	Tilstandsrapport
54	Andre vedlegg
93	Kontaktinfo
96	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
99	Forbrukerinformasjon om budgivning
100	Budskjema

Salgsoppgave produsert 10.10.2026

Nøkkelinformasjon



Påkostet og gjennomført enebolig, omfattende oppgradert i 2022 -Glasshus og frodig hage -Garasje og p-plass -Skjermet

Prisantydning	**15 990 000,-**
Omkostninger	**400 840,-**
Totalpris	**16 390 840,-**
BRA-i	**192 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1983**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

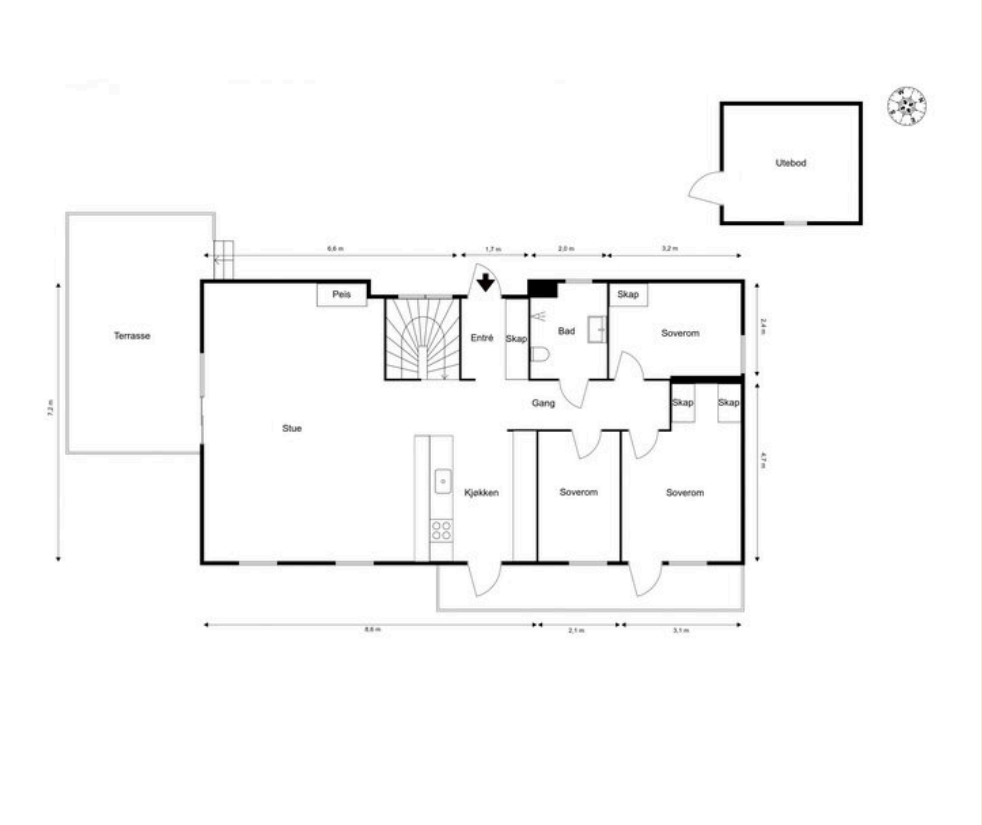
Påkostet og gjennomført familiebolig som ble omfattende oppgradert i 2022. Her er det lagt stor vekt på kvalitet, gode materialvalg og et moderne uttrykk. Boligen har en stor, skjermet og frodig hage med flere solrike uteplasser og glasshus.

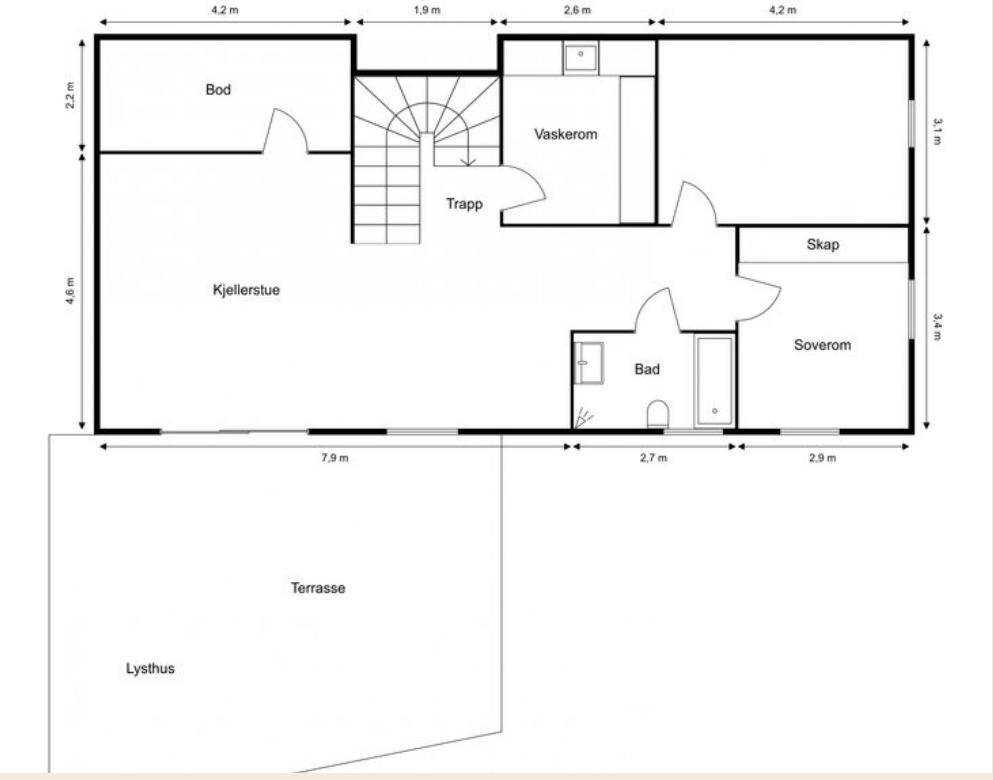
Løkebergveien ligger i et hyggelig og barnevennlig boligmiljø, omgitt av grønne arealer og med en fin kombinasjon av nærhet til natur, skoler, barnehager, servicetilbud og gode kollektivforbindelser.

Stort og stemningsfullt glasshus på 21 kvm med peis
Innholdsrik bolig med fire soverom, to bad, treningsrom og vaskerom
Garasje og biloppstillingsplass
Tomt på 874 kvm
Sigdal-kjøkken med hvitevarer av høy kvalitet og benkeplate i stein
Ny kledning, vinduer og dører
Peis og varmepumpe
Usjenert og tilbaketrukket beliggenhet

Velkommen!

Planløsning





















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0480/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Løkebergveien 57, 1344 HASLUM
Gnr 8, bnr 1480 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Erik Svela
Julie Marie Stenrød

Kjøpesum og omkostninger
15 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
399 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
400 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
420 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
16 390 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
16 410 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1983

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 192 kvm
BRA-e: 40 kvm
Totalt BRA: 232 kvm
TBA: 86 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 93 kvm. Gang, bod, kjellerstue, soverom, bad, vaskerom og treningsrom.
BRA-e: 21 kvm. Glasshus.
BRA-e: 9 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 123 kvm.
TBA: 50 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 99 kvm. Entre, tre soverom, bad, stue og kjøkken.
BRA-e: 10 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 36 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Takhøyder i oppholdsrom i kjeller er under dagens krav i TEK17, som stiller minimum 2,40 meter. På oppføringstidspunktet (Tek 97) var kravet lavere, og forholdet vurderes derfor som forskriftsmessig for sin tid. Det bemerkes likevel at lavere takhøyde kan påvirke romfølelse sammenlignet med dagens standard.

Standard
- 2. etasje -

Gang:
I boligen kommer du inn i en praktisk entré som gir et godt førsteinntrykk. Boligen holder gjennomgående høy standard og er godt tilrettelagt for barnefamilier, med praktiske løsninger, gode oppbevaringsmuligheter og en funksjonell planløsning. I gangen er det innredet med skyvedørsgarderobe for oppbevaring av yttertøy. I gangen er det lagt fliser med gulvvarme.

Kjøkken:
Kjøkkenet er boligens naturlige samlingspunkt, med rikelig arbeidsplass, gode oppbevaringsløsninger og gjennomtenkte materialvalg. Boligen har et påkostet og stilrent kjøkken fra kvalitetsleverandøren Sigdal, med glatte fronter og benkeplate i stein. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer av god kvalitet, blant annet kjøl-/fryseskap, platetopp med integrert ventilator, oppvaskmaskin, to stekeovner og to vinskap. Kjøkkenet

har gode oppbevaringsmuligheter i benkeskap, høyskap og skuffer samt rikelig med arbeidsplass. Den store kjøkkenøyen har nedsenket oppvaskkum, platetopp og spiseplass.

Fra kjøkkenet er det utgang til en sørøstvendt balkong på ca. 7,54 kvm. Gulv og rekkverk ble skiftet i 2022.

Stue:
Boligen har en herlig og gjennomført stue. Stuen er i dag innredet med stor sofagruppe med tilhørende stuemøblement og spisestue ved kjøkkenet. Planløsningen er åpen og god, noe som gjør det enkelt å innrede i flere, naturlige soner. Rommet har store vindusflater fra gulv til himling med godt lysinnslipp fra flere himmelretninger. Her bor du i fredelige omgivelser, med et åpent og fint utsyn uten sjenerende innsyn eller gjenboere. Boligen har delikate overflater med enstavs parkett, og veggene er malt i en lun fargetone. Den moderne peisen (2022) gir behagelig varme på kjøligere dager og bidrar til hyggelig stemning. I tillegg sikrer varmepumpen jevn og behagelig temperatur året rundt. Boligen ble gjennomgående og omfattende oppgradert i 2022, med fokus på gode materialvalg, høy standard og funksjonelle løsninger - hit kan du flytte rett inn.

Fra stuen er det utgang til en sørvestvendt terrasse på ca. 29 kvm. Her er det god plass til flere sittegrupper, grill og beplantning. Gulv og rekkverk ble skiftet ut i 2022. Fra terrassen er det trapp ned til den største plattingen og hagen.

Tre soverom:
Boligen har en barnevennlig planløsning med tre soverom og bad i samme avdeling. Soverommene ligger samlet, noe som gir en praktisk løsning for barnefamilier. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Rommet er innredet med en skjermet og åpen garderobeløsning. Fra hovedsoverommet er det også utgang til balkongen, som er tilgjengelig fra kjøkkenet.

De øvrige soverommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, med plass til seng, skrivebord og skap. Soverommene er malt i behagelige farger som passer godt med gulvet og interiøret for øvrig.

Bad:
Stilrent bad fra 2022, med flislagte overflater, gulvvarme og downlights i himling. Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjhjørne med innfellbare glassdører og et bredt baderomsmøbel med servant.

- 1. etasje -

Rommene i 1. etasje er byggemeldt som boder. Omgjøring av rom fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig.

Stue:
Boligen har en egen TV-stue med god plass til en sofagruppe, TV-møbel og annen ønsket innredning. Rommet fungerer utmerket som et hyggelig ekstra oppholdsrom, perfekt for avslapning og filmkvelder. I dag er stuen i tillegg innredet med kontorløsning i den ene delen. I 1. etasje er det behagelig gulvvarme i oppholdsrommene og downlights i himling. De store vindusflatene og balkongdøren gir et fint utsyn mot den frodige hagen. Fra stuen er det adkomst til en innvendig bod som gir gode oppbevaringsmuligheter.

Soverom:
I 1. etasje er det et lunt og innbydende soverom, malt i en behagelig fargetone. Det er god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og garderobeskap. Vinduet på soverommet er et fast vindusfelt og kan ikke åpnes. Det er montert en nødhammer for knusing av glasset. Soverommet er byggemeldt som bod.

Bad:
Delikat og romslig bad som ble pusset opp i 2022. Badet har flislagt gulv med gulvvarme, malte vegger og stilige fliser i dusjsonen. Badet er utstyrt med badekar, dusjhjørne med innfellbare glassdører, veggmontert toalett og moderne baderomsmøbel med hylle, ovenpåliggende servant og speil. Rommet har mekanisk avtrekk.

Vaskerom:
Boligen har et praktisk vaskerom med rikelig med skap- og benkeplass. Vaskerommet har flislagte overflater, downlights i himlingen. Rommet er utstyrt med varmtvannsbereder, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin og servantskap. Innredningen har plass til tre vaske- og tørkemaskiner. En varmtvannsbereder på 300 liter er plassert på gulvet og ble montert i 2022.

Treningsrom:
Boligen har et eget treningsrom med god plass til treningsutstyr, som sykkel, tredemølle og vekter.

- Overflater -
Gulv: Enstavs eikeparkett samt flislagt gulv i gangen og på badene. Det er gulvvarme i oppholdsrommene i 1. etasje.
Vegger: Glatte, malte vegger og fliser på badene.
Himling: Malt himling. I stuen i 2. etasje er takhøyden målt til 2,41 meter og i 1. etasje er takhøyden målt til ca. 2,24 meter.

- Uteplassen -

Tomten er på 874,4 kvm og er lettstelt og pent opparbeidet med skjermende beplantning, stor plen og frodige prydbusker. Hagen ligger i en naturlig skråning ned mot turveien og er omkranset av frodige trær og grøntarealer. Dette gir en skjermet og privat uteplass.

Den store plattingen på hele 50 kvm. er sørøstvendt. Det er god plass til ulike sittegrupper og grill - perfekt for sosiale sammenkomster. Både plattingen og glasshuset er fra 2022.

Som en godt supplement til hagen ligger det store og hyggelige glasshuset - et sjarmerende uterom som inviterer til lange måltider og gode stunder gjennom store deler av året. Med glassflater på alle kanter får man følelsen av å sitte midt i hagen, samtidig som man sitter lunt og skjermet under tak. Glasshuset tilfører eiendommen en helt egen karakter og fungerer nærmest som en ekstra stue i hagen. Glasshuset er på hele 21 kvm, med plass til en hyggelig sittegruppe, spiseplass eller en kombinasjon av begge deler. Glasshuset har en peis som bidrar til en lun og innbydende atmosfære.

Parkering
Garasje og en biloppstillingsplass.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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

Bygningssakkyndig
Fidens as v/ Christian Omre

Byggemåte
- Enebolig oppført i 1983 over 2 etasjer.
- Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.
- Yttervegg er oppført i bindingsverk kledd med stående panel. Kledningen ble skiftet i 2022 og er utført med luftespalte og musebånd.
- Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater.
- Etasjeskille av trekonstruksjoner.
- Støpte kjellergulv.
- Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 2022.
. Ytterdør i malt utførelse med glassfelt.
- Sikringskap med automatsikringer er plassert i entréen.
- Varmtvannsbereder på 300 liter er plassert på gulvet i vaskerom og ble montert i 2022.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.
Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
Grunnmur og fundament
- små skråriss (TG 2)

Fuktsikring og drenering
- fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

Terrengforhold
- ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling (TG 2)

Forstøtningsmur
- mindre riss / sprekker i muren (TG 2)

Taktekking
- tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)

Vannledninger
- åpen rørstokk uten lekkasjesikring. (TG 2)

Våtrom: Kjeller - Fallforhold
- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen (TG 2)
- ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)

Våtrom: Vaskerom
- Fallforhold ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)

Våtrom: Vaskerom
- Membran, tettesjikt og sluk mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone (TG 2)

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift:
Vinduet på soverommet i kjeller er utført som fast felt og kan ikke åpnes. Det er montert nødhammer for knusing av glasset, men denne løsningen tilfredsstiller ikke preaksepterte ytelser for rømningsvindu, da rømningsvindu skal kunne åpnes enkelt uten bruk av spesialverktøy.

- Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav:
Trappen har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder manglende håndløper. Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn og eldre, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og

øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

- Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp: Manglende rekkverk på platting i kjeller. Rekkverk på støttemur ved inngangsarti er mangelfull der åpninger mellom rekkverkspiler er over 10 cm. Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket. Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen. Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav. Rekkverk måles til 90 cm i dag, kravet er 100 cm.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lamper
- Gardiner
- Vask/tørkemaskin

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis.
- Varmepumpe.
- Panelovner.
- Gulvvarme på bad og i 1. etasje.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 32 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 22 000,-pr. 2026

Fakturert beløp i 2025:
Avløp: 5 281,-
Feiing: 392,-
Renovasjon: 5 384,-
Vann: 4 518,-
Sum: 15 576,-

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år er 22 331,-

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.

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

- Årlig bygningsforsikring
- Kommunale avgifter
- Kabel-tv/internett
- Strøm

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 714 363,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 10 306 233,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og

deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 874 kvm (Eiertomt)
Matrikkelbrev fra Bærum er vedlagt salgsoppgaven.
Oversiktskart over tomtegrensen ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en svært attraktiv beliggenhet i et veletablert og rolig villaområde på Haslum, nær både Høvik og Bekkestua. Løkebergveien ligger i et hyggelig og barnevennlig boligmiljø, omgitt av grønne arealer og med en fin kombinasjon av nærhet til natur, skoler, barnehager, servicetilbud og gode kollektivforbindelser.

Området er kjent for et godt bomiljø og en høy andel familieboliger, med barn og unge i alle aldre. Her får man en trygg og tilbaketrukket hverdag, samtidig som det meste man trenger finnes innen kort avstand. Det er flere barnehager i nærområdet, og det er kort vei til både Høvik skole, Ramstad ungdomsskole og Nadderud videregående skole. I tillegg finnes et godt utvalg av private og internasjonale skoletilbud i området, blant annet Montessori og Oslo International School, samt Norges Toppidrettsgymnas (NTG) på Bekkestua.

Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplass i kort gangavstand fra eiendommen. Herfra er det gode forbindelser mot blant annet Sandvika, Høvik, Bekkestua, Østerås og Oslo. Haslum T-banestasjon ligger også innen gangavstand. T-banen gir effektiv forbindelse videre mot Oslo sentrum, og Nationaltheatret nås på rundt 20–25 minutter avhengig av forbindelse. For pendlere er dette en attraktiv kombinasjon av nærhet til byen og det rolige bomiljøet på Haslum.

I nærområdet finnes flere dagligvarebutikker og lokale servicetilbud, mens både Høvik og Bekkestua byr på et enda bredere utvalg. Bekkestua har de senere årene gjennomgått en omfattende utvikling og fremstår i dag som et moderne og attraktivt nærsentrum, samtidig som området har beholdt mye av sitt hyggelige småbypreg. Her finnes et rikt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, serveringssteder, treningssentre, apotek og øvrige servicetilbud – med det meste man trenger i hverdagen innen kort avstand. Bekkestua har også et godt kafé- og restauranttilbud, og området rundt torget har blitt et naturlig samlingspunkt for både handel, måltider og hverdagsliv. For ytterligere shopping- og servicetilbud ligger Sandvika kun få minutter unna med bil.

Sandvika byr på et svært bredt tilbud av butikker, restauranter og servicetjenester, i tillegg til et rikt kultur- og aktivitetstilbud med blant annet kino, kulturhus, teater og konsertarenaer. Herfra er det også gode forbindelser videre mot Oslo og resten av regionen.

Beliggenheten på Haslum gir dermed en sjelden kombinasjon av det beste fra flere verdener: et rolig og etablert boligområde med grønne omgivelser, samtidig som både Bekkestua, Sandvika og Oslo sentrum er lett tilgjengelig.

En særlig kvalitet ved eiendommen er nærheten til natur og turmuligheter. Tomten grenser til turvei som inngår i et større nettverk av gang- og turforbindelser mellom Sandvika og marka. Dette gir gode muligheter for både korte ettermiddagsturer, løpeturer, sykling og friluftsliv – rett i nærheten av hjemmet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 15.07.1983.

Det foreligger ferdigattest for fasadeendring - utvidelse av terrasse - trapp datert 10.06.2026.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 1. etasje (kjeller) er byggemeldt som boder og hybbyrom. Dagens kjellerstue er opprinnelig et hobbyrom. Dagens treningsrom, bod og soverom er byggemeldt som boder. Omgjøring fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og

bygningsetatens hjemmeside.

Bærum kommune har vedtatt midlertidig forbud mot tiltak etter plan- og bygningsloven på boligeiendommer i Bærum kommune. Forbudet gjelder i inntil kommunestyret har vedtatt ny arealdel av kommuneplanen. Vedtaket gjelder søknader sendt inn etter 3.9.2022.

Forbudet omfatter følgende tiltak:
· Enebolig, ny
· Tomannsbolig, ny
· Tilbygg med ny boenhet
· Underbygg med ny boenhet
· Påbygg med ny boenhet
· Oppdeling av bruksenhet (boenhet)
· Sammenføyning av bruksenheter (boenheter)
· Deling av eiendom for boligformål
· Sammenføyning av grunneiendommer for boligformål
· Arealoverføring mellom boligeiendommer

på følgende eiendommer:
· Eiendommer avsatt til boligformål (alle bebygde eiendommer avsatt til boligformål over 799 m2, og alle ubebygde eiendommer avsatt til boligformål over 600 m2, hvor det kan oppføres ny boenhet/nye boenheter)
· Alle slike uregulerte eiendommer og alle slike eiendommer regulert til boligbebyggelse i reguleringsplaner før 1. juli 2009.

For mer informasjon om hvilke eiendommer og hvilke tiltak som omfattes av forbudet se:
https://www.baerum.kommune.no/aktuelt/informasjon-om-midlertidig-forbud-mot-tiltak/

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3201/8/1480:
02.06.1982 - Dokumentnr: 11023 - Bestemmelse om vannledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.1982 - Dokumentnr: 11025 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

06.10.2026 - Dokumentnr: 1156316 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

20.04.1982 - Dokumentnr: 7969 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:8 Bnr:430

01.01.2020 - Dokumentnr: 106706 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:8 Bnr:1480

01.01.2024 - Dokumentnr: 65280 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:8 Bnr:1480

12.01.2022 - Dokumentnr: 44660 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:8 Bnr:430

12.01.2022 - Dokumentnr: 44660 - Bestemmelse om parkering
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:8 Bnr:430

12.01.2022 - Dokumentnr: 44660 - Bruksrett
Rettighet hefter i: Knr:3201 Gnr:8 Bnr:430
Bruksrett til garasje

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting

ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 82 500,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 9 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (Kun helg. Ukedagsvisning og privatvisninger inkl.) kr. 3 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 0,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 7 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 26 000,-

Samlet skal selger betale kr. 178 800,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 18. oktober 2026

Ansvarlig megler
Morten Styrmoe Hannestad, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92633165

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og

utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Løkebergveien 57

Nabolaget Ekeberglia/Ramstadåsen - vurdert av 59 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Løkeberg skole (1-7 kl.) 488 elever, 22 klasser	16 min 1.5 km
Høvik skole (1-7 kl.) 455 elever, 21 klasser	19 min 1.6 km
Haslum skole (1-7 kl.) 477 elever, 21 klasser	23 min 1.9 km
Ramstad skole (8-10 kl.) 534 elever, 37 klasser	17 min 1.4 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	5 min 2.3 km
Nadderud videregående skole 460 elever	10 min 0.9 km
Oslo International School 90 elever	22 min 1.9 km

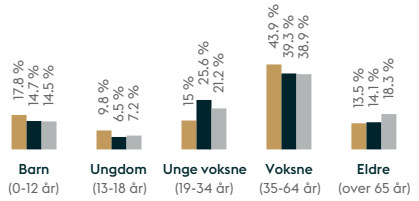
Offentlig transport

Fossveien Linje 130, 130N, 230	5 min 0.4 km
Haslum Linje 1, 2, 3, 5	12 min 1 km
Blommenholm stasjon Linje L1	4 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	19 min 15.2 km
Oslo Gardermoen	50 min

Barnehager

Haslum barnehage Avd Nedre Has... 28 barn	10 min 0.8 km
Haslum idrettsbarnehage (1-5 å... 108 barn, 7 avdelinger	10 min 0.9 km
Haslum barnehage Avd Øvre Hasl... 55 barn	11 min 0.9 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ekeberglia/Ramstadåsen	1 483	572
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 90/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Nadderud VGS - Treningsfelt -...	9 min
Haslumhallen	10 min
SATS Bekkestua Stasjon	20 min
SATS Bekkestua	20 min

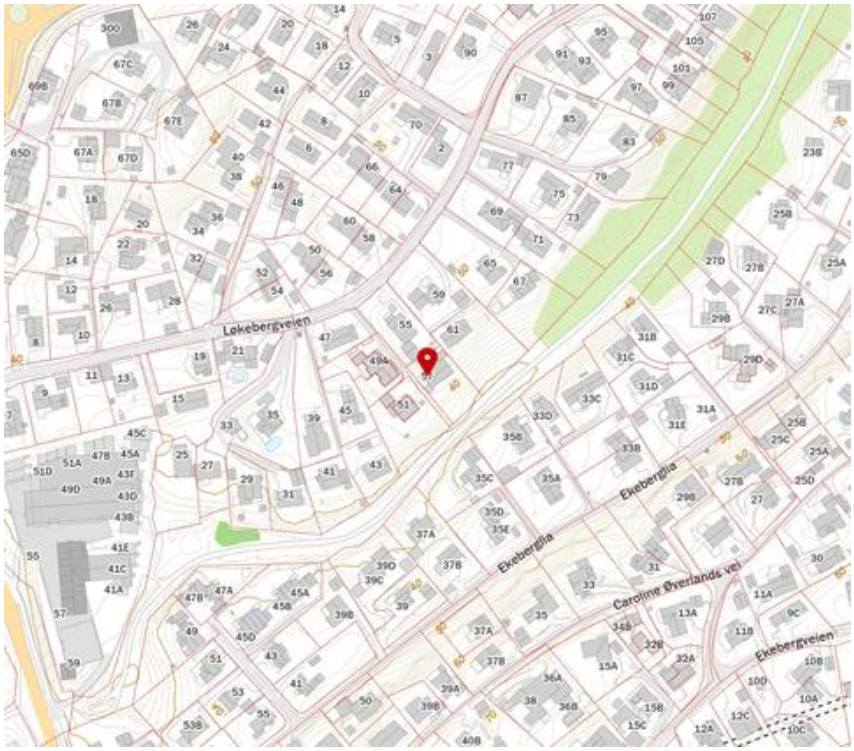
«Topp sted å bo!!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Gateparkering
Lett 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100



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

Løkebergveien 57
1344 HASLUM

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Bolig
Byggeår:	1983
Hovedbygg BRA:	201 m^2
Hovedbygg BRA-i:	192 m^2
Sum alle bygg BRA:	232 m^2
Sum alle bygg BRA-i:	192 m^2
Rapportdato:	7.10.2026 (Gyldig til 7.10.2027)



UTKAST

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	26	9	0	1

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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	**Tilstandsgrad 2: 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	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

UTKAST

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader (TG) er fastsatt etter kriteriene i NS 3600:2025, jf. forskriften § 2-23.

Enkelte bygningsdeler, komponenter eller forhold som ikke omfattes av forskriftens minimumskrav til undersøkelse, kan likevel være omtalt i rapporten som tilleggsopplysning til kjøper og selger. Slike forhold er vurdert med utgangspunkt i NS 3600:2025 så langt dette er relevant og praktisk gjennomførbart innenfor rammen av oppdraget, men utgjør ikke nødvendigvis en like uttømmende undersøkelse som forhold som omfattes av forskriftens undersøkelsesplikt. Dette skal ikke tolkes som en fullstendig teknisk kontroll etter samtlige av standardens bestemmelser.

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Vurderingen bygger på det som er synlig og tilgjengelig for bygningssakkyndig ved befaringen, samt opplysninger gitt av eier/selger. Bygningssakkyndig kan ikke holdes ansvarlig for forhold som er skjult, tilbakeholdt eller uriktig opplyst, og som ikke kunne vært avdekket gjennom en normal, faglig forsvarlig undersøkelse.

Rapporten omfatter ikke en vurdering av boligens tilbehør (hvitevarer, brunevarer og annet inventar), heller ikke om tilbehøret er integrert. Der tilbehøret er tilknyttet vann-, avløps- eller elektrisk installasjon, kan installasjonen likevel være omtalt som del av vurderingen av den aktuelle bygningsdelen.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

UTKAST

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Metode for aldersvurdering

Aldersvurderinger av bygningsdeler er utført i henhold til NS 3600:2025 Tillegg C. For den enkelte bygningsdel er relevant tabell i Tillegg C lagt til grunn. Vurderingen baseres på registrert byggeår eller dokumentert rehabiliteringsår.

Dersom eksakt alder ikke er dokumentert, er byggeår lagt til grunn. Når alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon er nådd eller passert, angis dette særskilt under aktuell bygningsdel og inngår i grunnlaget for fastsettelse av tilstandsgrad.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Registrerte avvik
Grunnmur og fundament	små skråriss (TG 2)
Fuktsikring og drenering	fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Terrengforhold	ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling (TG 2)
Forstøtningsmur	mindre riss / sprekker i muren (TG 2)
Taktekking	tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon (TG 2)
Vannledninger	åpen rørstokk uten lekkasjesikring. (TG 2)
Våtrom: Kjeller - Fallforhold	- utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen (TG 2) - ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)
Våtrom: Vaskerom - Fallforhold	ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (TG 2)
Våtrom: Vaskerom - Membran, tettesjikt og sluk	mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Registrerte avvik
Våtrom: Vaskerom - Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	hulltaking er ikke foretatt i dette rommet, da det ikke er utsatt for direkte vannsprut eller høy fuktbelastning. (TG IU)

UTKAST

Lovlighet / HMS

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Vinduet på soverommet i kjeller er utført som fast felt og kan ikke åpnes. Det er montert nødhammer for knusing av glasset, men denne løsningen tilfredsstiller ikke preaksepterte ytelser for rømningsvindu, da rømningsvindu skal kunne åpnes enkelt uten bruk av spesialverktøy.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Trappen har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder manglende håndløper. Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn og eldre, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å etablere håndløper slik at det tilfredsstiller dagens krav. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Det er avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Manglende rekkverk på platting i kjeller.

Rekkverk på støttemur ved inngangsarti er mangelfull der åpninger mellom rekkverkspiler er over 10 cm.

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Rekkverk måles til 90 cm i dag, kravet er 100 cm.

UTKAST

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
6.10.2026	**7.10.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Erik Svela**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Julie Marie Stenrød**	Tilstede ved inspeksjon:	**Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Christian Omre**	Telefon:	**93060672**
Firma:	**Fidens as**	Epost:	**rodelokkatakst@gmail.com**
Tittel:		Adresse:	**Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**IF**		

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Rodeløkka Takst AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Rodeløkka Takst AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

Generelle premisser og forutsetninger for bolig:

Rapporten er utarbeidet etter beste faglige skjønn og i henhold til gjeldende instruks, retningslinjer og de forutsetninger som gjelder for oppdraget.

Tilstandsvurderingene bygger i hovedsak på visuell kontroll av tilgjengelige bygningsdeler og konstruksjoner, uten inngrep eller åpning av konstruksjoner, med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten. Kun forhold som var synlige eller på annen måte registrerbare på befaringstidspunktet er vurdert. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler som ikke lar seg avdekke ved en ordinær visuell befaring.

Den bygningssakkyndige er ikke kjent med andre forhold ved eiendommen enn det som fremgår av rapporten og eventuell fremlagt dokumentasjon.

Alder og forventet brukstid:

Alder er en del av vurderingsgrunnlaget for bygningsdeler og konstruksjoner. Høy alder kan i seg selv indikere økt slitasje, redusert restlevetid eller at løsninger ikke tilfredsstiller dagens forventninger til standard og utførelse.

En bygningsdel kan derfor gis TG2 på bakgrunn av alder og forventet brukstid, selv om den fortsatt fungerer tilfredsstillende og det ikke er registrert vesentlig funksjonssvikt på befaringstidspunktet.

Forventet brukstid er i hovedsak vurdert med utgangspunkt i SINTEF sine levetidsbetraktninger, sammenholdt med registrert tilstand, utførelse, vedlikehold og tilgjengelig dokumentasjon.

Bygningsdeler som ikke har vært tilgjengelige for kontroll kan også gis TG2 dersom alder og forventet brukstid tilsier økt risiko eller usikkerhet, herunder når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Referansenivået for vurderingen er i utgangspunktet byggeskikk og regelverk som gjaldt på tidspunktet da den aktuelle bygningsdelen eller konstruksjonen ble etablert, med mindre annet er særskilt angitt.

Målinger og undersøkelser:

Innvendig areal (BRA) er målt med håndholdt laser. Mindre måleavvik kan forekomme, og det må påregnes en måleusikkerhet på inntil ca. 2 %.

Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Protimeter MMS 3, supplert med visuelle og sansbare observasjoner. Fuktsøk med indikator er veiledende og kan ikke alene utelukke skjult fukt i konstruksjoner.

UTKAST

Det er ikke foretatt funksjonsprøving eller særskilt fagkontroll av blant annet isolasjon, piper og ildsteder, ventilasjonsanlegg, elektriske installasjoner eller vann- og avløpsinstallasjoner, med mindre dette er uttrykkelig beskrevet i rapporten.

Kostnadsestimater:

Det er gitt kostnadsestimater for bygningsdeler som er vurdert til TG3.

Kostnadsestimatene er skjønnsmessige overslag basert på registrerte avvik, anbefalte tiltak samt bygningsdelens antatte standard og kvalitet. Estimatene er ment som en indikasjon på mulig kostnadsnivå og skal ikke oppfattes som pristilbud eller bindende kalkyle fra håndverker eller entreprenør.

Endelig kostnad vil blant annet avhenge av omfanget som avdekkes ved utbedring, valgt standard, materialpriser, lokale prisforhold og valg av utførende. Det kan også avdekkes skjulte eller følgeskader under arbeidene som ikke var mulig å registrere ved befaringen.

Eldre bygninger:

For eldre bygninger må det generelt påregnes avvik fra dagens krav til utførelse, komfort og teknisk standard. Skjulte feil og mangler kan forekomme uten at dette nødvendigvis gir synlige symptomer ved en ordinær befaring.

Årlige drifts-, vedlikeholds- og energikostnader for eiendommen er ikke vurdert som en del av denne rapporten.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Løkebergveien 57, 1344 Haslum**						
Kommunenr:	**3201**	Gårdsnr:	**8**	Bruksnr:	**1480**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1983**						
Boligtype:	**Bolig**						

UTKAST

Generell beskrivelse av boligen:
Enebolig over 2 etasjer.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av betong/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av bindingsverk kledd med stående panel.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Støpte kjellergulv.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	201	192	9	0	86
Lysthus	21	0	21	0	0
Utvendig bod	10	0	10	0	0
Totalt m²	**232**	**192**	**40**	**0**	**86**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	**102**	**93** Gang, bod, kjellerstue, soverom, bad, vaskerom, trimrom.	**9** Utvendig bod	**0**	**50**
1. etasje	**99**	**99** Entre, 3 soverom, bad, stue, kjøkken.	**0**	**0**	**36**
Totalt m²	**201**	**192**	**9**	**0**	**86**

Bygning: Lysthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**21**	**0**	**21** Glasshus/lysthus.	**0**	**0**
Totalt m²	**21**	**0**	**21**	**0**	**0**

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	10	0	10 Utvendig bod	0	0
Totalt m²	**10**	**0**	**10**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

UTKAST

6. Hovedrapport

6.1 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollert**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Ja**

Vinduet på soverommet i kjeller er utført som fast felt og kan ikke åpnes. Det er montert nødhammer for knusing av glasset, men denne løsningen tilfredsstiller ikke preaksepterte ytelser for rømningsvindu, da rømningsvindu skal kunne åpnes enkelt uten bruk av spesialverktøy.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Ikke kontrollert**
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Takhøyder er målt til:
1 etg Stue: 2,41 m.

Kjeller : 2,24 m

Takhøyder i oppholdsrom i kjeller er under dagens krav i TEK17, som stiller minimum 2,40 meter. På oppføringstidspunktet (Tek 97) var kravet lavere, og forholdet vurderes derfor som forskriftsmessig for sin tid. Det bemerkes likevel at lavere takhøyde kan påvirke romfølelse sammenlignet med dagens standard.

Er det avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	**Ja**

Trappen har utførelse som ikke tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet. Dette gjelder manglende håndløper. Avvikene medfører økt risiko for fallulykker, særlig for barn og eldre, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen. Manglende håndløper gir dårligere støtte og øker risiko for uhell ved ferdsel i trappen.

Det anbefales å etablere håndløper slik at det tilfredsstiller dagens krav. Tiltak bør utføres av fagkyndig for å sikre tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	**Ja**

Manglende rekkverk på platting i kjeller.

Rekkverk på støttemur ved inngangsarti er mangelfull der åpninger mellom rekkverkspiler er over 10 cm.

Rekkverk på balkong er utført i henhold til krav som gjaldt på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav til høyde og/eller åpninger i rekkverket.

Selv om rekkverket var forskriftsmessig ved oppføring, medfører avvik fra dagens krav økt risiko for fallulykker, særlig for barn. For store åpninger eller lav høyde kan gi utilstrekkelig sikring ved opphold på balkongen.

Det er ikke krav om utbedring av forholdet slik det fremstår i dag. Likevel anbefales det å vurdere oppgradering av rekkverket for å oppnå et sikkerhetsnivå i tråd med dagens krav.

Rekkverk måles til 90 cm i dag, kravet er 100 cm.

UTKAST

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	**Nei**
Er det krav til snøfanger?	**Nei**
Er det krav til stige for adkomst feier?	**Ja**
Er det påvist mangler ved adkomst til feier på taket?	**Nei**

6.2 Grunnmur og fundament TG-2

Type Fundament/grunnmur	**Grunnmur med underetasje**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Grunnmur av betong

Registrerte avvik

- Små skråriss

Oppsummering **TG-2**

Mindre riss og sprekker har normalt begrenset konstruksjonsmessig betydning, men kan gi økt risiko for fuktinntrenging og frostsprengning over tid dersom de utvikler seg eller blir stående uten vedlikehold.

Det anbefales gjenpussing av sprekker for å kunne overvåke eventuelle bevegelser i konstruksjonen over tid.

UTKAST

6.3 Fuktsikring og drenering TG-2

Konstruksjonsprinsipp	**Bygning med vegger og rom under terreng**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Synlig drensplast enkelte steder, usikkert om det er drenering rundt hele bygget.

Registrerte avvik

- Fuktsikring/drenering har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering	TG-2

Dreneringen har oppnådd en alder som gir usikkerhet med hensyn til videre funksjon. Redusert funksjon kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skadeutvikling i konstruksjoner mot terreng. Jevnlig tilsyn anbefales.

6.4 Rom under terreng — TG-1

Type rom under terreng	Innredet

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i oppforet tregulv?	Ja

Det er brukt inspeksjonsluke på trimrom for å kontrollere bak utlektet vegg. Det registreres ikke tegn på fuktskader på det aktuelle stedet.

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja

Når ble arbeidet utført?	2022

Beskrivelse

Kjeller er innredet til boligformål. Rommene er godt ventilert.

Er dette en risikokonstruksjon?	Ja

Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger under terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon, med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om undersøkte områder og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen.

Oppsummering	TG-1

Rommene under terreng er innredet til boligformål, og arbeidet ble utført i 2022. Det er foretatt hulltaking via inspeksjonsluke i utlektet vegg på trimrommet, uten at det ble registrert tegn til fuktskader på det aktuelle stedet. Rommene fremstår godt ventilert. Det gjøres oppmerksom på at gjenkledde yttervegger under terreng er en særlig fuktutsatt konstruksjon med risiko for skjulte skader. Utførte undersøkelser gir kun informasjon om de undersøkte områdene og gir ikke grunnlag for å utelukke eventuelle skjulte skader i konstruksjonen for øvrig.

6.5 Terrengforhold — TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	Nei

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig fall bort fra boligen/fare for vannansamling

Oppsummering	TG-2

Terrenget rundt boligen har utilstrekkelig fall bort fra bygningen, med fare for vannansamling mot grunnmur og fundamenter. Dette gir økt risiko for fuktbelastning mot grunnmur og kjeller over tid dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales tiltak for å etablere tilstrekkelig fall bort fra boligen.

UTKAST

6.6 Forstøtningsmur TG-2

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Forstøtningsmur av betong.

Registrerte avvik

- Mindre riss / sprekker i muren

Oppsummering **TG-2**

Boligen har en forstøtningsmur av betong, oppført uten registrerte endringer etter byggeår. Ved befaringen ble det observert mindre riss og sprekker i muren. Slike riss kan over tid utvikle seg og tillate vanninntrengning, noe som kan medføre ytterligere nedbrytning av betongen dersom forholdet ikke følges opp. Det anbefales å utbedre rissene og holde muren under observasjon.

6.7 Yttervegg og fasade TG-1

Type fasade/kledning	**Stående kledning**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022**

Beskrivelse

Kledning er luftet og tettet med musebånd på korrekt måte.

Oppsummering **TG-1**

Yttervegg er oppført i bindingsverk kledd med stående panel. Kledningen ble skiftet i 2022 og er utført med luftespalte og musebånd på korrekt måte. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen.

6.8 Vinduer og dører TG-1

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**

Beskrivelse

Vinduer i trerammer med 3-lags glass fra 2022.

Ytterdør i malt utførelse med glasfelt .

Oppsummering **TG-1**

6.9 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Balkong**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022, nytt gulv og rekkverk.**

Beskrivelse

Balkong på ca 7, 54 m² med utgang fra kjøkken. Sydøstvendt.

Oppsummering — TG-1

Boligen har en sydøstvendt balkong på ca. 7,54 m² med utgang fra kjøkkenet. Det er opplyst at gulv og rekkverk ble skiftet i 2022. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og balkongen vurderes å være i god stand.

6.10 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Terrasse**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022, nytt gulv og rekkverk.**

Beskrivelse

Terrasse på ca 29 m² med utgang fra stue i 1. etg. Sydvestvendt.

Oppsummering — TG-1

Boligen har en sydvestvendt terrasse på ca. 29 m² med utgang fra stuen i 1. etasje. Gulv og rekkverk ble skiftet ut i 2022. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og terrassen fremstår i god stand.

6.11 Balkong, terrasse, platting — TG-1

Type	**Terrasse**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022, nytt gulv og lysthus.**

Beskrivelse

Platting på ca 50 m² med utgang fra kjellerstue. Sydøstvendt.

Oppsummering TG-1

Boligen har en sydøstvendt platting på cirka 50 m² med utgang fra kjellerstue. Plattingen fikk nytt gulv og lysthus i 2022. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og tilstanden vurderes som normal i forhold til alder og utførelse.

6.12 Takkonstruksjon og loft TG-1

Type konstruksjon	**Kaldt loft (uinnredet)**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Saltak av trekonstruksjoner.

Oppsummering TG-1

Takkonstruksjonen er fra byggeår og fremstår uten synlige svekkelser. Naturlig nedbøyning og materialbevegelser må forventes.

6.13 Taktekking TG-2

Type tekking	**Takstein**
Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Takstein og undertak fra byggeår.

Registrerte avvik

- Tekkingen har nådd en alder som gir usikker fremtidig funksjon

Oppsummering TG-2

Taktekkingen består av takstein fra byggeåret og er vurdert fra bakkenivå. Takstein og undertak har oppnådd en alder som medfører usikkerhet knyttet til videre funksjon og gjenværende levetid. Tilstandsgrad TG2 settes på bakgrunn av alder.

Det må påregnes utskifting av taktekking og undertak på noe sikt. Ved videre aldring og manglende vedlikehold eller utskifting øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

6.14 Skorstein over tak — TG-1

Inspisert fra	**Fra bakken**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Nei**

Beskrivelse

Elementpipe beslått med stålplater.

Oppsummering — TG-1

Skorsteinen over tak er en elementpipe beslått med stålplater. Bygningsdelen er inspisert fra bakken, og det er ikke registrert endringer etter byggeår. Det ble ikke påvist avvik ved kontrollen.

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen — TG-1

Type pipe	**Elementpipe**
Er det framlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**Installert peis i 2022**
Hvem har utført arbeidet?	**Fagfolk**

Beskrivelse

Peis i stue.

Oppsummering — TG-1

Boligen har elementpipe med tilhørende peis installert i stue i 2022. Arbeidet er ifølge opplysningene utført av fagfolk. Det er ikke fremlagt tilsynsrapport fra brannforebyggende enhet som er nyere enn 5 år. Det er ellers ikke registrert forhold som gir grunn til anmerkning, og bygningsdelen vurderes til TG1.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022**

Beskrivelse
Kjøkkeninnredning fra Sigdal etablert i 2022 Innredningen har glatte, laminerte fronter og benkeplate i stein . Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, 2x stekeovn og 2x vinskap. Det er etablert nedsenket oppvaskkum. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Oppsummering overflater og innredning	**TG-1**
Kjøkkeninnredning fra Sigdal er etablert i 2022, med glatte, laminerte fronter og benkeplate i stein. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, to stekeovner og to vinskap, samt nedsenket oppvaskkum. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert. Det er ikke registrert avvik ved innredning eller overflater.	

Avtrekk

Type avtrekk	**Mekanisk**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022**

Beskrivelse
Mekanisk avtrekk integrert i platetoppen.

Oppsummering avtrekk	**TG-1**
Kjøkkenet har mekanisk avtrekk integrert i platetoppen, montert i 2022. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og bygningsdelen vurderes å være i god stand.	

UTKAST

6.17 Avløpsrør TG-1

Type avløpsrør	**Plast**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022**

Oppsummering	**TG-1**
Avløpsrør er utført i plast. Det opplyses at det er foretatt endringer etter byggeår, utført i 2022. Det er ikke registrert avvik ved befaringen, og bygningsdelen vurderes å være i normal, god stand i forhold til alder og bruk.	

6.18 Vannledninger TG-2



Åpen rørstokk i himling på vaskerom.

Type vannledninger	**Plast (rør i rør)**
Er hovedstoppekran lokalisert og funksjonstestet?	**Ja**
Stoppekran på treningsrom.	
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022**

Registrerte avvik

- Åpen rørstokk uten lekkasjesikring.

Oppsummering **TG-2**

Vannledninger er utført som rør-i-rør-system med plastrør, og hovedstoppekran er lokalisert på treningsrom og funksjonstestet. Det er foretatt endringer på anlegget etter byggeår, utført i 2022. Ved befaringen ble det registrert en åpen rørstokk uten lekkasjesikring. Manglende lekkasjesikring innebærer økt risiko for vannskader dersom det skulle oppstå lekkasje fra rørfordelingen, da vann ikke fanges opp og dreneres kontrollert. Avviket gir tilstandsgrad 2.

6.19 Elektrisk



Beskrivelse

Sikringskap med automatsikringer er plassert i entre, nytt sikringskap i 2022.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Foreligger det dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 årene?	**Nei**
Er det manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser?	**Nei**
Er det tegn til varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke kontrollerbart**
Bereder er delvis innkledd så ikke mulig å kontrollere dette.	
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

Oppsummering

Boligen har sikringsskap med automatsikringer plassert i entré, der nytt sikringsskap ble montert i 2022. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på kontroll utført av lokalt el-tilsyn eller utvidet el-kontroll i løpet av de siste fem årene, men det foreligger samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført etter 01.01.1999, og det er samsvar mellom kursfortegnelse og antall kurser. Det ble ikke observert tegn til varmgang eller termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, og kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap fremstod tette. Beredrens plugg kunne ikke kontrolleres da berederen delvis er innkledd.

6.20 Varmtvannsbereder TG-1

Volum (liter)	300
Er det foretatt endringer etter byggeår?	Ja
Når ble arbeidet utført?	2022

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert på gulvet på vaskerom.

Oppsummering TG-1

Varmtvannsbereder på 300 liter er plassert på gulvet i vaskerom og ble montert i 2022. Berederen vurderes å være i god stand uten registrerte avvik.

UTKAST

6.21 Ventilasjon TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med avtrekk på bad. Klaffventiler på yttervegger.

Oppsummering TG-1

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk på bad og klaffventiler i yttervegg. Ventilasjonsløsningen er vurdert å fungere tilfredsstillende og er i samsvar med byggeårets standard. Det er ikke registrert avvik som gir grunnlag for tiltak.

6.22 Våtrom: 1. Etg





Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022**

Beskrivelse

Flislagt gulv og vegg.

Overflater

Type vegg	**Flis**
Type gulv	**Flis**
Oppsummering overflater	**TG-1**

Fallforhold

Beskrivelse

Ingen avvik ble registrert på fallforhold.

Oppsummering fallforhold **TG-1**

Det ble målt fall mot sluk på gulvet, og det er ikke registrert avvik i fallforholdene. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med dokumentert utførelse**
Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

Banemembran ført til klemring i sluk.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk **TG-1**

Ingen registrerte avvik.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Oppsummering sanitærutstyr **TG-1**

Sanitærutstyret på våtrommet omfatter dusjvegger/dusjhjørne, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Utstyret fremstår i normal stand uten registrerte avvik, og tilstandsgrad settes til TG1.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Elektrisk vifte og tilluft ved dør.

Oppsummering ventilasjon	**TG-1**

Våtrommet ventileres med mekanisk avtrekk via elektrisk vifte, med tilluft ved dør. Løsningen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke registrert avvik ved ventilasjonen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	**TG-0**

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra entre mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er fremlagt**

6.23 Våtrom: Kjeller



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022**

Overflater

Type vegg	**Flis, Malt overflate**
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater	**TG-1**

Våtrommet har flislagt gulv og flislagte vegger, med malt overflate på øvrige veggflater. Det ble ikke registrert vesentlige avvik ved overflatene. Tilstanden vurderes til TG 1.

Fallforhold

Registrerte avvik

- Utilstrekkelig fall til sluk i dusjsonen
- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør



Oppsummering fallforhold	TG-2

Det påvist for liten høydeforskjell fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør, målt til cirka 18 mm der kravet er 25 mm.

Gulvet i dusjen har fall mot sluk, men ikke i henhold til anbefalt minimumskrav på. Likevel anses fallet som tilstrekkelig til at vann ledes mot sluket, og det vurderes at ingen tiltak er nødvendige. Utbedring anses ikke som kostnadsmessig forsvarlig sett opp mot nytteverdien.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med dokumentert utførelse**
Type sluk	**Plast**
Sluk renne	

Beskrivelse

Påstrykningsmembran.

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Ingen registrerte avvik.

Sanitærutstyr

Type utstyr	**Dusjvegger/dusjhjørne, Badekar, Baderomsinnredning med servant, Vegghengt klosett**

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Våtrommet er utstyrt med dusjhjørne/dusjvegger, badekar, baderomsinnredning med servant og vegghengt klosett. Sanitærutstyret fremstår i normal og funksjonell stand uten registrerte avvik.

Ventilasjon

Type ventilasjon	**Mekanisk avtrekk**

Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg tilluft ved dør

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Våtrommet har mekanisk avtrekk med elektrisk vifte montert på vegg, og tilluft tilføres ved dør. Det er ikke registrert avvik ved ventilasjonsløsningen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-0

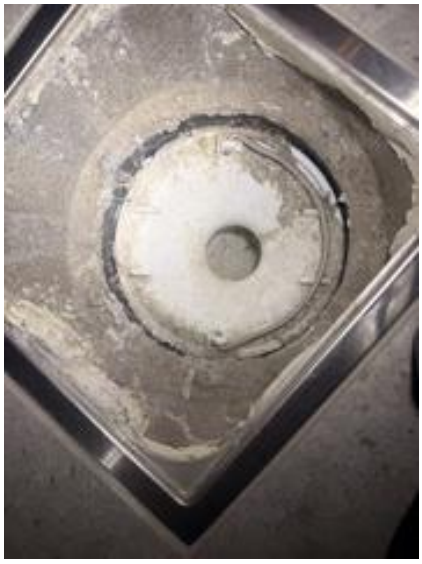
Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hull ble tatt fra kjellerstue mot dusjsone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

UTKAST

Er det fremlagt dokumentasjon?	**Dokumentasjon er fremlagt**

6.24 Våtrom: Vaskerom



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**
Er det foretatt endringer etter byggeår?	**Ja**
Når ble arbeidet utført?	**2022**

Overflater

Type vegg	**Flis, Malt overflate**
Sokkel flis på vegg	
Type gulv	**Flis**

Oppsummering overflater **TG-1**

Overflater på vegger består av fliser og malte flater, med sokkelflis langs vegg. Gulvet er flislagt. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og overflatene fremstod i normal stand for byggeåret.

Fallforhold

Registrerte avvik

- Ikke tilstrekkelig høyde fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør

Oppsummering fallforhold **TG-2**

Det er registrert utilstrekkelig høydeforskjell fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør, målt til 18 mm. Dette er mindre enn anbefalt, og fallforholdene vurderes derfor som avvik fra preaksepterte løsninger. Ved eventuell lekkasje kan vann bli stående på gulvet og øke risikoen for at vann renner ut av våtsonen mot dør.

Membran, tettesjikt og sluk

Type tettesjikt	**Tettesjikt med dokumentert utførelse**
Type sluk	**Plast**

Beskrivelse

Smøremembran

Registrerte avvik

- Mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone

UTKAST

Oppsummering membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Våtrommet har smøremembran som tettesjikt med dokumentert utførelse, og sluk av plast. Det er registrert mangelfull tetting rundt rørgjennomføringer i våtsone. Mangelfull tetting rundt gjennomføringer gir økt risiko for at fukt trenger inn i bakenforliggende konstruksjon, med fare for fuktskader over tid dersom forholdet ikke utbedres.

Sanitærutstyr

Type utstyr	Baderomsinnredning med servant

Oppsummering sanitærutstyr	TG-1

Rommet er utstyrt med vaskeromsinnredning med servant. Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, og sanitærutstyret fremstår i normal, aldersmessig god stand.

Ventilasjon

Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Beskrivelse

Elektrisk vifte på vegg og tilluft ved dør

Oppsummering ventilasjon	TG-1

Våtrommet er ventilert med mekanisk avtrekk via elektrisk vifte på vegg, med tilluft ved dør. Løsningen vurderes som tilfredsstillende, og det er ikke registrert avvik ved befaringen.

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)

Registrerte avvik

- Hulltaking er ikke foretatt i dette rommet, da det ikke er utsatt for direkte vannsprut eller høy fuktbelastning.

Oppsummering kontroll i tilliggende konstruksjoner (hulltaking/fuktmåling)	TG-IU

Hulltaking er ikke foretatt i dette rommet, da det ikke er utsatt for direkte vannsprut eller høy fuktbelastning. Rommet benyttes kun som vaskerom rom, og det vurderes derfor som unødvendig å gjøre fysiske inngrep i konstruksjonen ved denne tilstandsvurderingen. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskader eller avvik ved visuell kontroll og fuktsøk der dette har vært mulig.

Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon?	Dokumentasjon er fremlagt

UTKAST

enova

Energiattest



Adresse **Løkebergveien 57, 1344 HASLUM**	
Dato for energimerking **10.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-367423**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **117683648**
Gårdsnummer **8**	Bruksnummer **1480**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1983**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **192,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **192,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **206,95**

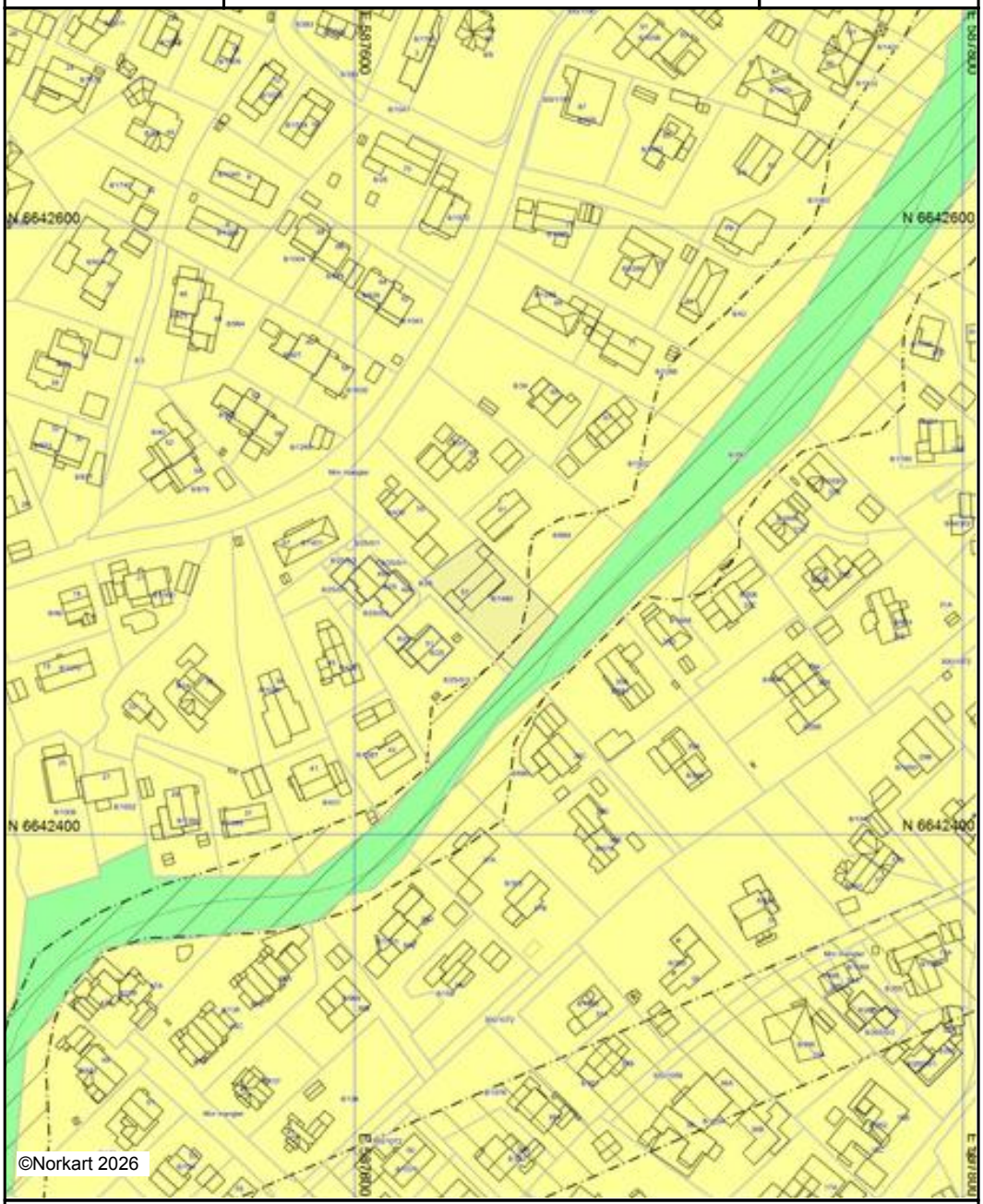
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 8/1480
Adresse: Løkebergveien 57
Utskriftsdato: 05.10.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 8/1480
Adresse: Løkebergveien 57
Dato: 05.10.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

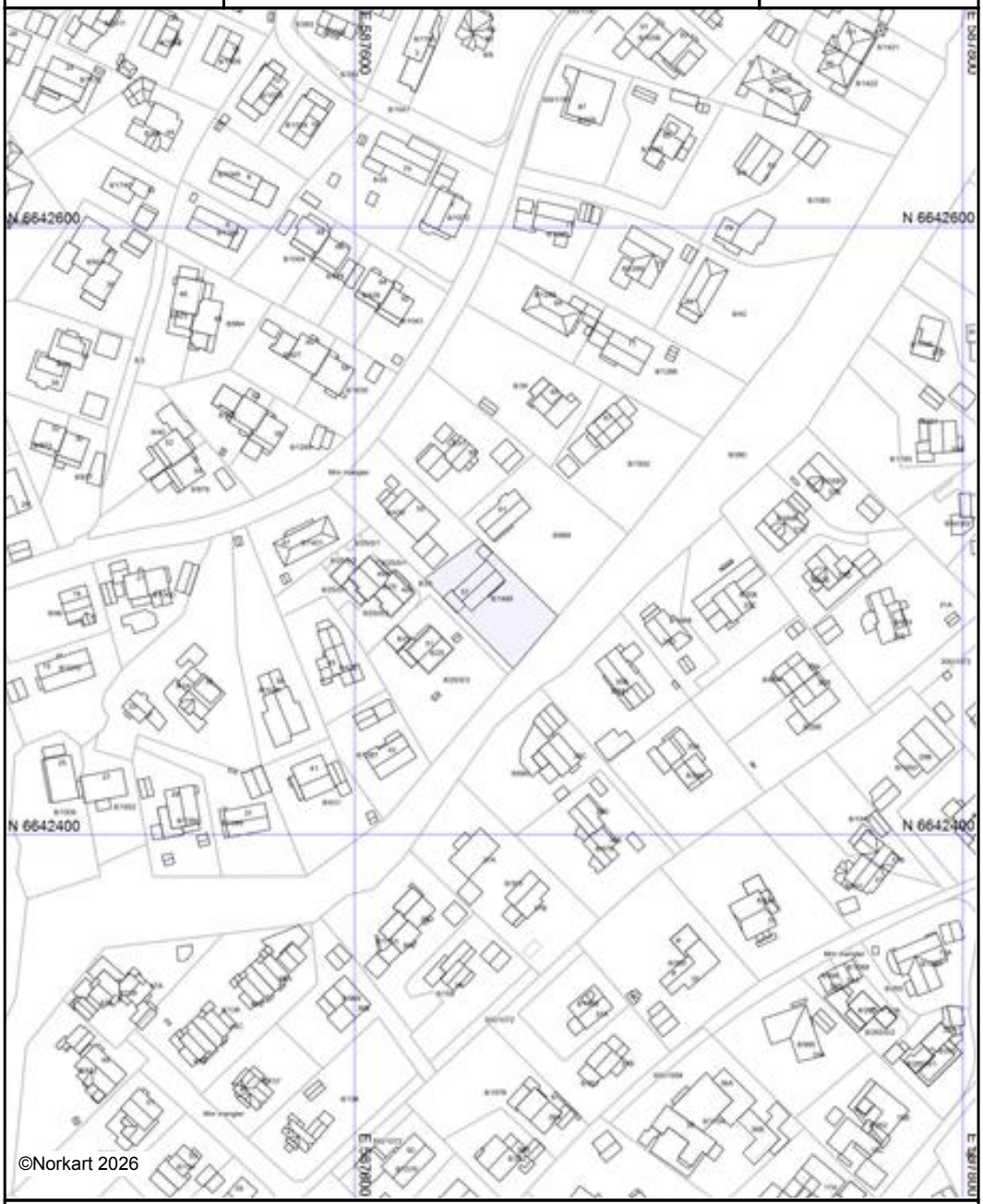
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 8/1480
Adresse: Løkebergveien 57
Utskriftsdato: 05.10.2026
Målestokk: 1:2000

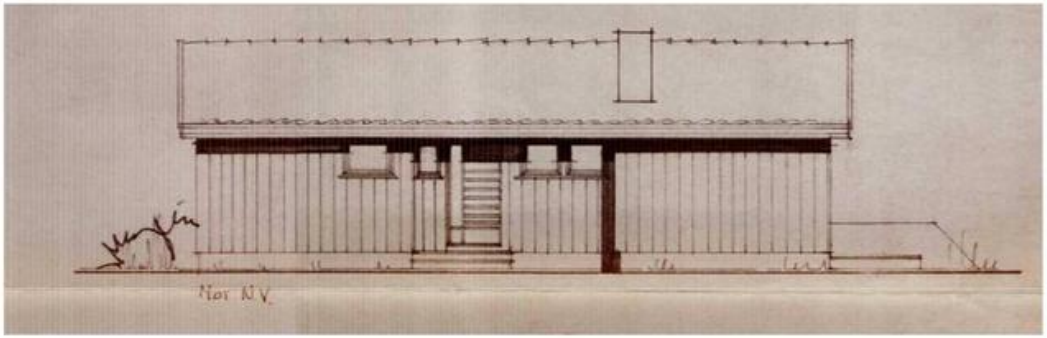
N

UTM-32

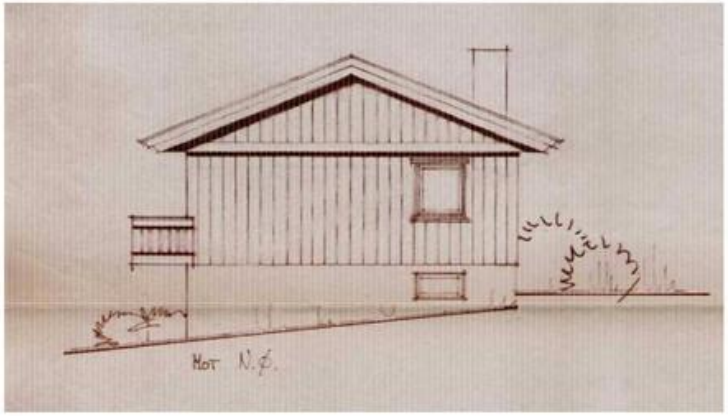


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

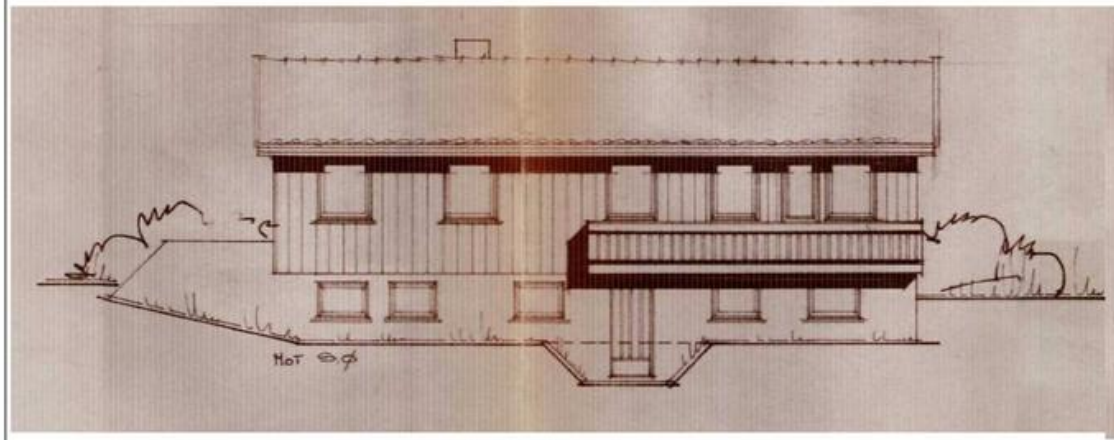
Tegnforklaring



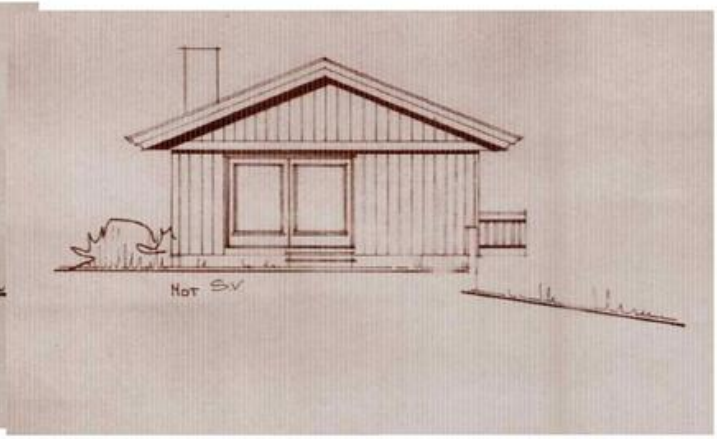
Fasade nordvest



Fasade nordøst



Fasade sørøst



Fasade sørvest

Areal og mål må ansees som veiledende

Tegningsstatus: SØK

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

19.05.2022 08:47:24

HALVORSEN
mail: morten@sverrehalvorsen.no - mob: 917 91 577
ole.einar@sverrehalvorsen.no - mob: 928 89 083
joana@sverrehalvorsen.no - mob: 940 17 269

Designet av: HAAS

Tegnet av: HAAS

Prosjekt: Fasadeendringer
Prosjektadresse: Løkebergsveien 57, 1344 Haslum

Tiltakshaver: Julie Marie Stenrød

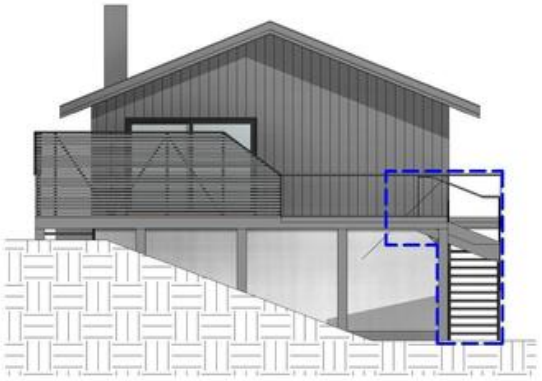
Tegningsnavn: Eksisterende fasader

Dato	Byggnr:	Etasje:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
11.05.22			8	1480	7304

Målestokk:	Ark:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
		E1	E1



Fasade Sørøst
1 : 100



Fasade Sørvest
1 : 100



Fasade nordvest
1 : 100



Fasade nordøst
1 : 100

Areal og mål må ansees som veiledende

Tegningsstatus: SØK

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

HALVORSEN
mail: morten@sverrehalvorsen.no - mob: 917 91 577
ole.einar@sverrehalvorsen.no - mob: 928 89 083
joana@sverrehalvorsen.no - mob: 940 17 269

Designet av: HAAS

Tegnet av: HAAS

Prosjekt: Fasadeendringer
Prosjektadresse: Løkebergsveien 57, 1344 Haslum

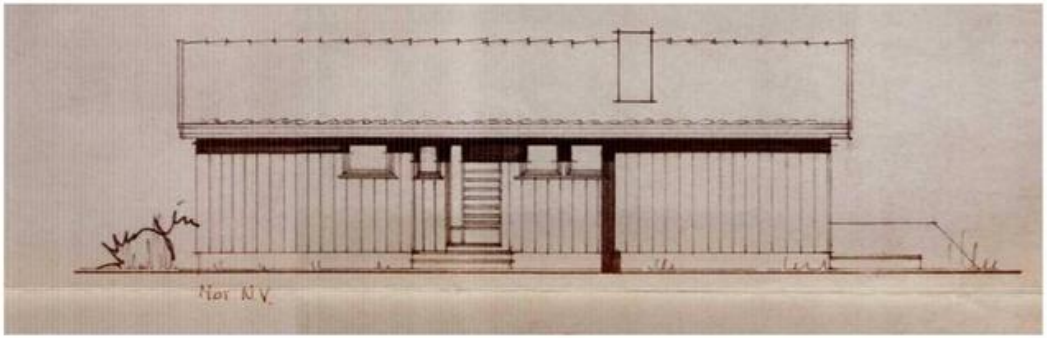
Tiltakshaver: Julie Marie Stenrød

Tegningsnavn: Fasader Nord, Øst, Sør og Vest

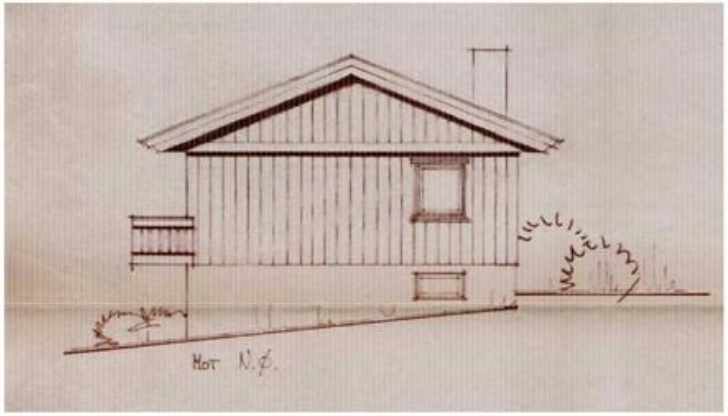
Dato: 11.05.22
Byggnr:
Etasje:
Gnr: 8
Bnr: 1480
Prosjektnr.: 7304

Målestokk: 1 : 100
Ark: A2
Tegningsnr.: E2
Vedleggnr.: E2

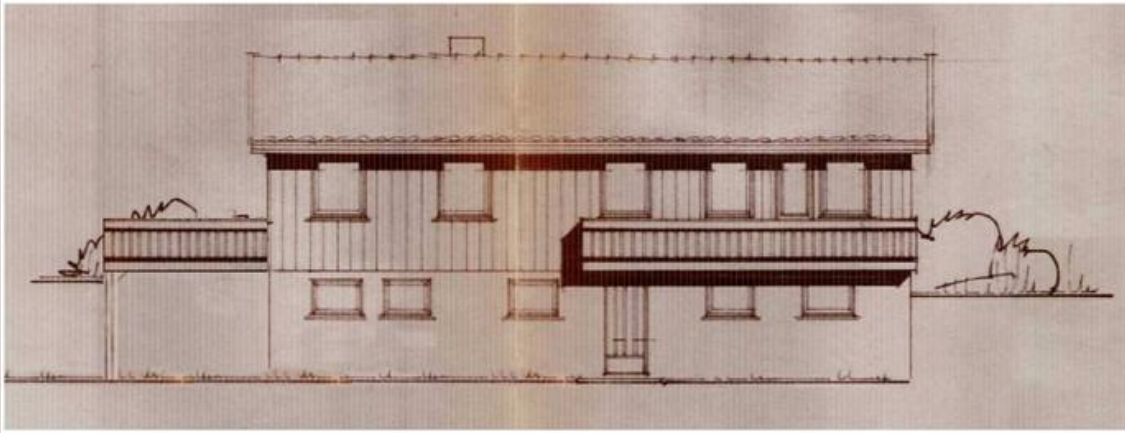
01.06.2022 11:59:46



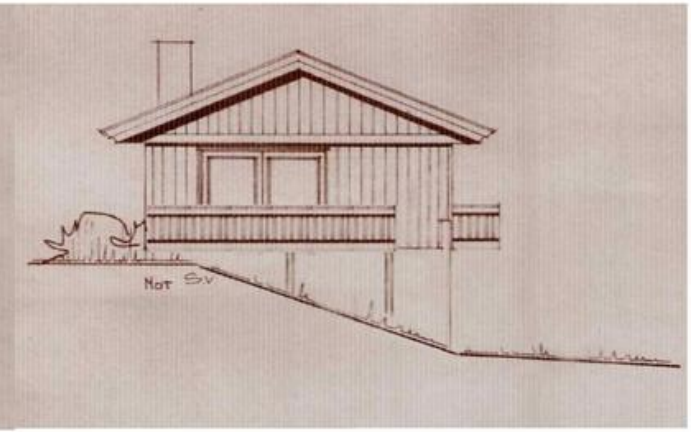
Fasade nordvest



Fasade nordøst



Fasade sørøst



Fasade sørvest

Areal og mål må ansees som veiledende

Tegningsstatus: SØK

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

01.06.2022 12:00:26

HALVORSEN
mail: morten@sverrehalvorsen.no - mob: 917 91 577
ole.einar@sverrehalvorsen.no - mob: 928 89 083
joana@sverrehalvorsen.no - mob: 940 17 269

Designet av: HAAS

Tegnet av: HAAS

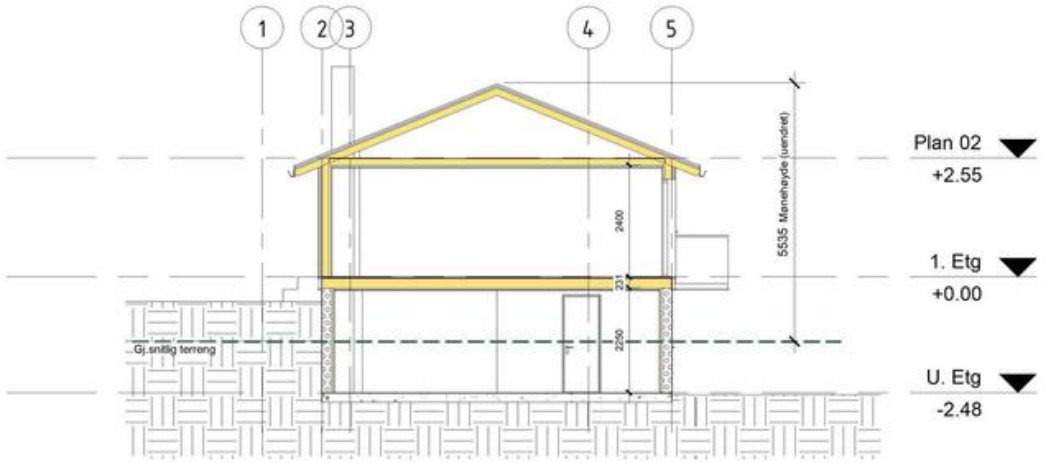
Prosjekt: Fasadeendringer
Prosjektadresse: Løkebergsveien 57, 1344 Haslum

Tiltakshaver: Julie Marie Stenrød

Tegningsnavn: Eksisterende fasader

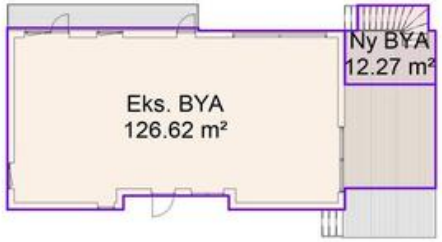
Dato	Byggnr:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
11.05.22	Etasje:	8	1480	7304

Målestokk:	Ark:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
		E1	E1



Snitt A-A

1 : 100



Eks. BRA
18.01 m²

Parkering på terreng
18m²

Areal og mål må ansees som veiledende

Tegningsstatus: SØK

19.05.2022 08:46:09

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

HALVORSEN
mail: morten@sverrehalvorsen.no - mob: 917 91 577
ole.einar@sverrehalvorsen.no - mob: 928 89 083
joana@sverrehalvorsen.no - mob: 940 17 269

Designet av: HAAS

Tegnet av: HAAS

Prosjekt: Fasadeendringer
Prosjektadresse: Løkebergsveien 57, 1344 Haslum

Tegningsnavn: Snitt A-A

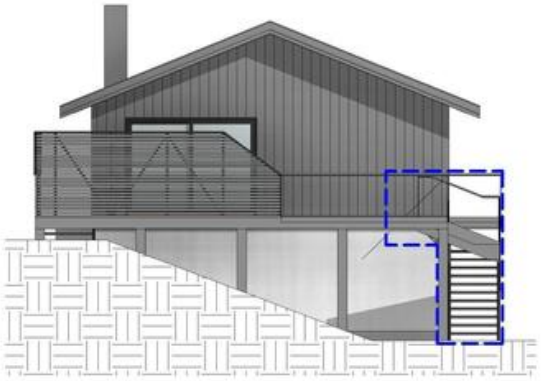
Tiltakshaver: Julie Marie Stenrød

Dato	Byggnr:	Etasje:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
11.05.22			8	1480	7304

Målestokk:	Ark:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
As indicated		E3	E3



Fasade Nord
1 : 100



Fasade Øst
1 : 100



Fasade nordvest
1 : 100



Fasade nordøst
1 : 100

Areal og mål må ansees som veiledende

Tegningsstatus: SØK

Rev	Dato	Tekst	Tegn.	Kontr.

19.05.2022 08:48:15

HALVORSEN
mail: morten@sverrehalvorsen.no - mob: 917 91 577
ole.einar@sverrehalvorsen.no - mob: 928 89 083
joana@sverrehalvorsen.no - mob: 940 17 269

Designet av: HAAS

Tegnet av: HAAS

Prosjekt: Fasadeendringer
Prosjektadresse: Løkebergsveien 57, 1344 Haslum

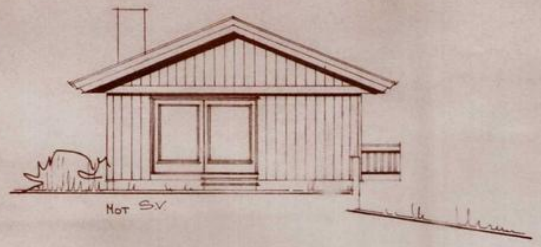
Tiltakshaver: Julie Marie Stenrød

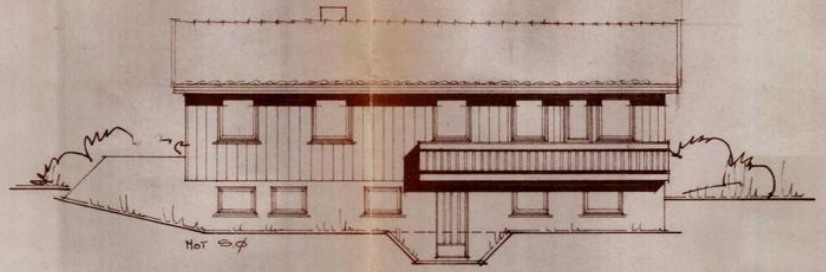
Tegningsnavn: Fasader Nord, Øst, Sør og Vest

Dato	Byggnr:	Gnr:	Bnr:	Prosjektnr.:
11.05.22	Etasje:	8	1480	7304

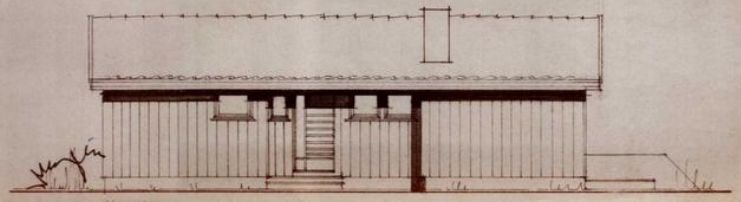
Målestokk:	Ark:	Tegningsnr.:	Vedleggnr.:
1 : 100	A2	E2	E2

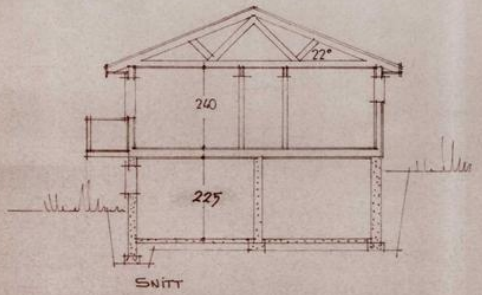
DH+82603



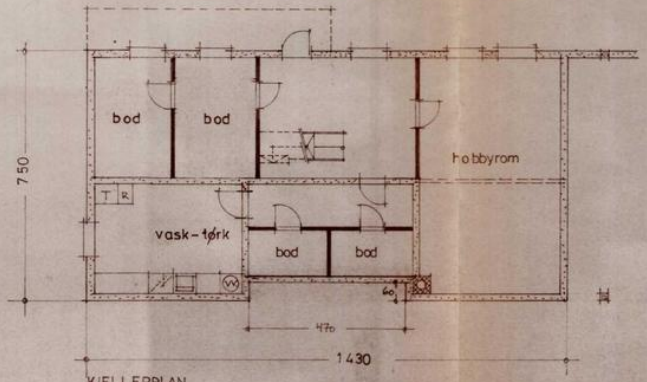




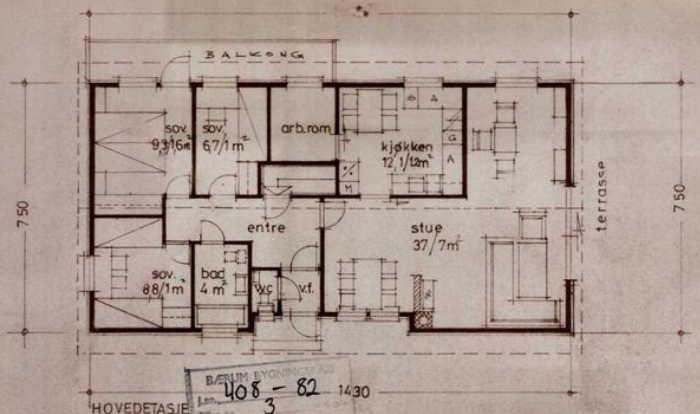




SNITT



KJELLERPLAN



HOVEDETASJE

BÆRUM BYGNINGSKONTOR
Løn. 408 - 82
Bilag nr. 3
Mottatt 26 APR 1982

Leieareal

(14,30 ÷ 0,34) × (7,50 ÷ 0,34) = 99,95

Fradrag:
5,04 × 0,60 = 3,02
V.f. 1,4×1,4 : 1,96 = 4,98

Leieareal = 94,97 m²

Byggherre:	Kari Svensen og Vidar Moen Svensen	TYPE:	GB 30 + VARIANT
Adresse:	Løkebergveien 18B - 1344 Haslum	Bebygget areal:	105,4 m²
Byggested:	Løkebergveien 18C	Leieareal:	95 m²
Kommune:	Bærum	Sign.:	Dato:
		Anmerk.:	

gb GRENLAND BYGG

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

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

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

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

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

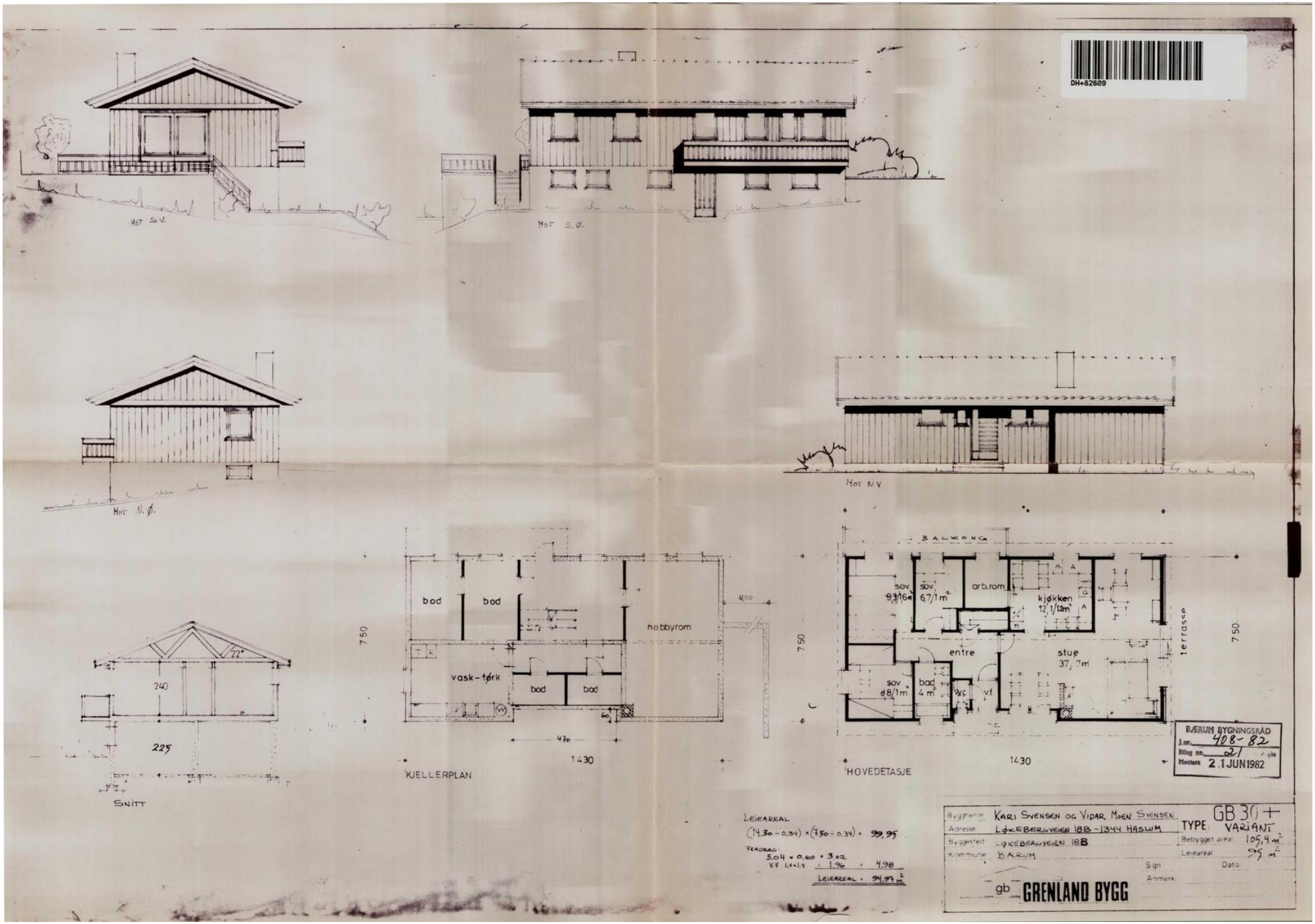
Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke gi treff i søket. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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


Mot S.V.
Mot S.Ø.
Mot N.V
Mot N.Ø.
bod
bod
hobbyrom
vask-tørk
bod
bod
750
400
470
1430
KJELLERPLAN
BALKONG
sov
9,3/16m²
sov
6,7/1 m²
arb.rom
kjøkken
12,1/12m²
entre
stue
37,7m²
sov
8,8/1m²
bad
4 m²
WC
v.f
terrasse
750
750
1430
HOVEDETASJE
240
225
SNITT
DH+82689
BÆRUM BYGNINGSRÅD
Jnr. 408-82
Bilag nr. 21
Mottatt 21 JUN 1982
LEIEAREAL
(14,30 - 0,34) × (7,50 - 0,34) = 99,95
FRADRAG
5,04 × 0,60 × 3,02
V.f 1,4×1,9 : 1,96 : 4,98
LEIEAREAL : 94,97 m²
Byggherre: KARI SVENSEN OG VIDAR MOEN SVENSEN
Adresse: LØKEBERGVEIEN 18B - 1344 HASLUM
Byggested: LØKEBERGVEIEN 18B
Kommune: BÆRUM
TYPE: GB 30 + VARIANT
Bebygget areal: 105,4 m²
Leieareal: 95 m²
Sign
Dato
Anmerk
gb GRENLAND BYGG

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 8/1480		
Utskriftsdato	05.10.2026	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

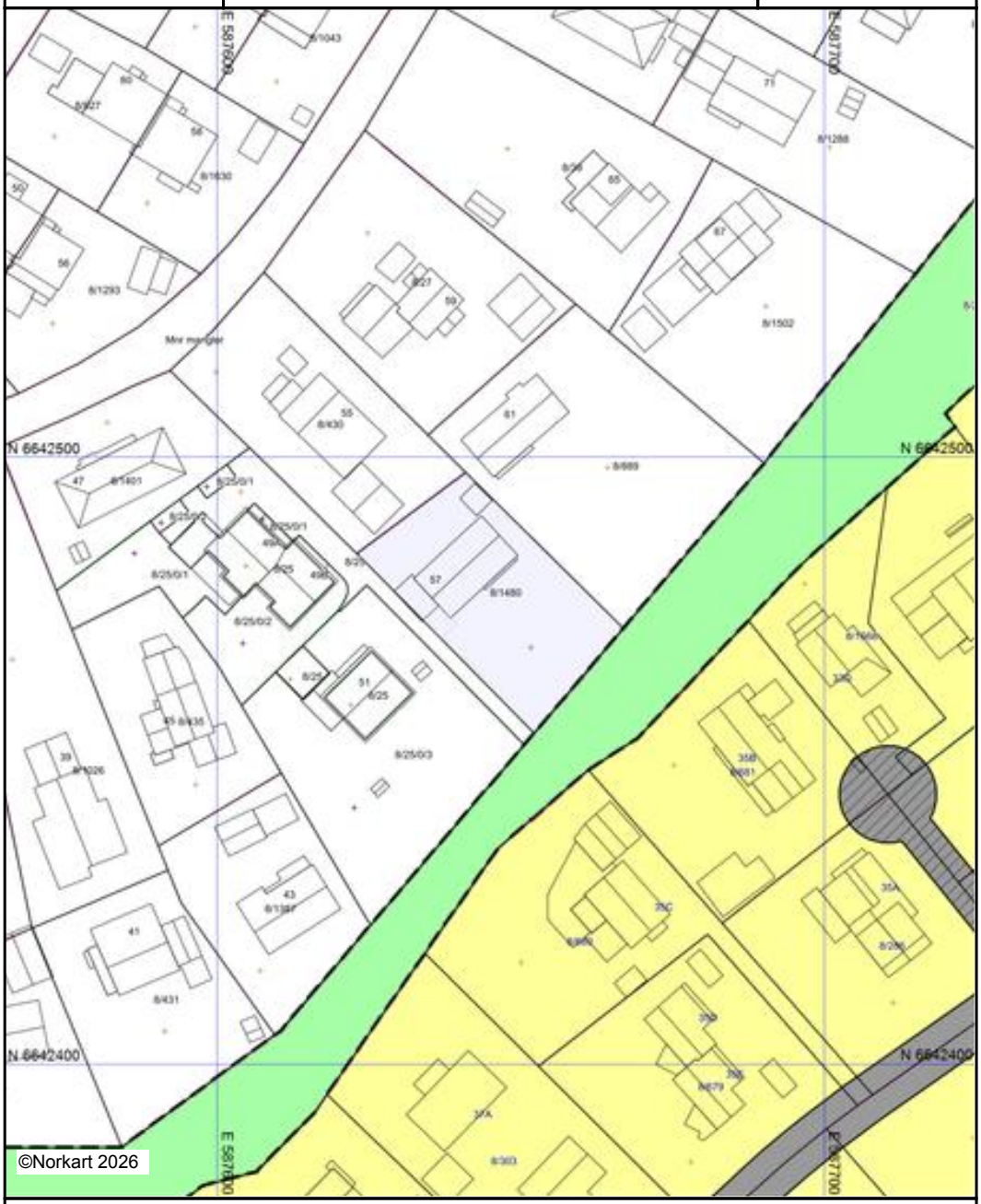
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 8/1480
Adresse: Løkebergveien 57
Dato: 05.10.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



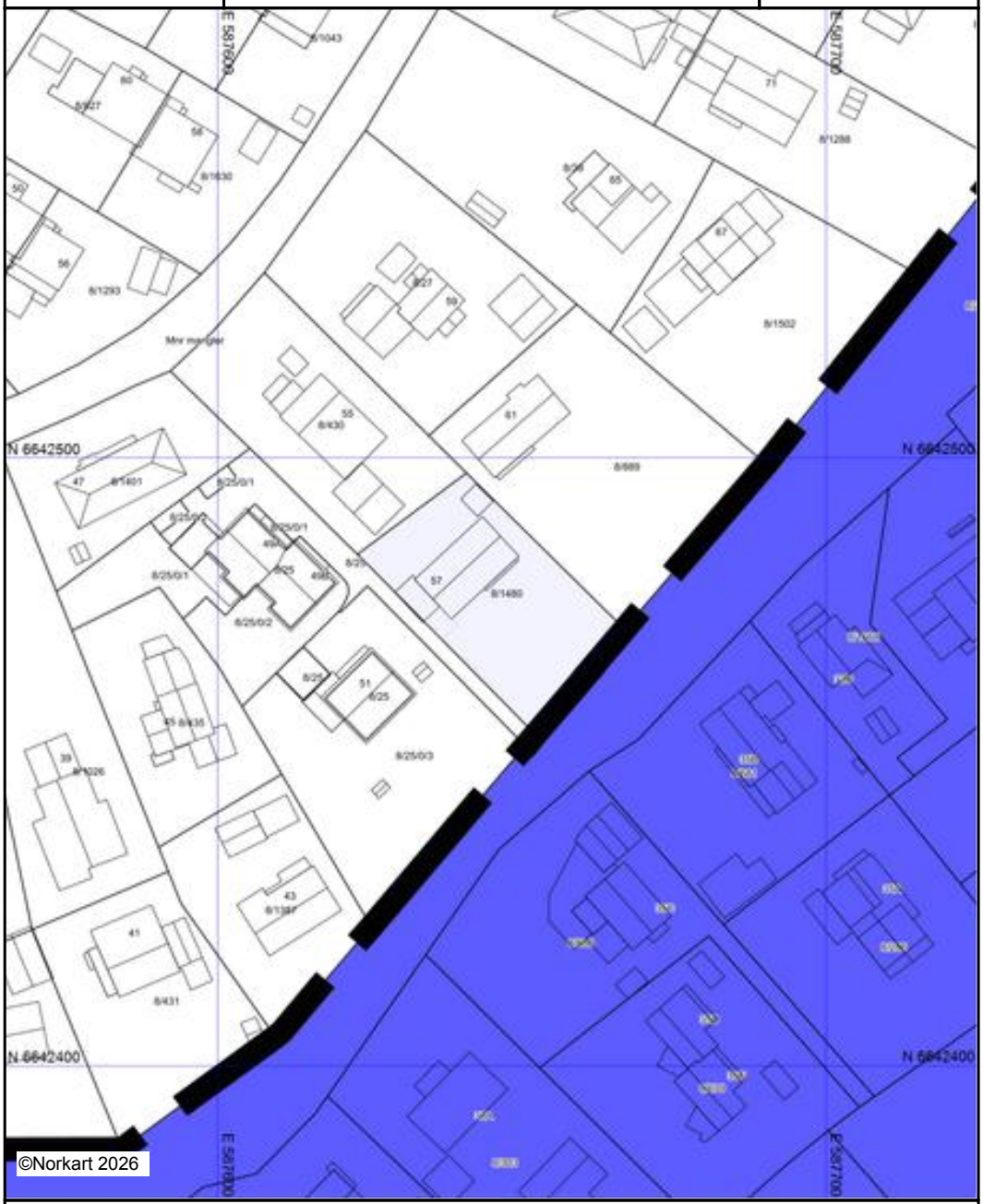
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 8/1480
Adresse: Løkebergveien 57
Utskriftsdato: 05.10.2026
Målestokk: 1:1000

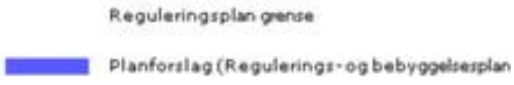
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK AVDELING 1

Halvorsen Arkitekter AS
Storgaten 11
4876 GRIMSTAD

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	22/10092 - 26/152359/KIS	10.06.2026

Adresse - Tiltak:	Løkebergveien 57 - fasadeendring - utvidelse av terrasse - trapp
Gnr/Bnr:	8/1480
Tiltakshaver:	Julie Marie Stenrød
Ansvarlig søker:	Halvorsen Arkitekter AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

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

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

Det er i gjennomføringsplan jpID 26/148588 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Alexander Rosenborg-Johnsen
avdelingsleder

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Kopi til:
Julie Marie Stenrød Løkebergveien 57 1344 HASLUM

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold Haukelands plass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 40 50
Faks:

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

0611070009BK0125643

F4

FERDIGATTEST

Jnr. 408-82

Adresse LØKEBERGVEIEN 18 B

Gnr: 8 Bnr: 1480 Tomt nr.

Ferdigbesiktigelse avholdt. 12.7.1983

Arbeidets art: ENEBOLIG

Byggherre: Kari Svensen og Vidar Moen Svensen

Anmelder: Kari Svensen og Vidar Moen Svensen

Ansvarshavende: Tømmermester Sverre Smedsrud

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

Sandvika, 15.7.1983
For bygningssjefen
Ola Leikaas
Ola Leikaas
e.f

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

Bærum kommune

Utskriftsdato: 05.10.2026

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

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	8	**Bnr**	1480	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Løkebergveien 57 , 1344 HASLUM						

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

ArkivsakId	Sakstittel	Dokumenter					
1982/408	Enebolig	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2022/10092	Løkebergveien 57 - fasadeendring - utvidelse av terrasse - trapp	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

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

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller
1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Utskriftsdato: 05.10.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	1480	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løkebergveien 57, 1344 HASLUM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 176 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring naturmiljø **KPHensynsonenavn** H560
	Delareal 874 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Utskriftsdato: 05.10.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	1480	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løkebergveien 57, 1344 HASLUM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 281,50 kr
Feiing	392,04 kr
Renovasjon	5 384,28 kr
Vann	4 518,96 kr
Sum	**15 576,78 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr	3 589,50 kr
Vann etter areal	15%	194 m2	39.80	1/1	0 %	7 721,49 kr	5 147,66 kr
Avløp etter areal	15%	194 m2	45.26	1/1	0 %	8 781,22 kr	5 854,14 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	97,36 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	199,36 kr
					Sum	**22 331,90 kr**	**14 888,02 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 05.10.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	1480	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løkebergveien 57, 1344 HASLUM								

Avtale 90171009 (Avgiftsadresse: Løkebergveien 57)

Situasjon

Røykvarslere	2 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	0 slange, 2 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	**Røykløp**	**Siste tilsyn**	**Siste feiing**	**Status tilsyn**	**Status feiing**
1 etasje stue	1	14.04.2023	28.02.2025	Utført	Utført

Ingen avvik registrert på avtalen.
Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 05.10.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	8	**Bruksnr.**	1480	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løkebergveien 57, 1344 HASLUM								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

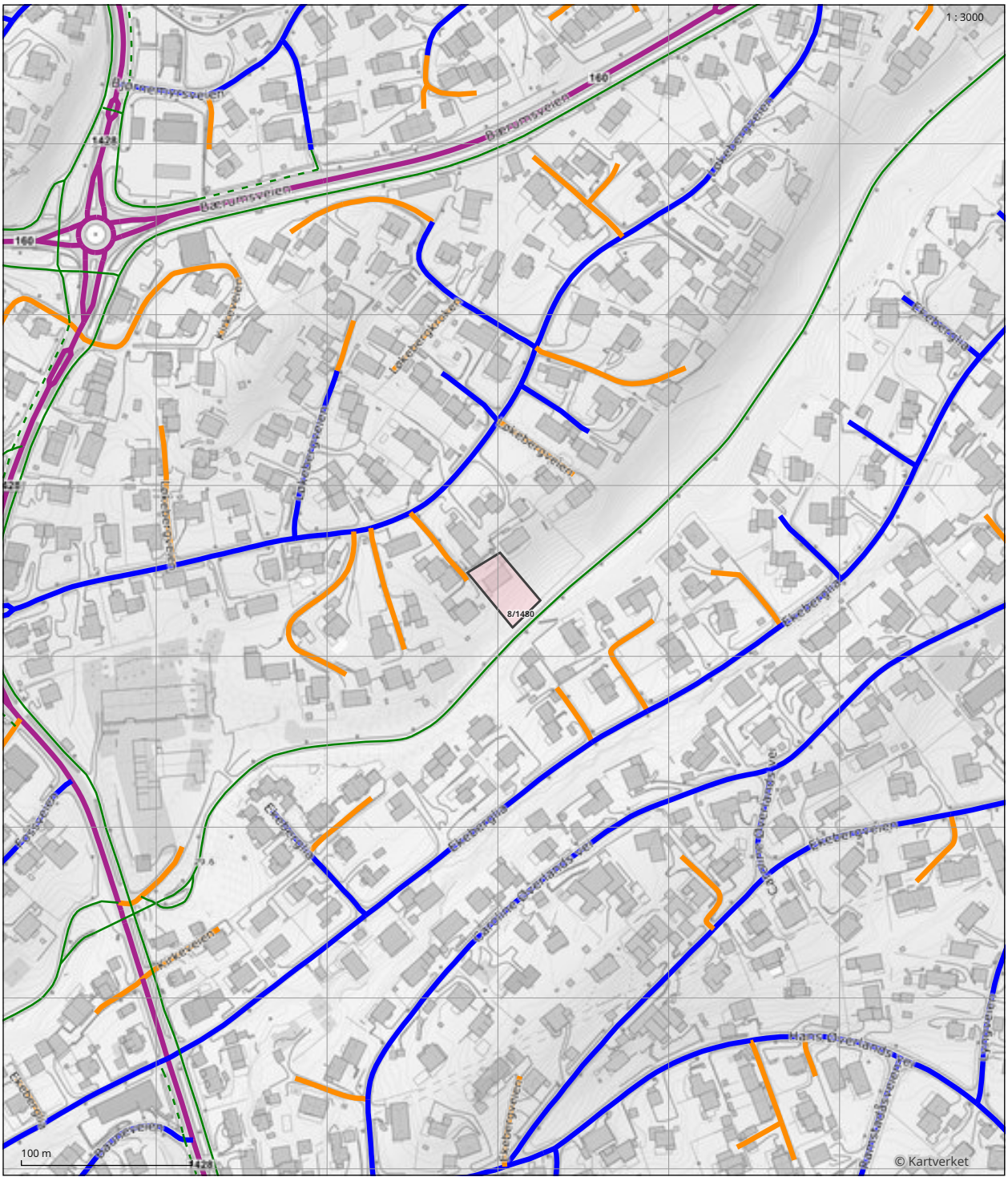
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ambita Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 8/1480/0/0
Adresse: Løkebergveien 57, 1344 HASLUM

N

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



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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 8, Bruksnr 1480	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Løkebergveien 57, gatenr 1190	**Grunnkrets:**	917	Stabekk 17
	1344 Haslum	**Valgkrets:**	10	Løkeberg
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	1060101	Høvik
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	20.04.1982	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	874,4 kvm	**Skyld:**			
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/8/1480	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/8/1480	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	15.01.2015	Berørt	3201/8/25	0,0
	Matrikkelført:	15.01.2015	Berørt	3201/8/280	0,0
			Berørt	3201/8/430	0,0
			Berørt	3201/8/435	0,0
			Berørt	3201/8/1026	0,0
			Berørt	3201/8/1387	0,0
			Berørt	3201/8/1401	0,0
			Berørt	3201/8/1480	0,0
Reseksjonering	Forretning:	15.01.2015	Avgiver	3201/8/25	-1 712,5
	Matrikkelført:	15.01.2015	Berørt	3201/8/280	0,0
			Berørt	3201/8/430	0,0
			Berørt	3201/8/435	0,0
			Berørt	3201/8/1026	0,0
			Berørt	3201/8/1387	0,0
			Berørt	3201/8/1401	0,0
			Berørt	3201/8/1480	0,0
			Mottaker	3201/8/25/0/1	281,6
			Mottaker	3201/8/25/0/2	267,9
			Mottaker	3201/8/25/0/3	1 163,0
Kart- og delingsforretning	Forretning:	20.04.1982	Avgiver	3201/8/430	-875,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/8/1480	875,0
Annen forretningstype	Forretning:	29.09.1975	Berørt	3201/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	20.03.2024	Berørt	3201/8/9	0,0
			Berørt	3201/8/10	0,0
			Berørt	3201/8/11	0,0
			Berørt	3201/8/14	0,0
			Berørt	3201/8/25	0,0
			Berørt	3201/8/25/0/1	0,0
			Berørt	3201/8/25/0/2	0,0
			Berørt	3201/8/25/0/3	0,0
			Berørt	3201/8/26	0,0
			Berørt	3201/8/27	0,0
			Berørt	3201/8/31	0,0
			Berørt	3201/8/39	0,0
			Berørt	3201/8/42	0,0
			Berørt	3201/8/45	0,0
			Berørt	3201/8/46	0,0
			Berørt	3201/8/50	0,0
			Berørt	3201/8/51	0,0
			Berørt	3201/8/52	0,0
			Berørt	3201/8/63	0,0
			Berørt	3201/8/280	0,0
			Berørt	3201/8/430	0,0
			Berørt	3201/8/431	0,0
			Berørt	3201/8/435	0,0
			Berørt	3201/8/510	0,0
			Berørt	3201/8/523	0,0
			Berørt	3201/8/524	0,0
			Berørt	3201/8/525	0,0
			Berørt	3201/8/526	0,0
			Berørt	3201/8/588	0,0
			Berørt	3201/8/673	0,0
			Berørt	3201/8/697	0,0
			Berørt	3201/8/703	0,0
			Berørt	3201/8/724	0,0
			Berørt	3201/8/727	0,0

Berørt	3201/8/889	0,0
Berørt	3201/8/1002	0,0
Berørt	3201/8/1009	0,0
Berørt	3201/8/1026	0,0
Berørt	3201/8/1038	0,0
Berørt	3201/8/1039	0,0
Berørt	3201/8/1050	0,0
Berørt	3201/8/1070	0,0
Berørt	3201/8/1083	0,0
Berørt	3201/8/1285	0,0
Berørt	3201/8/1286	0,0
Berørt	3201/8/1288	0,0
Berørt	3201/8/1289	0,0
Berørt	3201/8/1387	0,0
Berørt	3201/8/1394	0,0
Berørt	3201/8/1395	0,0
Berørt	3201/8/1401	0,0
Berørt	3201/8/1421	0,0
Berørt	3201/8/1422	0,0
Berørt	3201/8/1423	0,0
Berørt	3201/8/1452	0,0
Berørt	3201/8/1480	0,0
Berørt	3201/8/1494	0,0
Berørt	3201/8/1495	0,0
Berørt	3201/8/1496	0,0
Berørt	3201/8/1497	0,0
Berørt	3201/8/1502	0,0
Berørt	3201/8/1519	0,0
Berørt	3201/8/1531	0,0
Berørt	3201/8/1532	0,0
Berørt	3201/8/1536	0,0
Berørt	3201/8/1537	0,0
Berørt	3201/8/1538	0,0
Berørt	3201/8/1640	0,0
Berørt	3201/8/1641	0,0
Berørt	3201/8/1642	0,0
Berørt	3201/8/1643	0,0
Berørt	3201/8/1652	0,0
Berørt	3201/8/1672	0,0
Berørt	3201/8/1676	0,0
Berørt	3201/8/1689	0,0
Berørt	3201/8/1697	0,0
Berørt	3201/18/108	0,0
Berørt	3201/18/177	0,0
Berørt	3201/18/178	0,0
Berørt	3201/203/5	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Løkebergveien 57	H0101	Bolig	194,0	Kjøkken	5	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	12,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	194,0	Igangset.till.:	15.08.1982
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	194,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	15.07.1983
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	117683648			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			95,0		95,0				
H01	1		99,0		99,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Løkebergveien 57	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	13,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	12,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	12,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17271164			Antall etasjer:	1

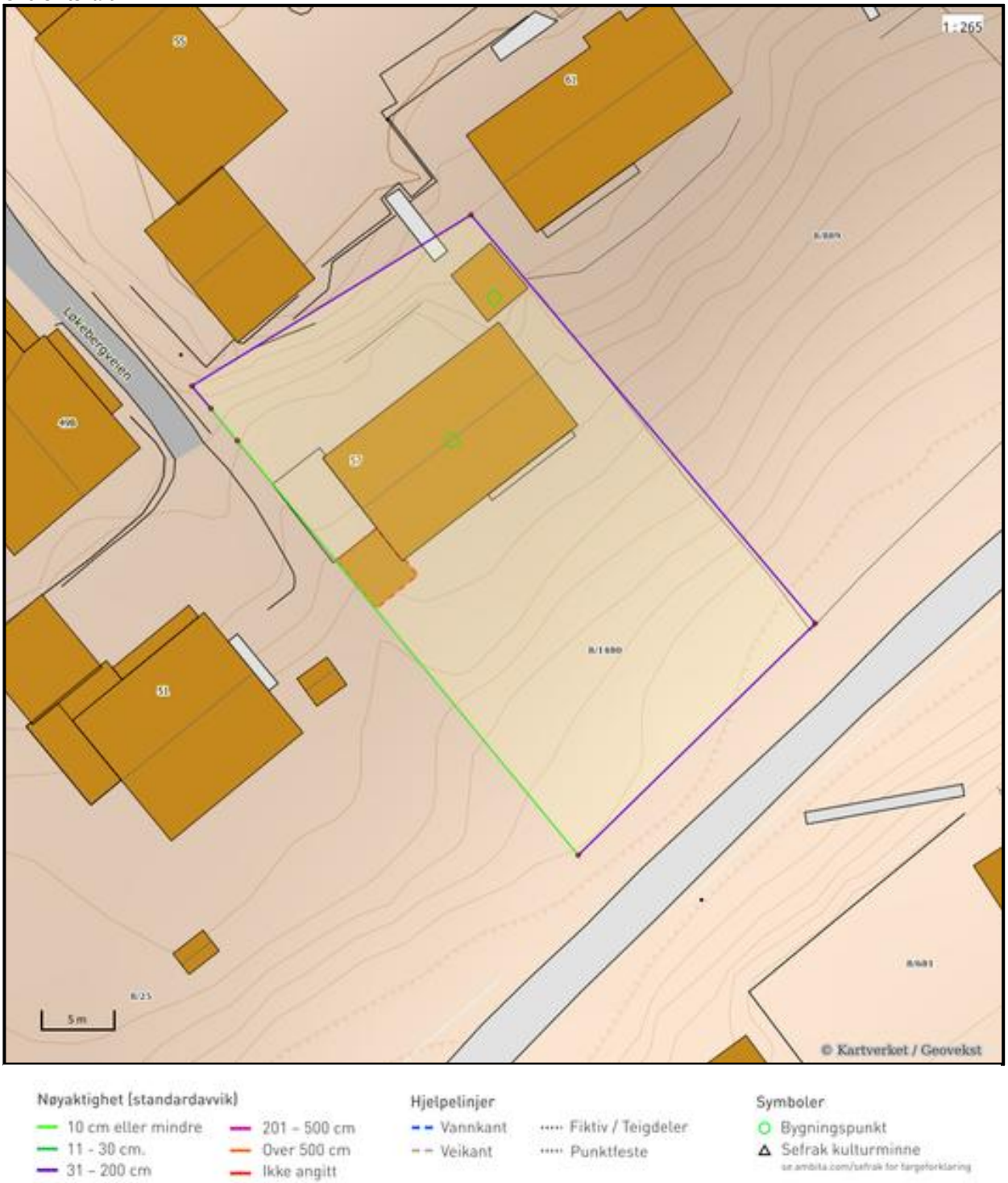
Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				12,0	12,0			13,0	13,0

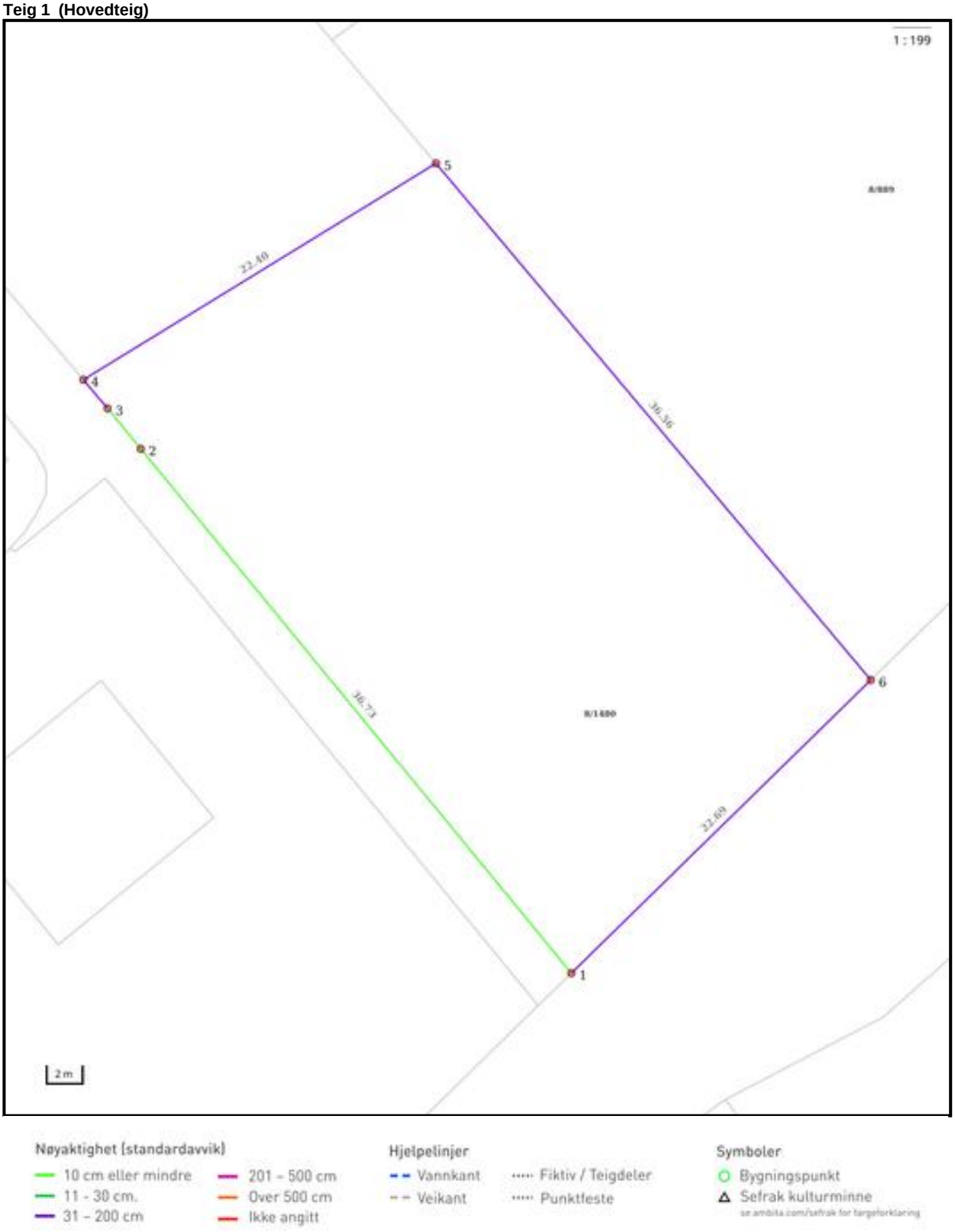
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 874,40m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 454,52	587 652,16	36,73m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 480,67	587 626,37	2,84m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 482,69	587 624,38	2,03m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 484,11	587 622,93	22,40m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 497,50	587 640,89	36,56m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 471,79	587 666,88	22,69m	Terrengmålt	36		Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	Plass for tinglysingsstempel
Kari Følkner	Doknr: 44660 Tinglyst: 12.01.2022 STATENS KARTVERK
Adresse: Løkebergveien 55	
Postnummer: 1344 / Poststed: Haslum	
Fødselsnr./Org.nr.: 211249[redacted] / Ref.nr.:	

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Kari Følkner	211249[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024	Bærum	8	430		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3024	Bærum kommune	8	1480		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
12/1-2022	Kari Følkner

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Ref. kartutsnitt merket med nr. 1 adkomst, 2 garasje, og 3 oppstillinsplass for bil samt skisse av snitt på garasje.

G.nr. 8 Br.nr. 1480 i kommune nr.3024 gis rett til adkomst fra Løkebergveien til eiendommen, garasjen og oppstillinsplass for bil på eiendom 8/430
G.nr.8 Br.nr.1480 gis bruksrett til garasje merket 2 på kartutsnitt.
G.nr.8 Br.nr. 1480 gis også rett til parkeringsplass L 6m B. 3m merket 3 på kartutsnitt.

Eiere av 8/430 er ikke forpliktet til vintervedlikehold av felles gang/kjørevei som eks. snørydding og eller strøing.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

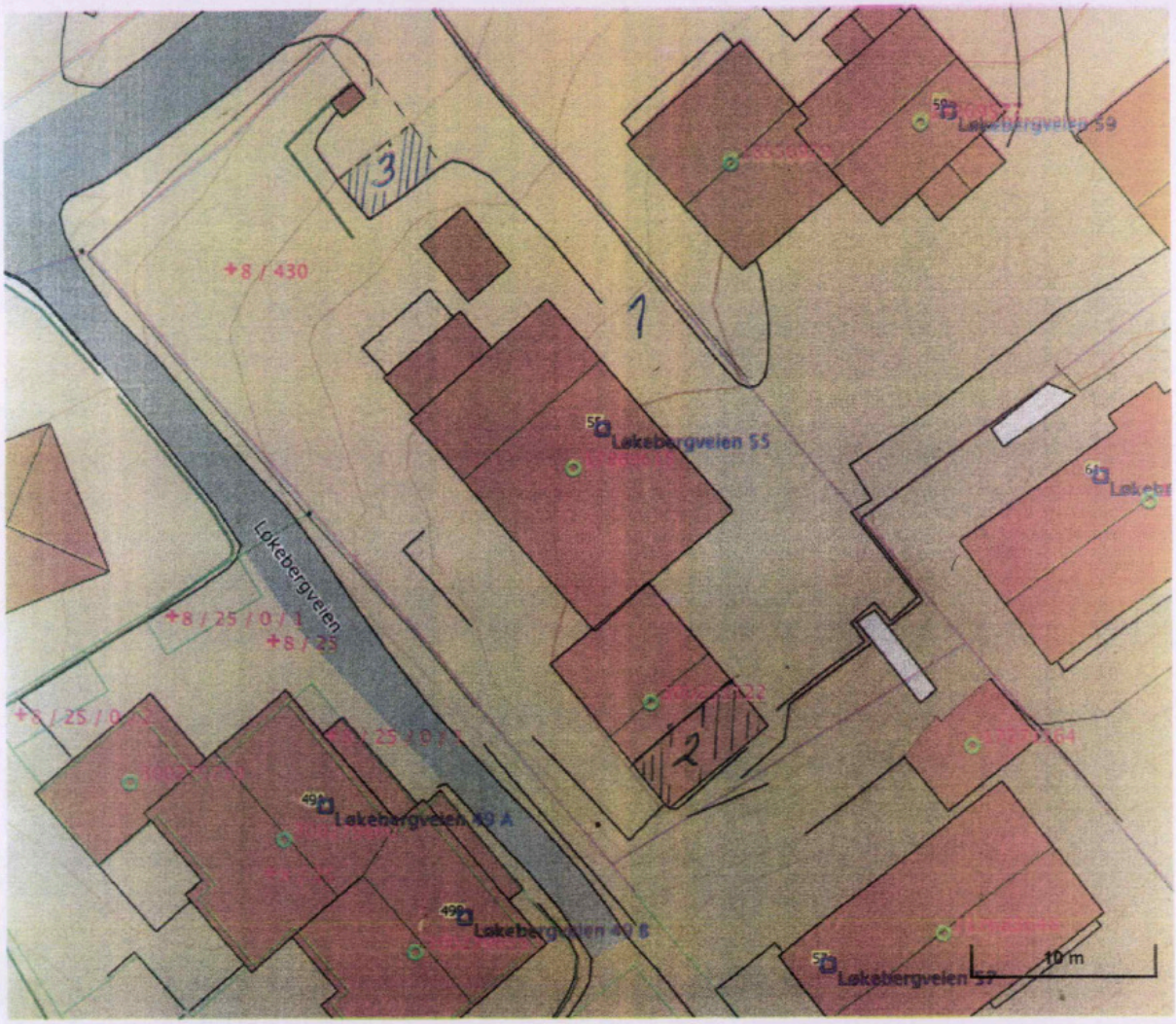
Vedlikehold av kjøre/gangvei, oppstillingsplass samt felles søppelskur og postkassestativ, dekkes av eiendommene med en brøk på 50/50
Teknisk vedlikehold av garasje, så som garasjeport, el.instalasjoner og tilførsler o.l. dekkes av brukeren.
Utvendig vedlikehold som maling o.l.fordeles etter en brøk på 1/3 - 2/3 hvor 1/3 gjelder 8/1480.
8/1480kan ikke selv eller av sine gjester parkere, eller benytte gårdsrom foran garasjer oglangsmed nabogrense mot NØ til annen form for lagring.

6. Underskrifter

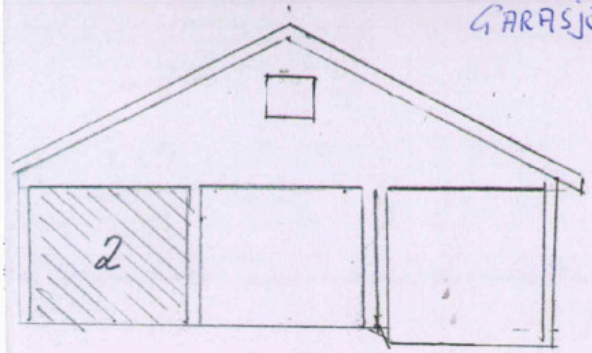
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Hasluen 12/1-2022	Kari Følkner

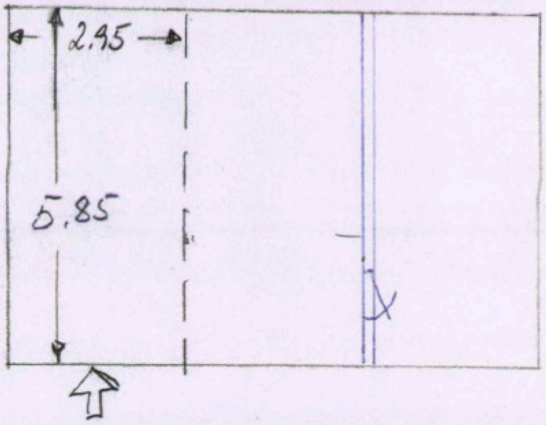
Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



GARASJE Br.nr. 8 G.nr. 430 Bærum kommune





Hasleum 12/1-2022

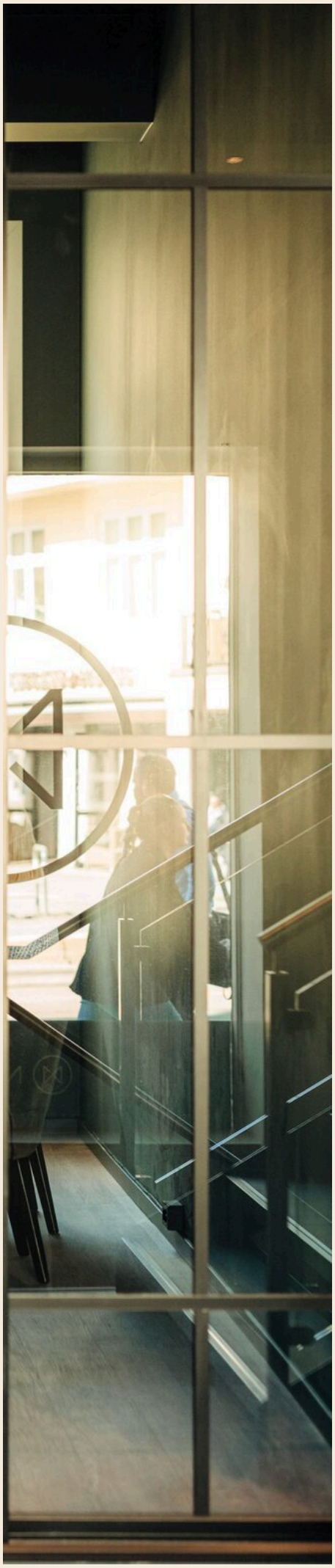
Kari Folkner

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

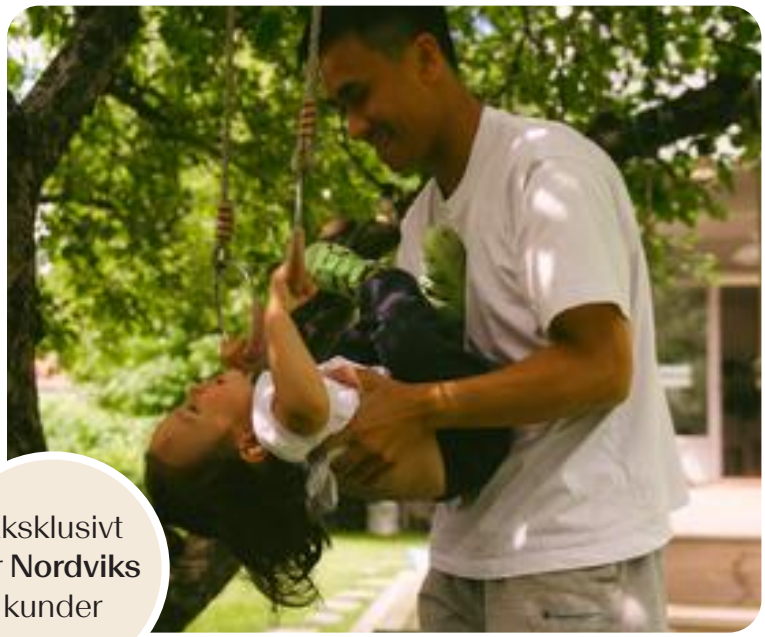


Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0480/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Løkebergveien 57 1344 HASLUM
Matrikkel: Gnr 8, bnr 1480 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Morten Styrmoe Hannestad

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.hannestad@nordvikbolig.no
926 33 165