

Løkkeveien 29



Velkommen til

Løkkeveien 29



Salgsoppgaven produsert 22. august 2025

STABEKK

Moderne hus fra 2017 m/høy standard & eksklusiv stil-Solrik & skjermet tomt m/designet hage & utsikt-Hybel-Garasje m/EL

Prisantydning	26 900 000,-
Omkostninger	673 850,-
Totalpris	27 573 850,-
BRA-i	322 kvm
Totalt BRA	322 kvm
Soverom	3
Etasje	3
Boligtype	Enebolig

Byggeår	2017
Ansvarlig megler	Jan-Petter Solberg Hansen
Telefon	906 56 346
E-post	j.hansen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Løkkeveien 29 –presentert av Jan-Petter Solberg Hansen v/Nordvik Bærum. En meget attraktiv og innholdsrik enebolig beliggende i en rolig gate på øvre Stabekk. Her får du en moderne og gjennomført bolig med høy standard, påkostede løsninger og et helhetlig design både innendørs og utendørs. En bolig med høy standard, praktiske løsninger og gjennomgående kvaliteter, beliggende i et stille og attraktivt nabolag på Stabekk.

- Dette er en bolig som må oppleves!

- Fremstående kvaliteter:
- Familievennlig planløsning m/unike løsninger
- 3 soverom, 3 bad & 2 toaletter
- Smartløsninger for lyd, lys og varme
- Integrert høyttaler
- Hybel
- Vannbåren gulvvarme
- Hagedesign av landskapsarkitekt Guri Haavi
- Utelys av Concept design
- Gårdsplass med elektrisk port
- Garasje m/El-lader

Arealer og innhold

BRA-i:	322 kvm
Totalt BRA:	322 kvm
TBA:	75 kvm

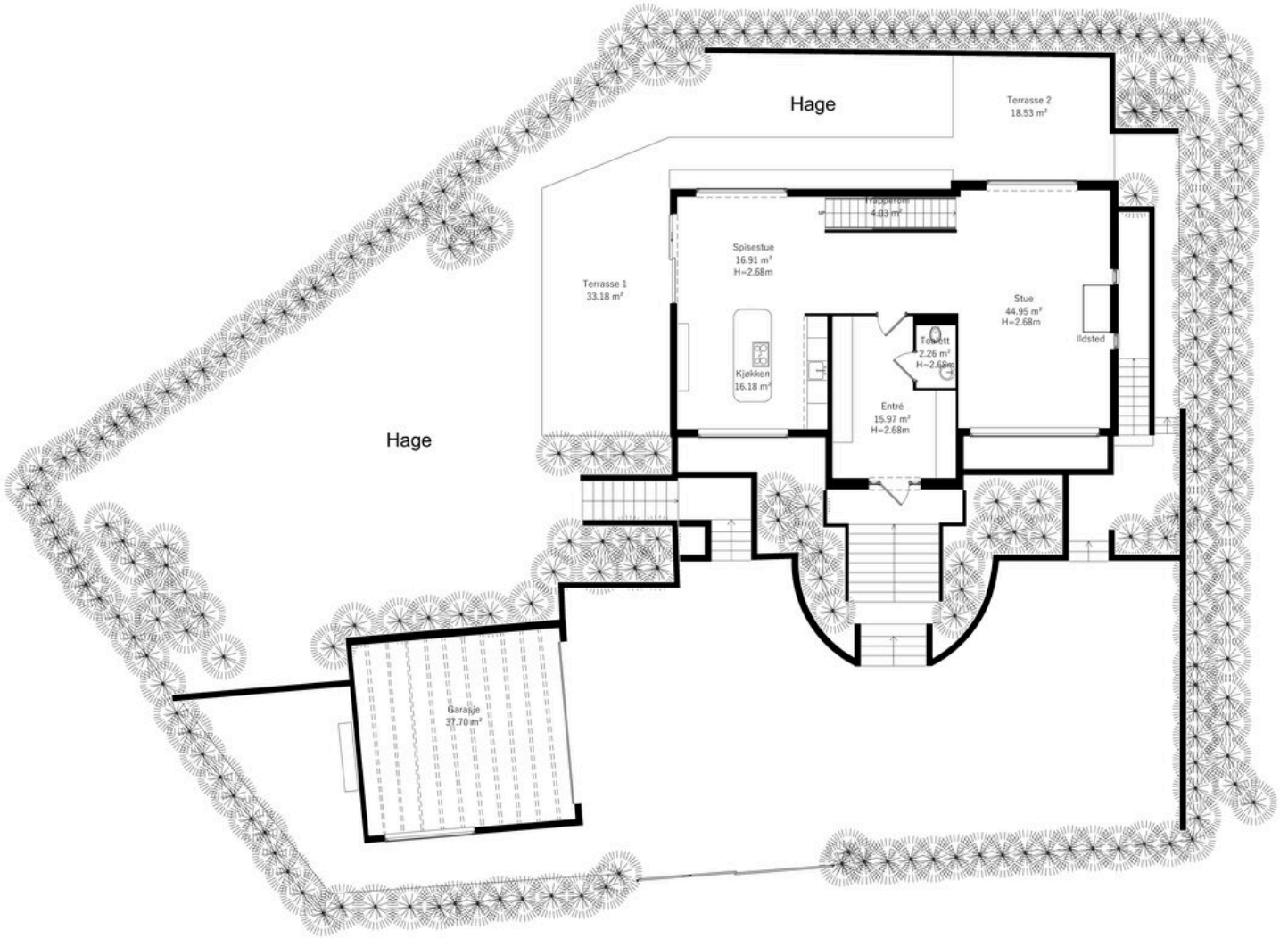
Beskrivelse

Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 99 kvm. TV-stue, bod, teknisk rom, bod /vinrom, trapperom, bad (hybel), vaskerom (hybel), soverom (hybel- ikke bruksendret), stue/kjøkken (hybel- ikke bruksendret) samt entré (hybel)
Total BRA: 99 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Trapperom, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom samt entré /hall
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 52 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Bad/vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, trapperom samt toalettrom
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 23 kvm.

Garasje
Underetasje:
BRA-i: 38 kvm. Garasje
Total BRA: 38 kvm.



Løkkeveien 29

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



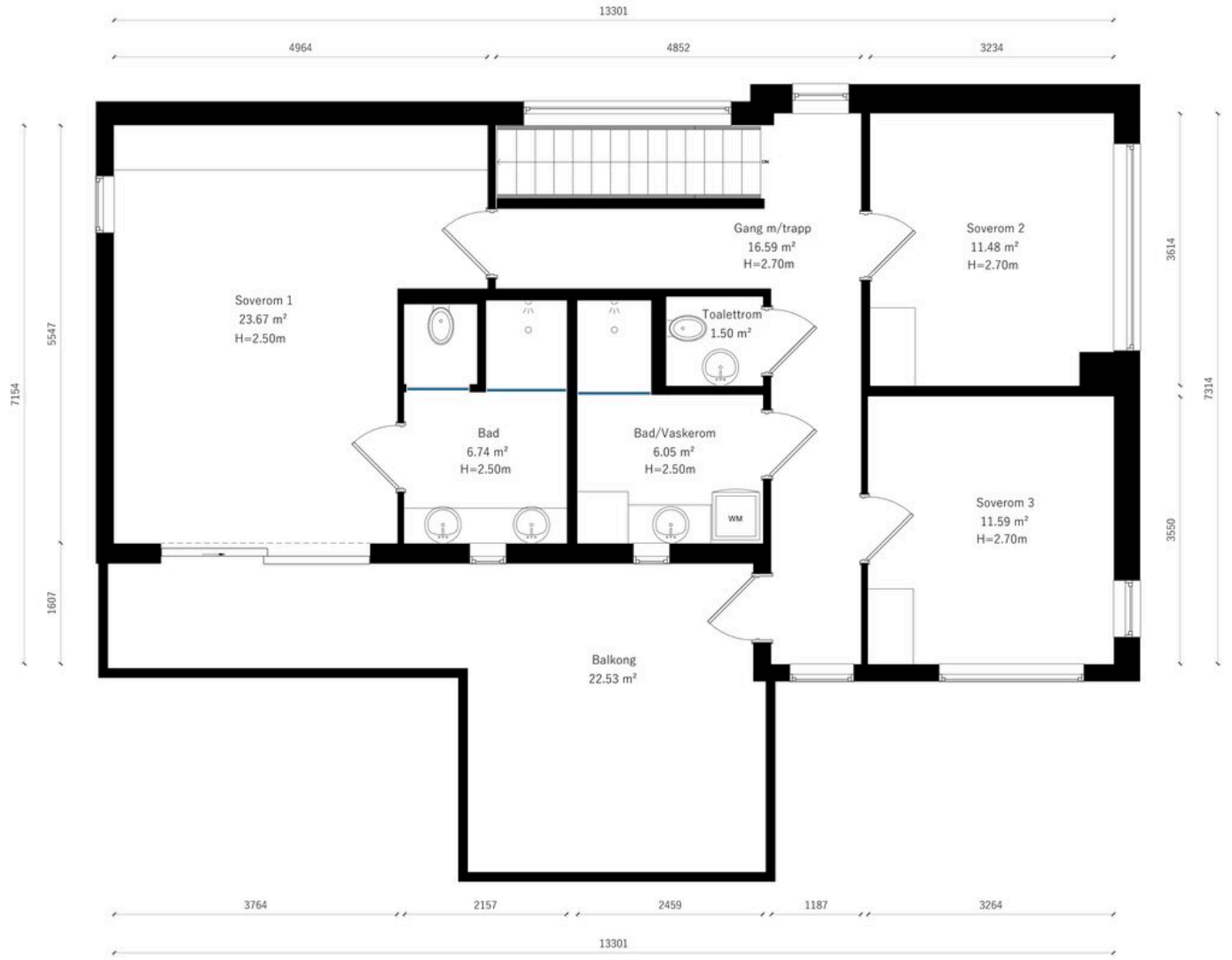
Løkkeveien 29

1.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



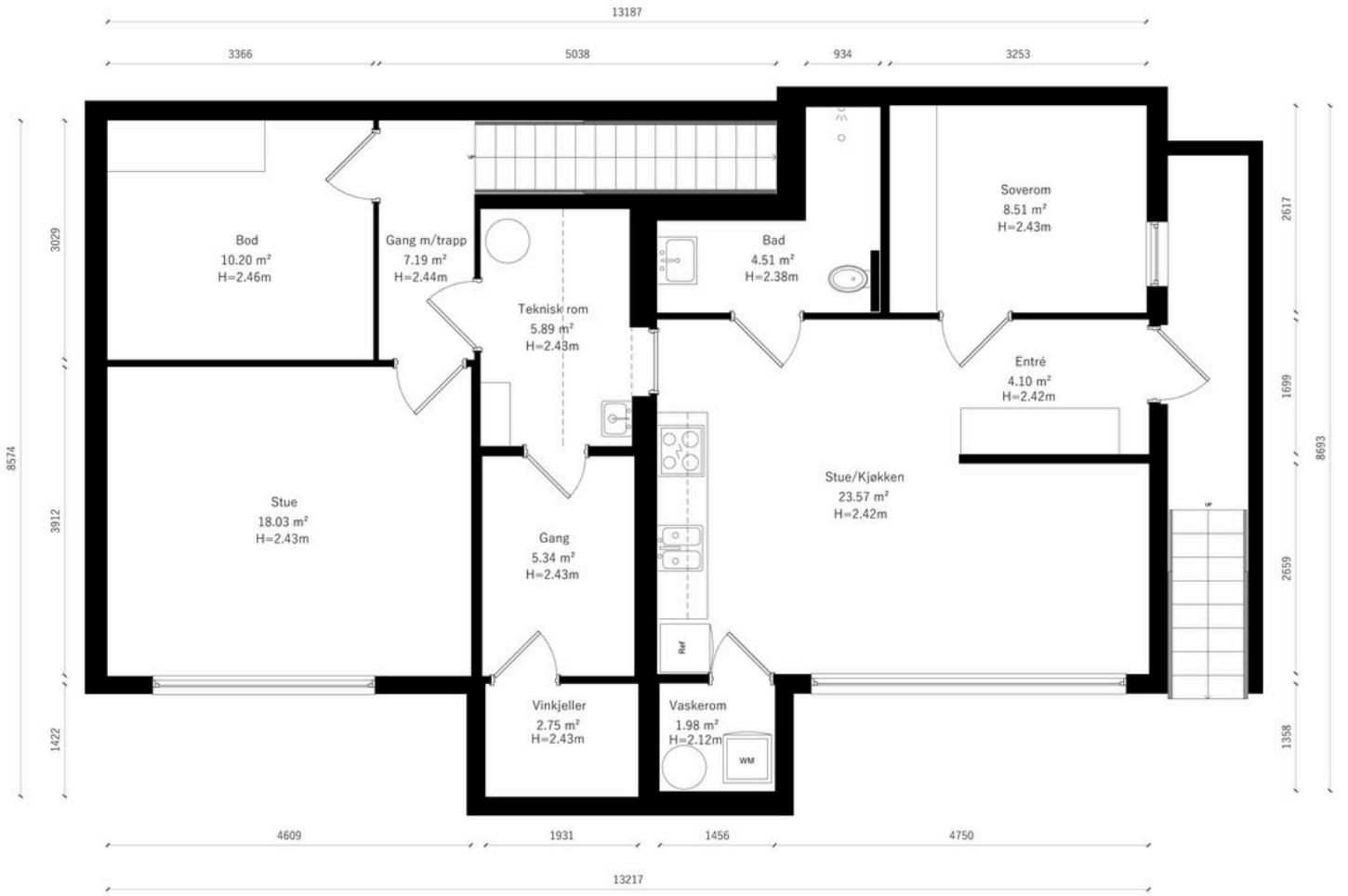
Løkkeveien 29

2.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D



Løkkeveien 29

Kjeller

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Velkommen til Løkkeveien 29!

Dette er en nyere og moderne enebolig fra 2017 med høy standard og mange gjennomtenkte løsninger. Huset er et Urban-hus oppført av Kreativ Bygg, og planløsningen er nøye utformet med fokus på funksjonalitet, kvalitet og materialvalg. Det er lagt vekt på integrerte løsninger for lys, lyd og ledningssystemer, alt strategisk plassert for en helhetlig opplevelse. Boligen har blant annet sentralstyrt høyttaler- og hi-fi-system fra HiFi Klubben, smartstyrt lys-, lyd- og varmesystem samt skreddersydde trapper fra møbelsnekker. Lyse farger, store vindusflater og gjennomgående moderne materialvalg gir en luftig romfølelse med rikelig naturlig lysinnslipp. Boligen fremstår som velholdt med lite slitasje, og i underetasjen finnes en egen hybelleilighet. Til eiendommen hører en stor gårdsplass med plass til 4–5 biler, i tillegg til en romslig garasje med elbillader og plass til 2 biler. Elektrisk port gir en trygg og skjermet lekeplass for barna.

Uteområdet er designet av landskapsarkitekt Guri Haavi og byr på en vakker, helhetlig hage med gjennomtenkte løsninger som sikrer blomstring gjennom hele sesongen. Hagen har flere soner for opphold og rekreasjon, med gode solforhold: verandaen og uteplassen får morgen- og formiddagssol, mens de to terrassene nyter sol til langt ut på kvelden. Godt planlagt utendørsbelysning skaper en hyggelig stemning også på kveldstid. Flere utvendige trapper, alle i betong eller granittstein, fører til boligen, der

hovedtrappen til inngangen har varmekabler. Boligen har en sørvestvendt markterrasse i slipt betong gir direkte adkomst til hagen.

Boligen ligger i Løkkeveien på Stabekk – et stille, familievennlig og attraktivt område med kort vei til Bekkestua, Stabekk sentrum, offentlig kommunikasjon og flotte fritidsområder. Området preges av småhusbebyggelse og gir et rolig, barnevennlig bomiljø. Her har du gangavstand til skoler, barnehager, servicetilbud og et rikt utvalg av fritids- og aktivitetstilbud. Stabekk er dessuten kjent for sin gode beliggenhet med enkel tilgang både til Oslo sentrum, fjorden og flotte naturområder.

Boligen strekker seg over tre plan og inneholder:
1. etasje: Entré, stue med utgang til terrasse, spisestue, kjøkken, toalettrom samt trapperom.
2. etasje: Tre soverom, bad/vaskerom, bad, toalettrom, mellomgang samt utgang til balkong.
Underetasje: TV-stue, bod, teknisk rom, vinrom samt trapperom.
Hybel: Entré, bad, vaskerom, soverom samt åpen stue/kjøkken.

Ditt nye drømmehjem!

Boligen rom for rom:

1. etasje:

Overflater 1. etasje:
I første etasje er det gjennomgående 1-stavs eikeparkett av bred type fra Unikt Gulv, som gir et eksklusivt og helhetlig preg. Unntaket er entré og toalettrom, som har flislagte gulv. Veggene har slette, malte flater i alle rom, mens takene er slette og hvitmalte. Det er utvendig solskjerming på alle vinduer som vender mot vei og hage. Etasjen er utstyrt med innfelte spotter i samtlige rom, levert av Concept Design AS, som har stått for lysdesign i hele boligen. På kjøkkenet er det integrerte høyttalere i taket, og i stue/TV-stue er høyttalerne elegant bygget inn i veggen. Alle lys-, høyttaler- og varmesystemer er smartstyrte for enkel betjening og fleksibilitet. Takhøyden i stuen er målt til 268 cm, noe som bidrar til en luftig og romslig atmosfære. Boligen har en oljet tretrapp med eiketrinn, og har effektbelysning som er skjult bak veggene som setter et moderne preg. Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme med app-styrt soneregulering, tilgjengelig i alle etasjer.

Entré:
Boligens entré er svært romslig og innbydende. Det er montert plassbygde garderobeskap som gir godt med oppbevaringsplass til yttertøy. Skapene er foret i tak, noe som bidrar til en eksklusiv preg å entreen. Garderobeskapene har en god kombinasjon av skuffeløsninger og oppheng samt en sittebenk.

Toalettrom:
Fra entré/hall er det adkomst til et praktisk toalettrom. Gulvet er flislagt, mens veggene har slette, malte flater. Himlingen er slett og malt, med belysning fra innfelte spotter samt vegglampe. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett fra Duravit med sisternekasse fra Geberit. Servanten er gulvstående med ett-greps blandebatteri. Ventilasjonen er balansert, med tilluft via luftespalte under døren.

Kjøkken:
Nydelig kjøkken med innredning fra Crown med glatte, malte fronter og et moderne uttrykk. En kjøkkenøy med marmor benkeplate og egen stekesone samt benkeplaten har integrerte stikkontakter som gir praktiske arbeidsforhold. Det er heldekkende metallbenkeplate med integrert vask, ettgreps kjøkkenarmatur med spylefunksjon

og innebygd såpedispenser. Over benken med vask er det montert plexiglass med dekorativt bilde bak. Kjøkkenet fremstår helhetlig, funksjonelt og med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet er påkostet med integrerte hvitevarer fra Miele som inkluderer stekeovn med pyrolyse, kombinert damp- og stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, fryseskap, kjøleskap og komfyrvakt. De store vindusflatene slipper inn godt med dagslys, og via en heve-/senke skyvedør i aluminium med tolags isolerglass er det direkte adkomst til hagen.

Spisestue:
Spisestuen ligger praktisk plassert ved kjøkkenet og har god plass til en romslig spisegruppe med plass til hele familien. Det er store vindusflater samt en romslig terrassedør som slipper inn rikelig med naturlig lys. På sommerstid kan man åpne opp terrassedøren slik at man kan gå direkte ut til markterrasassen hvor man kan nyte sommerkvelder med god mat og drikke.

Stue:
Stuen ligger på motsatt side av kjøkken og spisestuen. Det er god takhøyde og flere store vindusflater som slipper inn rikt med lys inn i oppholdsrommet. Stuen har god plass til å innrede med flere sittegrupper. Peisen varmer godt på kalde vinterdager og skaper en koselig atmosfære.

Trapperom:
Oljet tretrapp med effektbelysning. Trappen er produsert av Melby Snekkerverksted AS fra Helgeland og er inspirert av den svenske arkitekten Gert Wingårdh. Trappen er i eiketrinn, flott skjult bak vegger.

2. etasje:

Overflater 2. etasje:
I andre etasje er det gjennomgående 1-stavs eikeparkett, med unntak av våtrom som har fliser. Veggene har slette, malte flater i alle rom, og takene er slette og malte. Etasjen har innfelte LED-spotter i alle rom, noe som gir en helhetlig og moderne belysning.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet har en moderne og klassisk stil med god plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet er utstyrt med plassbygde garderobeskap som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Fra soverommet er det adkomst til en sørvendt balkong på hele 23 kvm, med flott utsikt mot Oslofjorden. Balkongen har terrassegulv og rekkverk i malmfuru, og gir en luftig og solrik uteplass tilknyttet soverommet. I tillegg har rommet en fransk balkong med dør som kan brukes til lufting. Adkomsten til balkongen går via en heve-/senke-skyvedør med tolags isolerglass i aluminium, som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Bad hovedsoverom:
Badet tilknyttet hovedsoverommet er påkostet og gjennomført, med egen dusjnisje og separat toalett-nisje. Dusjen har innbygd armatur, regnfallsdusj fra tak og glassdører. Innredningen består av skuffeseksjoner med to toppmonterte servanter med ett-greps blandebatteri, store speilflater samt stemningsbelysning under innredningen. Toalettet er vegghengt fra Duravit med innbygningssisterne fra Geberit. Gulvet har 30 x 60 cm fliser med vannbåren varme, hvor flisen er trukket 8 cm opp på veggen. Øvrige vegger har malte plater, mens dusjsonen er kledd med mosaikkfliser (5 x 5 cm). Himlingen er slett og malt, og et vindu slipper inn naturlig dagslys i tillegg til belysning fra dimbare LED-spotter.

Soverom 2:
Soverommet ligger praktisk plassert i samme etasje som hovedsoverommet. Det er av god størrelse og er i dag innredet som barnerom med plass til seng, garderobe og en skrivepult.

Soverom 3:

Dette rommet benyttes i dag som kontor, men kan enkelt innredes som barnerom, gjesterom eller treningsrom om ønskelig.

Bad/vaskerom:
Bad/vaskerommet har malte veggplater og flislagt gulv i format 30 x 60 cm med vannbåren varme. Dusjen har fliser på veggene med regnfallsdusj og håndholdt dusj. Taket er slett og malt, med innfelte spotter som gir god belysning, og et vindu slipper inn naturlig dagslys. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett samt opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og tørkeskap. Ventilasjonen er balansert, med avtrekk fra tak og tilluft via spalte under døren.

Toalettrom:
I andre etasje er det et eget toalettrom med flislagt gulv og slette, malte veggflater i ulike farger. Toalettet er vegghengt fra Duravit med innebygd sisternekasse fra Geberit samt servant. Belysningen består av takspot og vegglampe, og ventilasjonen er balansert med avtrekk via tak og tilluft gjennom luftespalte under døren.

Underetasje:
Overflater underetasje:
I underetasjen er det 1-stavs eikeparkett i gang og TV-stue, samt tregulv/parkett i utleiedelen. Teknisk rom og bod har flislagte gulv. Vegger og tak er slette og malte, og belysningen består av integrert smartbelysning i takene. TV-stuen har integrerte høyttalere samt standard lydoppsett for TV.

TV-stue:
TV-stuen ligger fint til i boligens underetasje. Her er det god plass til en romslig sofagruppe og TV-benk. Rommet har flere bruksmuligheter og passer perfekt som et ekstra lekerom for barna.

Boder:
I et av boligens 2 boder er det gjort klart for etablering av vinrom. Den andre boden er på 10kvm. og har dermed god plass til diverse oppbevaring.

Teknisk rom:
I kjelleren ligger husets tekniske rom, som inneholder anlegg for balansert ventilasjon, varmtvannsbereder, fordelerskap til vannbåren varme med manifold, samt elektrisk hovedsikringsskap. Boligen har rør-i-rør-system på alle bad, vannbåren varme tilknyttet varmtvannstank (OSO 210 + 140 liter), og tilkoblingspunkt for sentralstøvsuger til alle etasjer. Rommet huser også boligens sentralstyrte lydsystem fra Heos Denon (Hi-Fi Klubben), med integrerte høyttalere i flere rom og surroundanlegg i TV-stuen, styrt fra teknisk rom. Boligen er tilknyttet to fibernettleverandører: Telenor og Altibox. Fra teknisk rom er det egen dør inn til hybeldelen, noe som gir praktisk adkomst og fleksibel løsning for utleie eller gjester.

Underetasje hybel:

Entré:
Hybelinngangen ligger på høyre side av huset og er steinbelagt. I gangen er det et romslig garderobeskap med god plass til oppbevaring.

Innredet rom (ikke godkjent for varig opphold):
Rommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Her er det en stor garderobe med skapdører som byr på gode oppbevaringsmuligheter. Det gjøres oppmerksom på at soverom er registrert som sportsbod og ikke er bruksendret.

Stue og kjøkken:
Kjøkkenet i utleiedelen har innredning fra IKEA med glatte fronter og laminat benkeplate med underlimt metallvask. Mellom benk og overskap er det slette, malte flater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr med pyrolyse, induksjonstopp,

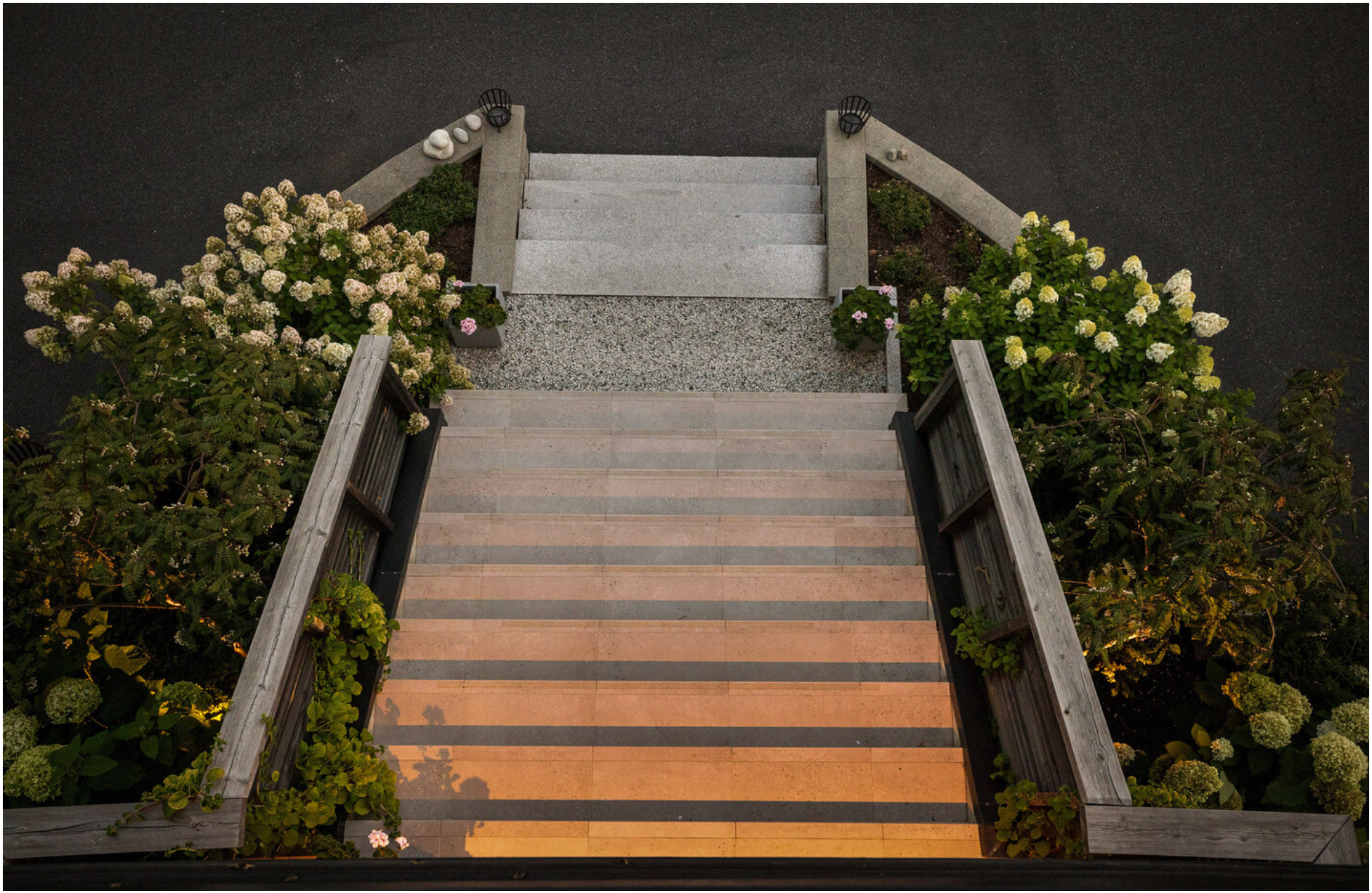
oppvaskmaskin og kombiskap fra Whirlpool, samt komfyrvakt og avtrekksvifte fra Villavent. Balansert ventilasjon med avtrekk fra tak og tilluft via luftekanaler sikrer godt inneklima. Gulvet har parkett, vegger og tak er slette og malte, og taket har innfelte spotter som belysning. Kjøkkenet fremstår moderne og funksjonelt med god skap- og benkeplass, og kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys. I den åpne stue- og kjøkkenløsningen er det plass til spisebord, sofa og TV-benk, noe som gir en praktisk og romslig planløsning. Det gjøres oppmerksom på at stue/kjøkken er registrert som hobbyrom/arbeidsrom og ikke er bruksendret.

Bad:
Badet i hybelen har malte, slette vegger, med fliser trukket opp 4–5 cm som vannbrett. Dusjsonen har fliser i format 20 x 20 cm, og gulvet er flislagt med samme format og vannbåren varme. Belysningen består av innfelte spotter i taket. Rommet er innredet med nedfelt servant med to skuffer og ett-greps blandebatteri, speil over vask, veggmontert toalett samt dusjhjørne med dusjvegger, regnfallsdusj og håndholdt spylehode.
Ventilasjonen er balansert, med avtrekk fra tak og tilluft via spalte under døren.

Vaskerom:
Vaskerommet i hybelen har flislagt gulv i format 20 x 20 cm med vannbåren varme, og er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her står også en 120-liters varmtvannsbereder fra byggeåret, med tilgang til sikringsskap og fordelerskap. Ventilasjonen er balansert, med avtrekk fra tak og tilluft via spalte under døren.













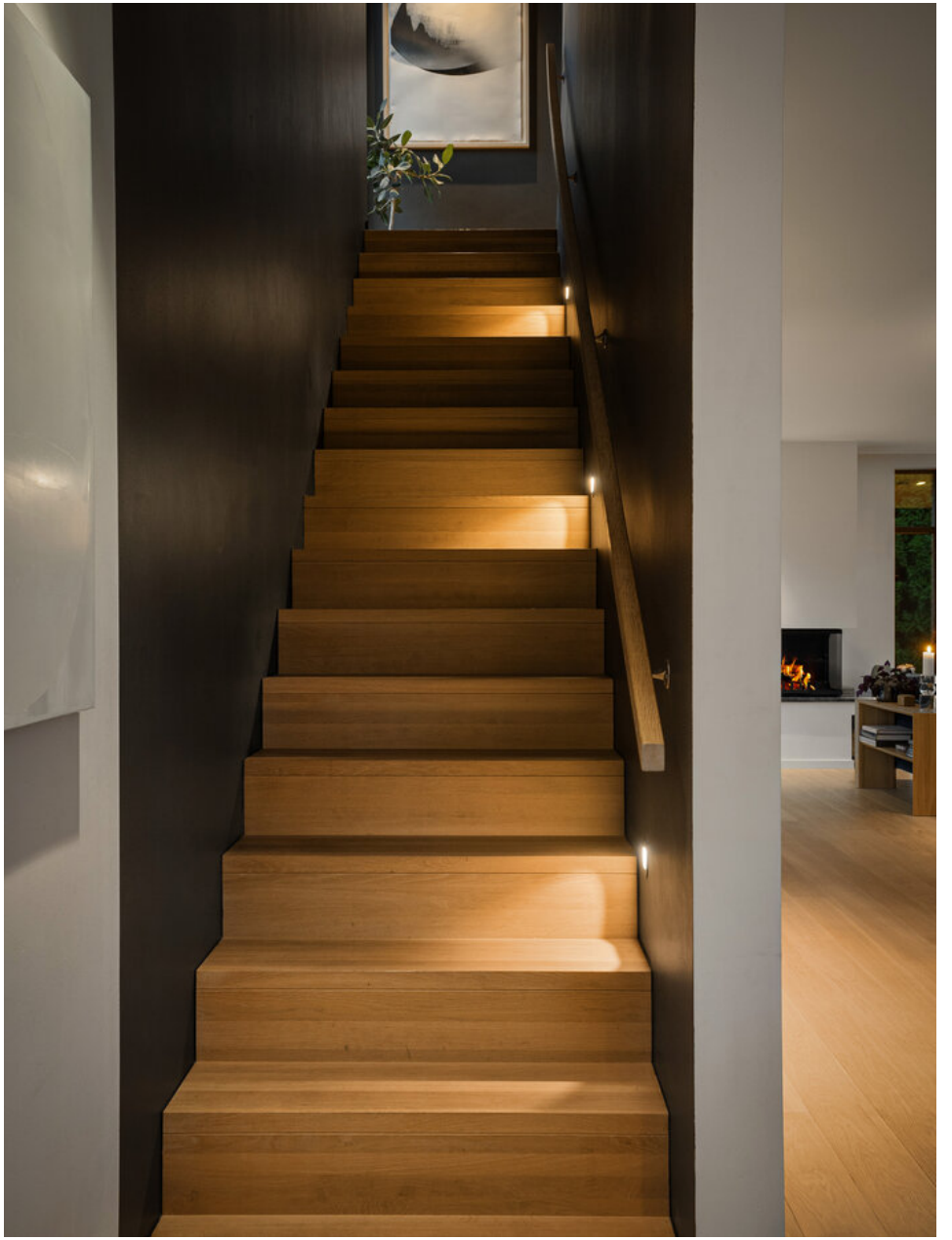

Geographica






Geographica




























UNIVERSAL
100TH ANNIVERSARY
A COMCAST COMPANY
FASHION



















Ditt nye nabolag!

Eiendommen ligger skjermet og tilbaketrukket i et meget attraktivt, barnevennlig og veletablert boligområde i nærheten av Stabekk og Jar. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt, med kort gangavstand til Stabekk sentrum, Bekkestua sentrum, barneskoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt en rekke fritidsaktiviteter.

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finnes det et meget godt og variert utvalg av fritidsaktiviteter med bl.a. fotballbaner, ishall, bandybane, tennishall, svømmehall, håndballhall og flere treningssentre. I tillegg er det kort avstand til Nadderud stadion med fotball- og friidrettsanlegg. For golfentusiasten ligger både Ballerud, Grini og Haga golfbaner i nærområdet. Fra eiendommen tar det kun ca. 20 min med sykkel til Bærumsmarka, som byr på milevis med flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt badevann og gode rekreasjonsmuligheter. Her kan nevnes Fossum idrettsanlegg som har lysløype, samt en rekke aktive klubbmiljøer innenfor langrenn, skiskyting, hopp, allidrett, fotball m.m. Det er heller ikke lange veien til Kolsås skisenter for de som foretrekker alpint. Det er gode muligheter for strandliv og bade i sjøen både på Fornebu, og Sarbuvollen og Høvik, kun en 10 minutters sykkeltur avgårde.

For kunstinteresserte er det flere gallerier i området, og kulturhuset Stabekk er i umiddelbar nærhet. I Sandvika finnes også kino og et rikt kulturtilbud.

Servicetilbud:
Nærhet til både Stabekk, Bekkestua og Jar. På Stabekk finner du bl.a kulturhuset Stabekk kino og den anerkjente livsstilbutikken Bolina, et interiørmekka som absolutt er verdt et besøk. Videre finnes bl.a. dagligvareforretninger, apotek, blomsterbutikk, klesbutikker, interiørbutikker, skomaker, bakeri, frisør, legesenter, kiropraktor og mye mer. Bekkestua byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud, med bl.a. Bekkestua senter. Alle matvarekjedene er der, flere apotek, treningssentre, flere bakerier og spisesteder, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, bibliotek, tannleger, legesenter, og flere spesialister, bank og mye mer. Samson bakeri holder åpent fra tidlig om morgenen med mulighet for å få kjøpt



ferskt brød, eller en bolle til kaffen, og på kvelden som restaurant med fantastisk stenovnsbakt pizza. I Jarhuset er det Meny-butikk og har i tillegg blomsterbutikk, apotek, frisør, tannlege og en kaffebar som er søndagsåpen.

Ønsker man ytterligere tilbud, ligger populære CC Vest på Lilleaker et stenkast unna og Høvik og Sandvika Storsenter er innenfor rekkevidde.

Barnehager og skoler:
Boligen sokner til Stabekk barneskole og Ringstabekk ungdomsskole, som ligger i gangavstand fra boligen. Det er trygg og fin skolevei for barna, og det er mange barn å ta følge med i nabolaget. Det er nærhet til en rekke barnehager, bl.a Bærum aktivitetsbarnehage og Stabekktunet barnehage. Det er ellers flere tilbud i nærområdet, med bl.a. Steinerskolen på Grav, Oslo International School på Bekkestua, Norges toppidrettsgymnas, samt de videregående skolene Stabekk og Nadderud.

Offentlig kommunikasjon:
Det er et godt tilbud av offentlig kommunikasjon i nærheten av boligen. Stabekk kino bussholdeplass ligger kun 5 minutter i gangavstand fra eiendommen. Her går det hyppige avganger til Skøyen, Oslo busstasjon, Bærums verk og til Fornebu i rushtiden. Det er kort avstand til Stabekk togstasjon med Vy L1 og L2 og flytog avgang en gang i timen. Det er raskt å komme seg til E18 i retning Oslo og Drammen og kun 15 minutter å kjøre til E16 på Rud.

Informasjon

Løkkeveien 29

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0279/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Løkkeveien 29, 1368 STABEKK
Gnr 17, bnr 985 (ideell andel 1/1) i Bærum kommune

Selgere
Pål Roppen
Celin Backer Roppen

Kjøpesum og omkostninger
26 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
672 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
673 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
693 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
27 573 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
27 593 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2017

Etasje
3

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 322 kvm
Totalt BRA: 322 kvm
TBA: 75 kvm

Beskrivelse:
Enebolig
Underetasje:
BRA-i: 99 kvm. TV-stue, bod, teknisk rom, bod /vinrom, trapperom, bad (hybel), vaskerom (hybel), soverom (hybel- ikke bruksendret), stue/kjøkken (hybel- ikke bruksendret) samt entré (hybel)
Total BRA: 99 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 103 kvm. Trapperom, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom samt entré /hall
Total BRA: 103 kvm.
TBA: 52 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Bad/vaskerom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, gang, trapperom samt toalettrom
Total BRA: 82 kvm.
TBA: 23 kvm.

Garasje
Underetasje:
BRA-i: 38 kvm. Garasje
Total BRA: 38 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

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

Utvendig er det to markterrasser i slipt betong oppmålt til 33+19 kvm og ført opp som TBA

Innhold

Dette er en nyere og moderne enebolig fra 2017 med høy standard og mange gjennomtenkte løsninger. Huset er et Urban-hus oppført av Kreativ Bygg, og planløsningen er nøye utformet med fokus på funksjonalitet, kvalitet og materialvalg. Det er lagt vekt på integrerte løsninger for lys, lyd og ledningssystemer, alt strategisk plassert for en helhetlig opplevelse. Boligen har blant annet sentralstyrt høyttaler- og hi-fi-system fra HiFi Klubben, smartstyrt lys-, lyd- og varmesystem samt skreddersydde trapper fra møbelsnekker. Lyse farger, store vindusflater og gjennomgående moderne materialvalg gir en luftig romfølelse med rikelig naturlig lysinnslipp. Boligen fremstår som velholdt med lite slitasje, og i underetasjen finnes en egen hybelleilighet. Til eiendommen hører en stor gårdsplass med plass til 4–5 biler, i tillegg til en romslig garasje med elbillader og plass til 2 biler. Elektrisk port gir en trygg og skjermet lekeplass for barna.

Uteområdet er designet av landskapsarkitekt Guri Haavi og byr på en vakker, helhetlig hage med gjennomtenkte løsninger som sikrer blomstring gjennom hele sesongen. Hagen har flere soner for opphold og rekreasjon, med gode solforhold: verandaen og uteplassen får morgen- og formiddagssol, mens de to terrassene nyter sol til langt ut på kvelden. Godt planlagt utendørsbelysning skaper en hyggelig stemning også på kveldstid. Flere utvendige trapper, alle i betong eller granittstein, fører til boligen, der hovedtrappen til inngangen har varmekabler. Boligen har en sørvestvendt markterrasse i slipt betong gir direkte adkomst til hagen.

Boligen ligger i Løkkeveien på Stabekk – et stille, familievennlig og attraktivt område med kort vei til Bekkestua, Stabekk sentrum, offentlig kommunikasjon og flotte fritidsområder. Området preges av småhusbebyggelse og gir et rolig, barnevennlig bomiljø. Her har du gangavstand til skoler, barnehager, servicetilbud

og et rikt utvalg av fritids- og aktivitetstilbud. Stabekk er dessuten kjent for sin gode beliggenhet med enkel tilgang både til Oslo sentrum, fjorden og flotte naturområder.

Boligen strekker seg over tre plan og inneholder:
1. etasje: Entré, stue med utgang til terrasse, spisestue, kjøkken, toalettrom samt trapperom.
2. etasje: Tre soverom, bad/vaskerom, bad, toalettrom, mellomgang samt utgang til balkong.
Underetasje: TV-stue, bod, teknisk rom, vinrom samt trapperom.
Hybel: Entré, bad, vaskerom, soverom samt åpen stue/kjøkken.

Standard

Boligen rom for rom:

1. etasje:

Overflater 1. etasje:
I første etasje er det gjennomgående 1-stavs eikeparkett av bred type fra Unikt Gulv, som gir et eksklusivt og helhetlig preg. Unntaket er entré og toalettrom, som har flislagte gulv. Veggene har slette, malte flater i alle rom, mens takene er slette og hvitmalte. Det er utvendig solskjerming på alle vinduer som vender mot vei og hage. Etasjen er utstyrt med innfelte spotter i samtlige rom, levert av Concept Design AS, som har stått for lysdesign i hele boligen. På kjøkkenet er det integrerte høyttalere i taket, og i stue/TV-stue er høyttalerne elegant bygget inn i veggen. Alle lys-, høyttaler- og varmesystemer er smartstyrte for enkel betjening og fleksibilitet. Takhøyden i stuen er målt til 268 cm, noe som bidrar til en luftig og romslig atmosfære. Boligen har en oljet tretrapp med eiketrinn, og har effektbelysning som er skjult bak veggene som setter et moderne preg.

Oppvarming skjer via vannbåren gulvvarme med app-styrt soneregulering, tilgjengelig i alle etasjer.

Entré:
Boligens entré er svært romslig og innbydende. Det er montert plassbygde garderobeskap som gir godt med oppbevaringsplass til yttertøy. Skapene er foret i tak, noe som bidrar til en eksklusiv preg å entreen. Garderobeskapene har en god kombinasjon av skuffeløsninger og oppheng samt en sittebenk.

Toalettrom:
Fra entré/hall er det adkomst til et praktisk toalettrom. Gulvet er flislagt, mens veggene har slette, malte flater. Himlingen er slett og malt, med belysning fra innfelte spotter samt vegglampe. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett fra Duravit med sisternekasse fra Geberit. Servanten er gulvstående med ett-greps blandebatteri. Ventilasjonen er balansert, med tilluft via luftespalte under døren.

Kjøkken:
Nydelig kjøkken med innredning fra Crown med glatte, malte fronter og et moderne uttrykk. En kjøkkenøy med marmor benkeplate og egen stekesone samt benkeplaten har integrerte stikkontakter som gir praktiske arbeidsforhold. Det er heldekkende metallbenkeplate med integrert vask, ettgreps kjøkkenarmatur med spylefunksjon og innebygd såpedispenser. Over benken med vask er det montert plexiglass med dekorativt bilde bak. Kjøkkenet fremstår helhetlig, funksjonelt og med rikelig skap- og benkeplass. Kjøkkenet er påkostet med integrerte hvitevarer fra Miele som inkluderer stekeovn med pyrolyse, kombinert damp- og stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin, fryseskap, kjøleskap og komfyrvakt. De store vindusflatene slipper inn godt med dagslys, og via en heve-/senke skyvedør i aluminium med tolags isolerglass er det direkte adkomst til hagen.

Spisestue:
Spisestuen ligger praktisk plassert ved kjøkkenet og har god plass til en romslig spisegruppe med plass til hele familien. Det er store vindusflater samt en romslig terrassedør som slipper inn rikelig med naturlig lys. På sommerstid kan man åpne opp terrassedøren slik at man kan gå direkte ut til markterrasassen hvor man kan nyte sommerkvelder med god mat og drikke.

Stue:
Stuen ligger på motsatt side av kjøkken og spisestuen. Det er god takhøyde og flere store vindusflater som slipper inn rikt med lys inn i oppholdsrommet. Stuen har god plass til å innrede med flere sittegrupper. Peisen varmer godt på kalde vinterdager og skaper en koselig atmosfære.

Trapperom:
Oljet tretrapp med effektbelysning. Trappen er produsert av Melby Snekkerverksted AS fra Helgeland og er inspirert av den svenske arkitekten Gert Wingårdh. Trappen er i eiketrinn, flott skjult bak vegger.

2. etasje:

Overflater 2. etasje:
I andre etasje er det gjennomgående 1-stavs eikeparkett, med unntak av våtrom som har fliser. Veggene har slette, malte flater i alle rom, og takene er slette og malte. Etasjen har innfelte LED-spotter i alle rom, noe som gir en helhetlig og moderne belysning.

Hovedsoverom:
Hovedsoverommet har en moderne og klassisk stil med god plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet er utstyrt med plassbygde garderobeskap som gir svært gode oppbevaringsmuligheter. Fra soverommet er det adkomst til en sørvendt balkong på hele 23 kvm, med flott utsikt mot Oslofjorden. Balkongen har terrassegulv og rekkverk i malmfuru, og gir en luftig og solrik uteplass tilknyttet soverommet. I tillegg har rommet en fransk balkong med dør som kan brukes til lufting. Adkomsten til balkongen går via en heve-/senke-skyvedør med tolags isolerglass i aluminium, som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Bad hovedsoverom:
Badet tilknyttet hovedsoverommet er påkostet og gjennomført, med egen dusjnisje og separat toalett-nisje. Dusjen har innbygd armatur, regnfallsdusj fra tak og glassdører. Innredningen består av skuffeseksjoner med to toppmonterte servanter med ett-greps blandebatteri, store speilflater samt stemningsbelysning under innredningen. Toalettet er vegghengt fra Duravit med innbygningssisterne fra Geberit. Gulvet har 30 x 60 cm fliser med vannbåren varme, hvor flisen er trukket 8 cm opp på veggen. Øvrige vegger har malte plater, mens dusjsonen er kledd med mosaikkfliser (5 x 5 cm). Himlingen er slett og malt, og et vindu slipper inn naturlig dagslys i tillegg til belysning fra dimbare LED-spotter.

Soverom 2:
Soverommet ligger praktisk plassert i samme etasje som hovedsoverommet. Det er av god størrelse og er i dag innredet som barnerom med plass til seng, garderobe og en skrivepult.

Soverom 3:
Dette rommet benyttes i dag som kontor, men kan enkelt innredes som barnerom, gjesterom eller treningsrom om ønskelig.

Bad/vaskerom:

Bad/vaskerommet har malte veggplater og flislagt gulv i format 30 x 60 cm med vannbåren varme. Dusjen har fliser på veggene med regnfallsdusj og håndholdt dusj. Taket er slett og malt, med innfelte spotter som gir god belysning, og et vindu slipper inn naturlig dagslys. Rommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett samt opplegg for vaskemaskin, tørketrommel og tørkeskap. Ventilasjonen er balansert, med avtrekk fra tak og tilluft via spalte under døren.

Toalettrom:
I andre etasje er det et eget toalettrom med flislagt gulv og slette, malte veggflater i ulike farger. Toalettet er vegghengt fra Duravit med innebygd sisternekasse fra Geberit samt servant. Belysningen består av takspot og vegglampe, og ventilasjonen er balansert med avtrekk via tak og tilluft gjennom luftespalte under døren.

Underetasje:
Overflater underetasje:
I underetasjen er det 1-stavs eikeparkett i gang og TV-stue, samt tregulv/parkett i utleiedelen. Teknisk rom og bod har flislagte gulv. Vegger og tak er slette og malte, og belysningen består av integrert smartbelysning i takene. TV-stuen har integrerte høyttalere samt standard lydoppsett for TV.

TV-stue:
TV-stuen ligger fint til i boligens underetasje. Her er det god plass til en romslig sofagruppe og TV-benk. Rommet har flere bruksmuligheter og passer perfekt som et ekstra lekerom for barna.

Boder:
I et av boligens 2 boder er det gjort klart for etablering av vinrom. Den andre boden er på 10kvm. og har dermed god plass til diverse oppbevaring.

Teknisk rom:
I kjelleren ligger husets tekniske rom, som inneholder anlegg for balansert ventilasjon, varmtvannsbereder, fordelerskap til vannbåren varme med manifold, samt elektrisk hovedsikringsskap. Boligen har rør-i-rør-system på alle bad, vannbåren varme tilknyttet varmtvannstank (OSO 210 + 140 liter), og tilkoblingspunkt for sentralstøvsuger til alle etasjer. Rommet huser også boligens sentralstyrte lydsystem fra Heos Denon (Hi-Fi Klubben), med integrerte høyttalere i flere rom og surroundanlegg i TV-stuen, styrt fra teknisk rom. Boligen er tilknyttet to fibernettleverandører: Telenor og Altibox. Fra teknisk rom er det egen dør inn til hybeldelen, noe som gir praktisk adkomst og fleksibel løsning for utleie eller gjester.

Underetasje hybel:

Entré:
Hybelinngangen ligger på høyre side av huset og er steinbelagt. I gangen er det et romslig garderobeskap med god plass til oppbevaring.

Innredet rom (ikke godkjent for varig opphold):
Rommet er av god størrelse og har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Her er det en stor garderobe med skapdører som byr på gode oppbevaringsmuligheter. Det gjøres oppmerksom på at soverom er registrert som sportsbod og ikke er bruksendret.

Stue og kjøkken:
Kjøkkenet i utleiedelen har innredning fra IKEA med glatte fronter og laminat

benkeplate med underlimt metallvask. Mellom benk og overskap er det slette, malte flater. Kjøkkenet er utstyrt med integrert komfyr med pyrolyse, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kombiskap fra Whirlpool, samt komfyrvakt og avtrekksvifte fra Villavent. Balansert ventilasjon med avtrekk fra tak og tilluft via luftekanaler sikrer godt inneklima. Gulvet har parkett, vegger og tak er slette og malte, og taket har innfelte spotter som belysning. Kjøkkenet fremstår moderne og funksjonelt med god skap- og benkeplass, og kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys. I den åpne stue- og kjøkkenløsningen er det plass til spisebord, sofa og TV-benk, noe som gir en praktisk og romslig planløsning. Det gjøres oppmerksom på at stue/kjøkken er registrert som hobbyrom/arbeidsrom og ikke er bruksendret.

Bad:
Badet i hybelen har malte, slette vegger, med fliser trukket opp 4–5 cm som vannbrett. Dusjsonen har fliser i format 20 x 20 cm, og gulvet er flislagt med samme format og vannbåren varme. Belysningen består av innfelte spotter i taket. Rommet er innredet med nedfelt servant med to skuffer og ett-greps blandebatteri, speil over vask, veggmontert toalett samt dusjhjørne med dusjvegger, regnfallsdusj og håndholdt spylehode. Ventilasjonen er balansert, med avtrekk fra tak og tilluft via spalte under døren.

Vaskerom:
Vaskerommet i hybelen har flislagt gulv i format 20 x 20 cm med vannbåren varme, og er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Her står også en 120-liters varmtvannsbereder fra byggeåret, med tilgang til sikringsskap og fordelerskap. Ventilasjonen er balansert, med avtrekk fra tak og tilluft via spalte under døren.

Parkering

Boligen har en stor dobbelgarasje med støpt dekke, epoksybelagt gulv og bindingsverk i tre. Garasjen er uisolert, med platekledde vegger innvendig og utvendig panel i malmfuru, tilsvarende hovedhuset. Flatt tak er tekket med papp, med metalltaknedløp og utkast, og porten har automatisk åpner med kodet lås. Det er montert Easee el-billader tilkoblet strømnettet (230V). Garasjen har god ventilasjon, lys via vindu og lamper, samt hyllesystem og god lagringsplass.

Bak garasjen er det opparbeidet plass for sykler, søppel eller annet utstyr. I tillegg har boligen en stor, asfaltert gårdsplass med plass til 4–5 biler, noe som sammen med dobbelgarasjen gir gode parkeringsmuligheter for beboere og gjester.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. mars 2017

Har du kjennskap til eiendommen? Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja
Polisenummer: 21384836, Forsikret i: Fremtind/DnB

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lagt epoxy gulv i garasjen - utført juni 2024 av Oslo Epoxybelegg AS.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Nei
Eventuell kommentar: Koplet til offentlig i gaten

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon? Ja
Beskriv: Ja. kontroll av balansert ventilasjon nå i juni 2025

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja
Beskriv: Ja. Det ble påvist et lite tilfelle av skjeggkre i hybel i 2018 (fra hybelbeboer). Dette ble umiddelbart utbedret og ikke sett siden.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Nei

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene? Nei
Eventuell kommentar: Uteleiedelen er særskilt bygget for utleie med eget våtrom/vaskerom/teknisk rom, egen sone for vannbåren varme og støyskiller i gulvet mellom 1. etasje og underetasje.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ligger i bygningstegningene fra oppføring av boligen som vi selv var proskjektledere for. Dokumentet er tilgjengelig og delt med takstmann.

Boligen selges med boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

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:

UTVENDIG
Flatt yttertak i trekonstruksjon, tekket med folie. Taknedløp og beslag er av metall. Ytterveggene består av innvendig isolert bindingsverk, utvendig kledd med stående malmfuru. Deler av fasaden har innfelte lys, og det er grå murstein rundt hoveddøren. Vinduer er malte trevinduer med tolags isolerglass, og alle vinduer mot vei og hage har utvendige screens. De fleste vinduer har innvendig solskjerming i form av plisségardiner. Bygningen har malt hovedytterdør med sidevinduer i tolags isolerglass. Fra kjøkken til hage er det heve-/senke-skyvedør med tolags isolerglass i aluminium. Fra hovedsoverom til balkong er det heve-/senke-skyvedør med tolags glass i aluminium. Fra gang til

balkong er det aluminiumsbalkongdør med tolags glass, og fra soverom er det balkongdør til fransk balkong. Hybelen har egen, malt hovedytterdør.
Eiendommen har en sørvestvendt, flott opparbeidet hage utformet av hagedesigner, med markterrasse i slipt betong og direkte adkomst til hagen. Fra soverom er det sørvendt balkong med utsikt til Oslofjorden, med terrassegulv og rekkverk i malmfuru. På baksiden er det nordvestvendt markterrasse med betongdekke.
Boligen har flere utvendige trapper, alle utført i betong eller granittstein, inkludert trappen til hovedinngang som er utstyrt med varmekabel.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Boligen har et rør-i-rør-system. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken, som er tilkoblet skjulte soilrør (hovedavløpsrør) av PVC. Boligen har balansert ventilasjonsanlegg og vannbåren varme
tilknyttet varmtvannstank. På teknisk rom står en OSO varmtvannstank på 210 liter og en på 140 liter. På vaskerommet i hybelen er det en 120-liters varmtvannsbereder fra byggeåret. Boligen har vannbåren gulvvarme med app-styrt soneregulering i alle etasjer. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 63 ampere. Det er smartsystem for styring av lys, lyd og varme. Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert.

TOMTEFORHOLD
Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell. Dreneringen rundt grunnmuren er fra byggeåret. Boligen ligger i terreng med helning bort fra huset. Grunnmuren er oppført i sprøytebetong. Eiendommen har flere forstøtningsmurer i betongstein, betong og naturstein, alle fra byggeåret. Tomten er planert over flere nivåer,og boligen er oppført på en liten høyde. Ifølge NVE er det moderat til lav radonfare, samt liten risiko for ras og flom. Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og ytterligere informasjon om sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Innvendig > Innvendige trapper
Våtrom > Kjeller > Bad (Hybel) > Overflater Gulv
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende hvitevarer medfølger boligen:
- Oppvaskmaskin, kjøleskap, fryser og tørkeskap
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vaskemaskin og tørketrommel

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 en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Deler av arealet er

godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Det gjøres oppmerksom på at soverom er registrert som sportsbod og ikke er bruksendret.

Energi og oppvarming

Energimerking

C - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har vannbåren gulvvarme med app-styrt soneregulering i alle etasjer.

Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk er ca. 42 000 kWh, og inkluderer utleieenhet, garasje og elbillader. 42 000 kwh, Årlig kr 57 770 inkl nettleie (Fortum)

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 29 278,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp: 13796,27,-
Renovasjon. 4338,60,-
Vann: 11143,16,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.

Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 14135,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr 7000,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 10000,- pr år.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 8 683 970,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 18 834 243,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Fremtind/DNB
Polisenr: 21384836

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 802 kvm (Eiertomt)
Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Fra offentlig vei er det elektrisk port

inn til eiendommen, hvor det finnes flere biloppstillingsplasser og sykkelparkering bak garasjen. Fra gårdsplassen fører trapper opp til hovedhuset.

Eiet tomt på 802 kvm. Tomten svakt skrående, og er utnyttet til det fulle, med uteområder designet av landskapsarkitekt Guri Hovi. Den har sykkelparkering bak garasjen og et stort innkjørselsparti/ Gårsdtun med asfalt, hvor det er plass til flere biler eller til lek. Innkjørselen har låsbar port. Tomten er flott opparbeidet med støttemurer, ulike bed, hagearealer og gangpartier med grus. Det er støpte plattinger (slipt betong) og helleganger rundt tomten.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger skjermet og tilbaketrukket i et meget attraktivt, barnevennlig og veletablert boligområde i nærheten av Stabekk og Jar. Her bor du i rolige og naturskjønne omgivelser, samtidig som det er sentralt, med kort gangavstand til Stabekk sentrum, Bekkestua sentrum, barneskoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt en rekke fritidsaktiviteter.

Aktivitet og fritid:
I nærområdet finnes det et meget godt og variert utvalg av fritidsaktiviteter med bl.a. fotballbaner, ishall, bandybane, tennishall, svømmehall, håndballhall og flere treningssentre. I tillegg er det kort avstand til Nadderud stadion med fotball- og friidrettsanlegg. For golfentusiasten ligger både Ballerud, Grini og Haga golfbaner i nærområdet. Fra eiendommen tar det kun ca. 20 min med sykkel til Bærumsmarka, som byr på milevis med flotte turstier, sykkelveier og preparerte skiløyper, samt badevann og gode rekreasjonsmuligheter. Her kan nevnes Fossum idrettsanlegg som har lysløype, samt en rekke aktive klubbmiljøer innenfor langrenn, skiskyting, hopp, allidrett, fotball m.m. Det er heller ikke lange veien til Kolsås skisenter for de som foretrekker alpint. Det er gode muligheter for strandliv og bade i sjøen både på Fornebu, og Sarbuvollen og Høvik, kun en 10 minutters sykkeltur avgårde.

For kunstinteresserte er det flere gallerier i området, og kulturhuset Stabekk er i umiddelbar nærhet. I Sandvika finnes også kino og et rikt kulturtilbud.

Servicetilbud:
Nærhet til både Stabekk, Bekkestua og Jar. På Stabekk finner du bl.a kulturhuset Stabekk kino og den anerkjente livsstilbutikken Bolina, et interiørmekka som absolutt er verdt et besøk. Videre finnes bl.a. dagligvareforretninger, apotek, blomsterbutikk, klesbutikker, interiørbutikker, skomaker, bakeri, frisør, legesenter, kiropraktor og mye mer. Bekkestua byr på en rekke fasiliteter, forretninger og servicetilbud, med bl.a. Bekkestua senter. Alle matvarekjedene er der, flere apotek, treningssentre, flere bakerier og spisesteder, flotte klesbutikker, blomsterbutikk, vinmonopol, bibliotek, tannleger, legesenter, og flere spesialister, bank og mye mer. Samson bakeri holder åpent fra tidlig om morgenen med mulighet for å få kjøpt ferskt brød, eller en bolle til kaffen, og på kvelden som restaurant med fantastisk stenovnsbakt pizza. I Jarhuset er det Meny-butikk og har i tillegg blomsterbutikk, apotek, frisør, tannlege og en kaffebar som er søndagsåpen.

Ønsker man ytterligere tilbud, ligger populære CC Vest på Lilleaker et stenkast

unna og Høvik og Sandvika Storsenter er innenfor rekkevidde.

Barnehager og skoler:
Boligen sokner til Stabekk barneskole og Ringstabekk ungdomsskole, som ligger i gangavstand fra boligen. Det er trygg og fin skolevei for barna, og det er mange barn å ta følge med i nabolaget. Det er nærhet til en rekke barnehager, bl.a Bærum aktivitetsbarnehage og Stabekktunet barnehage. Det er ellers flere tilbud i nærområdet, med bl.a. Steinerskolen på Grav, Oslo International School på Bekkestua, Norges toppidrettsgymnas, samt de videregående skolene Stabekk og Nadderud.

Offentlig kommunikasjon:
Det er et godt tilbud av offentlig kommunikasjon i nærheten av boligen. Stabekk kino bussholdeplass ligger kun 5 minutter i gangavstand fra eiendommen. Her går det hyppige avganger til Skøyen, Oslo busstasjon, Bærums verk og til Fornebu i rushtiden. Det er kort avstand til Stabekk togstasjon med Vy L1 og L2 og flytog avgang en gang i timen. Det er raskt å komme seg til E18 i retning Oslo og Drammen og kun 15 minutter å kjøre til E16 på Rud.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for:
Enebolig datert: 24.02.2017
Garasje datert: 24.02.2017

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.

På bygningstegninger fra 2015 er 1. etasje tegnet inn med entre/ garderobe, wc, stue og kjøkken.

På bygningstegninger fra 2015 er 2. etasje tegnet inn med gang, 2 soverom, soverom/ garderobe, 2 bad og terrasse.

På bygningstegninger fra 2015 er underetasjen tegnet inn med 3 boder, gang, kjellerstue, teknisk rom, bad, sportsbod og hobbyrom/arbeidsrom. Soverom (hybel) er registrert som sportsbod og ikke er bruksendret. Stue/kjøkken (hybel) er registrert som hobbyrom/arbeidsrom og ikke er bruksendret.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner
Id: 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2023
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer: Delareal 802 m

ArealbrukBoligbebyggelse, Nåværende

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er driveplikt på eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

3201/17/985:
21.12.1984 - Dokumentnr: 37087 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:17 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 1673327 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0219 Gnr:17 Bnr:985

01.01.2024 - Dokumentnr: 60797 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:17 Bnr:985

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
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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 208 000,-
Grunnpakke Hus kr. 15 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave (Ved salg off market betales kr. 14.900,-) kr. 25 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Kostnad foto - Interiør og fasade ca. (Ekstra tur, drone og kveldsfoto kommer i tillegg) - Faktures selger kr. 11 500,-
Kostnad tilstandsrapport ca. etter tilbud (Fra 25-35000) avhenger av størrelse, antall bad etc - Faktureres selger kr. 30 000,-

Samlet skal selger betale kr. 319 690,- 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 15. oktober 2025

Ansvarlig megler

Jan-Petter Solberg Hansen, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90656346

Meglerforetaket

Nordvik Bærum
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 BEKKESTUA
Juridisk navn: L12 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919159863

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). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Løkkeveien 29

Tilstandsrapport

EK TAKST

Enebolig
Garasje
Løkkeveien 29, 1368 STABEKK
BÆRUM kommune
gnr. 17, bnr. 985

Sum areal alle bygg: BRA: 322 m² BRA-i: 322 m²



Befaringsdato: 12.08.2025 **Rapportdato:** 19.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1483 **Referansenummer:** RU1010

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

EK TAKST

Medlem av NITO

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

EK Takst AS



Rapportansvarlig

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

BO3D

EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Løkkeveien 29, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 985
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig over to plan pluss kjeller, som holder høy standard.
Boligen ligger i rolige og familievennlige Løkkeveien på Stabekk, med kort vei til Bekkestua, Stabekk, offentlig transport og fritidsområder. Huset er et Urban-hus, bygget av Kreativ Bygg.
Boligen har et gjennomtenkt konsept hvor alle detaljer er nøye planlagt. Blant annet er det innebygget sentralstyrt høyttaler- og hi-fi-system fra HiFi Klubben, smartstyrt lys-, lyd- og varmesystem, samt innvendige trapper fra møbelsnekker.
Boligen har egen utleiedel i kjelleren.
Utvendig har boligen flere praktiske uteplasser. Hagen er designet av landskapsarkitekt Guri Hovi og har blant annet utvendig belysning. Huset holder høy standard, er godt vedlikeholdt og har lite slitasje eller skader.

Enebolig - Byggeår: 2016

UTVENDIG Gå til side

Flatt yttertak i trekonstruksjon, tekket med folie. Taknedløp og beslag er av metall. Ytterveggene består av innvendig isolert bindingsverk, utvendig kledd med stående malmfuru. Deler av fasaden har innfelte lys, og det er grå murstein rundt hoveddøren. Vinduer er malte trevinduer med tolags isolerglass, og alle vinduer mot vei og hage har utvendige screens. De fleste vinduer har innvendig solskjerming i form av plisségardiner.

Bygningen har malt hovedytterdør med sidevinduer i tolags isolerglass. Fra kjøkken til hage er det heve-/senke-skyvedør med tolags isolerglass i aluminium. Fra hovedsoverom til balkong er det heve-/senke-skyvedør med tolags glass i aluminium. Fra gang til balkong er det aluminiumsbalkongdør med tolags glass, og fra soverom er det balkongdør til fransk balkong. Hybelen har egen, malt hovedytterdør.

Eiendommen har en sørvestvendt, flott opparbeidet hage utformet av hagedesigner, med markterrasse i slipt betong og direkte adkomst til hagen. Fra soverom er det sørvendt balkong med utsikt til Oslofjorden, med terrassegulv og rekkverk i malmfuru. På baksiden er det nordvestvendt markterrasse med betongdekke. Boligen har flere utvendige trapper, alle utført i betong eller granittstein, inkludert trappen til hovedinngang som er utstyrt med varmekabel.

INNVENDIG Gå til side

I første etasje er det 1-stavs eikeparkett på alle gulv, unntatt i entré og toalettrom som har fliser. Veggene har slette, malte flater i alle rom, og takene er slette og malte. Det er innfelte spotter i alle tak, samt integrerte høyttalere i taket på kjøkken og i veggen på stue/TV -stue. Alle lys-, høyttaler- og varmesystemer i etasjen er smartstyrt. Det er plassbygde garderobeskap i entré/hall. Takhøyden i stuen er målt til 268 cm.

I kjelleren er det 1-stavs eikeparkett i gang og TV-stue, samt tregulv/parkett i utleiedelen. Det er fliser i teknisk rom og bod. Veggene er slette og malte, og takene er slette og malte. Belysningen består av integrert smartbelysning i takene. TV-stuen har integrerte høyttalere samt standard lydoppsett for TV. I bodrommet i huset er det gjort klart for etablering av vinrom.

I andre etasje er det 1-stavs eikeparkett på alle rom, unntatt våtrom som har fliser. Veggene er slette og malte i alle rom, og takene er slette og malte. Etasjen har plassbygde skap på hovedsoverom, og det er innfelte LED-lys i samtlige tak.

Etasjeskiller er av betong. Boligen har isolert stålpipe og peis med glassfront i første etasje. Ildfast plate foran ildsted er plassert i boden.

Lakkert tretrapp med effektbelysning, med eiketrinn skjult bak vegger. Boligen har glatte, malte dørblad med hvite karmer og foringer. I første etasje er dørene 235 cm høye.

I kjelleren ligger husets tekniske rom, som inneholder anlegg for balansert ventilasjon, varmtvannsbereder, fordelerskap til vannbåren varme med manifold, samt elektrisk hovedsikringsskap.

VÅTROM Gå til side

Boligen har flere ulike typer våtrom. Se tilstandsrapport for detaljer om disse.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken – hoveddel
Kjøkkenet i hoveddelen er fra byggeår med innredning fra Crown og malte, glatte fronter. Gulvet har 1-stavs eikeparkett, veggene er slette og malte, og taket er slett malt med downlights og taklamper som lyskilder.
Kjøkkenet har en kjøkkenøy med marmor benkeplate og stekesone. Benkeplaten har integrerte stikkontakter. Det er heldekkende metallbenkeplate (benkebeslag) med vask, ettgreps kjøkkenarmatur med spylefunksjon og integrert såpedispenser. Over benken med vask er det plexiglass med bilde bak.
Kjøkkenet fremstår moderne med god skap- og benkeplass, og kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med lys.

Kjøkken – utleiedel
Kjøkkenet i utleiedelen er fra byggeåret, med innredning fra IKEA og glatte fronter. Gulvet har parkett, veggene er slette og malte, og taket er slett malt med spotter som belysning.
Benkeplaten er i laminat med underlimt metallvask. Mellom benk og overskap er det slette, malte flater.
Kjøkkenet fremstår funksjonelt og med god skap- og benkeplass, og kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys. Det er avtrekksvifte fra Villavent, samt balansert ventilasjon med avtrekk via ventil i taket og tilluft via luftekanaler.

SPESIALROM Gå til side

Det er toalettrom både i entré og i husets andre etasje. Begge er i flott utførelse. Se tilstandsrapport for detaljer om de to ulike rommene.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har et rør-i-rør-system. Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken, som er tilkoblet skjulte soilrør (hovedavløpsrør) av PVC.
Boligen har balansert ventilasjonsanlegg og vannbåren varme

Løkkeveien 29, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 985
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Beskrivelse av eiendommen

tilknyttet varmtvannstank. På teknisk rom står en OSO varmtvannstank på 210 liter og en på 140 liter. På vaskerommet i hybelen er det en 120-liters varmtvannsbereder fra byggeåret.
Boligen har vannbåren gulvvarme med app-styrt soneregulering i alle etasjer.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 63 ampere. Det er smartsystem for styring av lys, lyd og varme.
Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er installert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell. Dreneringen rundt grunnmuren er fra byggeåret. Boligen ligger i terreng med helning bort fra huset. Grunnmuren er oppført i sprøytebetong.
Eiendommen har flere forstøtningsmurer i betongstein, betong og naturstein, alle fra byggeåret. Tomten er planert over flere nivåer, og boligen er oppført på en liten høyde. Ifølge NVE er det moderat til lav radonfare, samt liten risiko for ras og flom.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og ytterligere informasjon om sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ferdig attest datert 24.02.2017

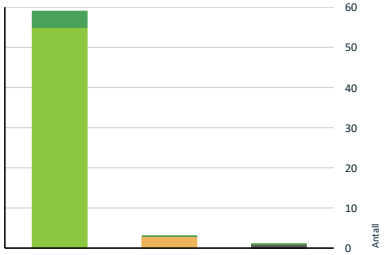
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ferdig attest for garasjen datert 24.02.2017

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

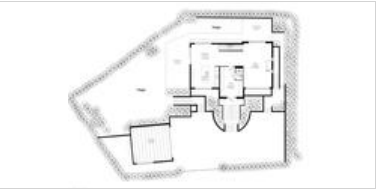
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad (Hybel) > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Løkkeveien 29, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 985
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2016

Kommentar
Boligen er bygget etter TEK 10 standard.

Anvendelse
Enebolig over tre plan med praktikant/ utleiedel som en del av boligen.

Standard
Bolig over tre etasjer. Kjelleren inneholder TV-stue, bod, teknisk rom, bod/vinrom og trapperom. I utleiedelen er det bad, vaskerom, soverom, stue/kjøkken og entré. Første etasje består av trapperom, stue, spisestue, kjøkken, toalettrom og entré/hall. Andre etasje har bad/vaskerom, eget bad, tre soverom, gang, trapperom og toalettrom.

Boligen holder høy standard, har lite slitasje på overflater og er rikt utstyrt med design- og spesialelementer.

Vedlikehold
Bolig fra 2016 som etter ferdigstillelse er godt vedlikeholdt og ivaretatt. Eier har god dialog med utbygger, og vedlikehold er utført av autoriserte selskaper.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Flatt yttertak i trekonstruksjon, tekket med folie. Det er tre avløp (blir jevnlig renses av dagens eier) som leder til utvendig taknedløp.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Taknedløp og beslag er av metall, og takvann ledes bort fra huset gjennom dreneringsrør i grunnen.

TG 1 Veggkonstruksjon

Innvendig isolert bindingsverk. Ytterveggene består av isolert trebindingsverk, utvendig kledd med stående malmfuru. Tilfeldige utvalgt bord er kontrollert med Protimeter med pigger for å avdekke eventuell fukt i treverket. Ingen fukt ble registrert på befaringstidspunktet.

Det er innfelte lys i deler av fasaden og grå murstein rundt hoveddøren.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har lukket takoppgangsluke, og det foreligger dokumentasjon fra utførelsen. Det er ikke observert tegn til vannnintrengning eller andre merker etter feil på taket innvendig. Videre undersøkelser anbefales

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med tolags isolerglass fra byggeåret. Vinduene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Det er utvendige screens på alle vinduer mot vei og hage. De fleste vinduer har innvendig solskjerming i form av plissegardiner.

Tilstandsrapport







TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med stor høyde (240 cm) og sidevinduer på begge sider med tolags isolerglass.

Fra kjøkken til hage er det heve-/senke-skyvedør med tolags isolerglass i aluminium.
Fra hovedsoverom til balkong er det heve-/senke-skyvedør med tolags glass i aluminium.
Fra gang til balkong er det aluminiumsbalkongdør med tolags glass.
FRa soverom er den en balkongdør som brukes til lufting (Fransk balkong)
Det er malt hovedytterdør til hybel.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørvestvendt, flott opparbeidet hage utformet av hagedesigner, med markterrasse i slipt betong og direkte adkomst til hagen.

Fra soverom er det sørvendt balkong med utsikt til Oslofjorden, med terrassegulv og rekkverk i malmfuru. På baksiden er det nordvestvendt markterrasse med betongdekke.





TG 1 Utvendige trapper

Boligen har flere utvendige trapper, alle utført i betong eller granittstein.

Trappen til hovedinngang med varmekabel.

Løkkeveien 29, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 985
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport







INNVENDIG

TG 1 Overflater

I første etasje er det 1-stavs eikeparkett (bred type fra Unikt gulv) på alle gulv, unntatt i entré og toalettrom som har fliser.
Veggene har slette, malte flater i alle rom, og takene er slette og malte.
Det er innfelte spotter i alle tak (lysdesign i alle etasjer fra Concept design AS)
Etasjen har integrerte høyttalere i taket på kjøkken og i veggen på stue/TV-stue. Alle lys-, høyttaler- og varmesystemer i etasjen er smartstyrt.
Det er plassbygde garderobeskap i entre/ Hall. Takhøyden i stuen er målt til 268 cm.
Etasjen har lite slitasjeskader.

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av brukt bolig.



TG 1 Overflater - kjeller

I kjelleren er det lagt 1-stavs eikeparkett i gang og TV-stue, samt tregulv/parkett i utleiedelen. Det er fliser i teknisk rom og bodrom. Veggene er slette og malte, og takene er slette og malte. Belysningen består av integrert smartbelysning i takene. TV-stuen har integrerte høyttalere samt standard lydoppsett for TV.

I bodrommet i huset er det gjort klart for etablering av vinrom.

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

TG 1 Overflater - 2 etg

I andre etasje er det en-stavs eikeparkett på alle rom, unntatt våtrom som har fliser. Veggene er slette og malte i alle rom, og takene er slette og malte. Badet har fliser. Etasjen har plassbygde skap på hovedsoverom, og det er innfelte LED-lys i samtlige tak som lyskilde.

Årstall: 2016



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

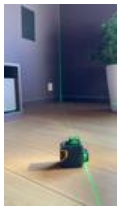
Etasjeskiller av betong. To tilfeldig utvalgte rom i hver etasje er kontrollert.
utvalgte rom er kontrollert punktvis ved bruk av laser for høydeforskjell/ skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir registrert.

Kjeller
TV-stue: 5 mm avvik på 2 m, totalt 6 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken/ stue (utleie): 3 mm avvik på 2 m, totalt 5 mm gjennom hele rommet.

1. etasje
Stue: 5 mm avvik på 2 m, totalt 7 mm gjennom hele rommet.
Kjøkken: 6 mm avvik på 2 m, totalt 8 mm gjennom hele rommet.

2. etasje
Soverom 1: 4 mm avvik på 2 m, totalt 6 mm gjennom hele rommet.
Hovedsoverom : 3 mm avvik på 2 m, totalt 5 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10 mm på 2 m, totalt 15 mm gjennom hele rommet (i henhold til NS 3600).



TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe og peis med glassfront i 1. etasje. Ildfast plate foran ildsted er plassert i boden.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett, og veggene er kledd med plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra bodrom, i vegg mot grunn. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.



TG 2 Innvendige trapper

Lakkert tretrapp med effektbelysning. Trappen er produsert av Melby Snekkerverksted AS fra Helgeland og er inspirert av den svenske arkitekten Gert Wingårdh. Trappen er i eiketrinn, flott skjult bak vegger.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen mangler håndløper på én side. Nåværende eier har ikke funnet det praktisk med håndløper på begge sider og har derfor demontert den. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Håndløper er plassert i garasjen og kan ettermonteres.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har glatte, malte dørblad med hvite karmer og foringer. I husets første etasje er dørene 235 cm høye.

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje i forhold til alder.

Løkkeveien 29, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 985
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport



TG 1 Teknisk rom

I kjelleren ligger husets tekniske rom. Rommet har sluk, og det er registrert 17 mm fall fra dørterskel til sluk. Det er synlig membran under klemringen.

Det tekniske rommet inneholder anlegg for balansert ventilasjon, varmtvannsbereder, fordelerskap til vannbåren varme med manifold, samt elektrisk hovedsikringsskap.

VÅTROM

KJELLER > BAD (HYBEL)

Generell

Badet er fra byggeåret og er vurdert ut fra byggeteknisk forskrift av 2010. Det foreligger kontroll erklæringer fra utbygger.

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet i hybelen har malte, slette vegger. Fliser er trukket opp 4-5 cm som vannbrett. I dusjsonen er det fliser i format 20 x 20 cm. Belysningen består av spotter i taket.

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt fliser i format 20 x 20 cm med vannbåren varme. Det ble målt en høydeforskjell på 22 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det kan likevel forekomme avvik, ettersom ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon og kontrollerklæring på utført arbeid er fremlagt.



KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant med to skuffer, ettgreps blandebatteri, speil over vask, veggmontert toalett samt dusjhjørne med dusjvegger, regnfallsdusj og håndholdt spylehode.

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i tak, og tilluft via spalte under dørblad.

KJELLER > BAD (HYBEL)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har dusjvegger mot yttervegg. På baksiden av en av dusjveggene er det plassert et stort garderobeskap, og hulltaking er derfor ikke mulig.

Det er foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulv er ikke målt.

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM (HYBEL)

Generell

Vaskerom / teknisk rom er fra byggeåret og er vurdert ut fra byggeteknisk forskrift av 2010.Det foreligger kontroll erklæringer fra utbygger.

KJELLER > VASKEROM (HYBEL)

TG 1 Overflater vegger og himling

Badet i hybelen har malte, slette vegger.

KJELLER > VASKEROM (HYBEL)

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt fliser i format 20 x 20 cm med vannbåren varme. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket bom under de flisene som ble kontrollert.
Det kan likevel forekomme avvik siden ikke alle flisene har blitt kontrollert.

KJELLER > VASKEROM (HYBEL)

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk på badet, og det er observert membran under klemringen i sluket. Dokumentasjon og kontrollerklæring på utført arbeid er fremlagt.



KJELLER > VASKEROM (HYBEL)

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er plassert varmtvannsbereder her, og det er tilgang til både sikringsskap og fordelerskap i rommet.

KJELLER > VASKEROM (HYBEL)

TG 1 Ventilasjon

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

KJELLER > VASKEROM (HYBEL)

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har våtsone mot yttervegg og er av mur og hulltaking er derfor ikke mulig.

Det er foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulv er ikke målt.



2.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Løkkeveien 29, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 985
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

Bad / Vaskerom er fra byggeåret og er vurdert ut fra byggeteknisk forskrift av 2010.
Det foreligger kontroll erklæringer fra utbygger.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Gulvet har fliser som er trukket opp 5 cm som vann- og fuktsikring. I dusjen er det fliser på veggene. Taket er slett og malt, med spotter som lyskilde. Et vindu slipper inn godt med dagslys.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt fliser i format 30 x 60 cm med vannbåren varme. Det ble målt en høydeforskjell på 26 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket bom under de flisene som ble kontrollert. Det kan likevel forekomme avvik, ettersom ikke alle flisene er kontrollert.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og full kontroll er derfor ikke mulig uten destruktive inngrep. Vurderingen av tettesjiktet er derfor basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.
Det foreligger kontroll erklæringer fra utbygger på membran under klemring.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger, regnfallsdusj og håndholdt spylehode, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel / tørkeskap.

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

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

2.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er våtsone mot annet våtrom, og veggene er av mur. Hulltaking for fuktsøk i konstruksjonen er derfor ikke vurdert som mulig. Det er foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulv er ikke målt.





2.ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra byggeåret og vurdert ut fra byggeteknisk forskrift av 2010.
Badet er rikt utstyrt, med egen dusjnisje og egen toalett-nisje. Et vindu slipper inn godt med dagslys.
Det foreligger kontroll erklæringer fra utbygger.



Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det malte veggplater, hvor gulvflisen er trukket opp 8 cm på veggen. I dusjsonen er det 5 x 5 cm fliser, og himlingen er malt. Belysningen består av dimbare LED-spotter samt lys fra vindu. Det er store speilflater over hver servant.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble funnet ved kontrollen. Det kan likevel forekomme avvik, ettersom ikke alle flisene er kontrollert.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt fliser i format 30 x 60 cm med vannbåren varme. Det ble målt en høydeforskjell på 26 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskriften skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket bom under de flisene som ble kontrollert. Det kan likevel forekomme avvik, ettersom ikke alle flisene er kontrollert.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har slukrenne fra Geberit, og det er ikke observert membran under klemringen. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner. Det foreligger kontroll erklæringer fra utbygger på membran under klemring.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har baderomsinnredning med skuffeseksjoner og to toppmonterte servanter med ett-greps blandebatteri. Over servantene er det speil, og det er stemningsbelysning under innredningen.

Det er vegghengt toalett fra Duravit med innbygningssisterne fra Geberit.

Dusjen er utstyrt med innebbygget dusjarmatur og regnfallsdusj fra tak, dusjdører.

2.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

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

2.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er våtsone mot annet våtrom, og veggene er av mur. Hulltaking for fuktsøk i konstruksjonen er derfor ikke vurdert som mulig. Det er foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets tilstand. Gulv er ikke målt.



Løkkeveien 29, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 985
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport



KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeåret, med kjøkkeninnredning fra IKEA med glatte fronter. Gulvet har parkett, veggene er slette og malte, og taket er slett malt med spotter som belysning.

Følgende hvitevarer er installert:
Integrert komfyr med pyrolyse fra IKEA
Induksjonstopp fra IKEA
Oppvaskmaskin fra IKEA
Kombiskap fra Whirlpool
Avtrekksvifte fra IKEA
Det er montert komfyrvakt.

Benkeplaten er i laminat med underlimt metallvask.
Mellom benk og overskap er det slette, malte flater.

Kjøkkenet fremstår moderne med god skap- og benkeplass, og kjøkkenvinduet slipper inn rikelig med dagslys.
På generelt grunnlag anbefales det å ettermontere vannstoppesystem på kjøkken, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier





KJELLER > STUE/KJØKKEN (HYBEL)

TG 1 Avtrekk

En avtrekksvifte fra Villavent er installert. I tillegg er det balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i taket og tilluft via luftekanaler.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra 2016, med kjøkkeninnredning fra Crown med malte, glatte fronter. Gulvet har en-stavs eikeparkett, veggene er slette og malte, og taket er slett malt med downlights og taklamper som lyskilder.

Kjøkkenet har en kjøkkenøy med marmor benkeplate og stekesone. Benkeplaten har integrerte stikkontakter. Følgende påkostede hvitevarer er installert:
Integrert stekeovn med pyrolyse fra Miele
Kombinert damp- og stekeovn fra Miele
Induksjonstopp fra Miele
Oppvaskmaskin fra Miele
Fryseskap fra Miele
Kjøleskap fra Miele
Komfyrvakt

Det er heldekkende metallbenkeplate (benkebeslag) med vask, ett-greps kjøkkenarmatur med spylefunksjon og integrert såpedispenser. Over benken med vask er det plexiglass med bilde bak.

Kjøkkenet fremstår moderne med god skap- og benkeplass, og kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med lys. På generelt grunnlag anbefales det å ettermontere vannstoppesystem på kjøkken, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Kjøkkenet har ikke kjøkkenventilator eller annet avtrekk over kokesonen, men det er lagt klart røranlegg i tak for senere tilkobling av avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Tilstandsgrad to settes da det ikke er avtrekk over stekesone.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

det anbefales og etablere avtrekksvifte over kokeone.

SPESIALROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

Fra entré/hall er det adkomst til et toalettrom. Gulvet er flislagt, og veggene har slette, malte flater. Himlingen er slett malt og har belysning fra innfelte spotter samt vegglampe. Toalettet er vegghengt fra Duravit med sisternekasse fra Geberit. Servanten er gulvstående med ett-greps blandebatteri, og over servanten er det vegghengt speil. Rommet har balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under døren.

2.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 **Overflater og konstruksjon**

I andre etasje er det et eget toalettrom. Gulvet er flislagt, og veggene har slette, malte flater i ulike farger. Toalettet er vegghengt fra Duravit med innebygget sisternekasse fra Geberit. Rommet har servant med ett-greps blandebatteri, og over servanten er det vegghengt speil. Belysningen består av en takspot og vegglampe. Det er balansert ventilasjon med tilluft via luftespalte under døren.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Fordelerskapet er også kontrollert.



Fordelerskap i Teknisk rom.



Fordelerskap i 2 etg.

Løkkeveien 29, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 985
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport



Fordelerskap i hybel.

TG 1 **Avløpsrør**

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til skjulte soilrør (hovedavløpsrør) av PVC.

TG 1 **Ventilasjon**

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg. Filtrene skiftes to ganger årlig, og siste service ble utført i 2025

TG 1 **Varmesentral**

Boligen har vannbåren varme tilknyttet varmtvannstank.

TG 1 **Varmtvannstank**

På teknisk rom står en OSO varmtvannstank på 210 + 140 liter fra 2016. På vaskerommet i hybelen er det en 120-liters varmtvannsbereder fra byggeåret.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier





TG 1 **Lyd, Lys og bildesystemer.**

Boligen har et innebygget, sentralstyrt lydsystem fra Heos Denon (Hi-Fi Klubben), med integrerte høyttalere i flere rom samt surroundanlegg i TV-rommet. Styringsystem plassert på teknisk rom.
Belysningen er levert og installert av Concept Design, med omfattende bruk av downlights og spotlights. Alle lys er smartstyrte.
Boligen er tilknyttet to ulike fibernettleverandører: Telenor og Altibox.

TG 1 **Sentralstøvsuger**

Boligen har røropplegg for sentralstøvsuger til alle etasjer med tilkoblingspunkt i teknisk rom. Det er ikke installert motor/enhet for støvsuger.

TG 1 **Vannbåren varme**

Boligen har vannbåren gulvvarme med app-styrt soneregulering i alle etasjer.



Varmefordelingsskap plassert i teknisk rom.

Tilstandsrapport



Varmefordelingsskap plassert i 2.etg

TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer, og hovedsikringen er på 63 ampere.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016 Sikringsskapet er fra 2016. Det foreligger samsvarserklæringer og full dokumentasjon i egen mappe.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, brannutløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Enkelte kurser er kontrollert opp mot kursfortegnelsen, og disse stemte overens. Ikke alle sikringer er kontrollert. Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.



TG 0 Brannstekniske forhold

Løkkeveien 29, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 985
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannstekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannstekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om brannstekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på antatt komprimerte faste masser og fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen rundt grunnmuren er fra 2016. Boligen ligger i terreng med helning bort fra huset.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren er oppført i sprøytebetong og antas å være forankret til fast fjell.

TG 1 Forstøtningsmurer

Boligen har flere forstøtningsmurer i betongstein, betong og naturstein, alle fra byggeåret.





TG 0 Terrengforhold

Tomten er planert over flere nivåer, og boligen er oppført på en liten høyde. Ifølge NVE er det moderat til lav radonfare, samt liten risiko for ras og flom.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Både avløpsrør og stikkledninger til offentlig knytepunkt er skjult i bakken og derfor ikke videre vurdert. Typen vann- og avløpsnett er basert på angitt byggemetode for byggeåret, og avvik fra antatt konklusjon kan forekomme.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
2017

Standard
Uisolert dobbelgarasje med støpt dekke, epoksybelagt gulv, hyllesystemer og god standard.

Vedlikehold
En flott og vellholdt garasje som er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Boligen har en stor, dobbel garasje med støpt dekke og bindingsverk av tre. Garasjen er uisolert og har epoksybelagt gulv, platekledde vegger innvendig. Det er utvendig pane tilsvarende hovedhus (Malmfuru) flatt tak tekket med papp. Taknedløp i metall med utkast er installert. Porten har automatisk åpner med kodet lås, og det er montert el-billader.
Garasjen har god ventilasjon, det er vindu og lamper som gir lys. Hyllesystem og god lagringsplass.
Bak garasjen er det opparbeidet oppstillingsplass for sykler, søppel eller annet utstyr.



Løkkeveien 29, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 985
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

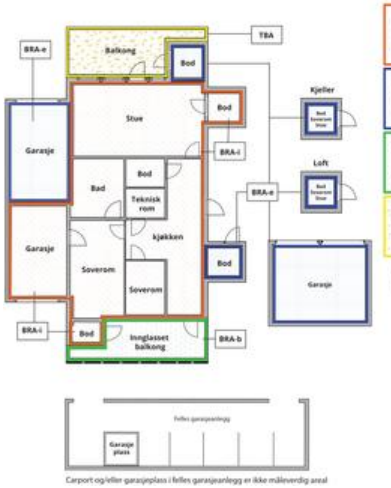
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	99			99	
1.Etasje	103			103	52
2.Etasje	82			82	23
SUM	**284**				**75**
SUM BRA	**284**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	TV-stue, Bod, Teknisk rom, Bod / Vinrom, Trapperom, Bad (Hybel), Vaskerom (Hybel), Soverom (Hybel), Stue/kjøkken (Hybel), Entré (Hybel)		
1.Etasje	Trapperom, Stue, Spisestue, Kjøkken, Toalettrom, Entré / Hall		
2.Etasje	Bad/vaskerom, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Trapperom, Toalettrom		

Kommentar

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

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

Utvendig er det to markterrasser i slipt betong oppmålt til 33+19 kvm og ført opp som TBA

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdig attest datert 24.02.2017

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Løkkeveien 29, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 985
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Garasje

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

Romfordeling

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

Kommentar

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

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdig attest for garasjen datert 24.02.2017

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	266	18
Garasje	0	38

Kommentar	
Enebolig	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.
Garasje	P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	17	985		0	802.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Løkkeveien 29

Hjemmelshaver
Roppen Celin Backer, Roppen Pål

Løkkeveien 29, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 985
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Skjermet beliggenhet i et veletablert og attraktivt boligområde, mellom Stabekk og Jar. Det er gode solforhold og svært barnevennlige omgivelser. Det er kort avstand til flere barnehager, trygg gangvei til Jar barneskole og Ringstabekk ungdomsskole som er boligens skolekrets. På Bekkestua finnes også NTG og Oslo International School. Det er gangavstand til T-bane på Ringstabekk og kort vei til bussholdeplass med buss i retning Oslo og Sandvika. For øvrig er det togstasjon på Stabekk og kort vei til Lysaker stasjon med hyppige avganger for buss, tog og flytoget. På Bekkestua er det stort utvalg av butikker, spisesteder, kafeer og servicetilbud. Det er også kort kjørevei til Oslo, CC-vest, Fornebu og Sandvika.

Området byr på et variert fritidstilbud for både store og små. Det finnes fotballbaner, ishall, tennishall, flere treningssentre og aktive klubbmiljøer innen bl.a. håndball, fotball, tennis, skøytesport, musikk og dans. Det er også kort vei til svømmehall, golfbaner, ridesenter og ikke minst marka med utallige tur- og sykkelstier, samt milevis med preparerte skispor om vinteren. Lysakerelven ligger like i nærheten og er et populært turområde med idylliske turstier langs elven og flere fine badeplasser. Sollerudstranda på Lysaker og strendene på Fornebu, Snarøya og Høvik er i sykkelavstand og byr på gode rekreasjonsmuligheter i sommerhalvåret. Det er flere hyggelige bakerier, kafeer og spisesteder i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. Fra offentlig vei er det elektrisk port inn til eiendommen, hvor det finnes flere biloppstillingsplasser og sykkelparkering bak garasjen. Fra gårdsplassen fører trapper opp til hovedhuset.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 802 kvm. Tomten svakt skrående, og er utnyttet til det fulle, med uteområder designet av landskapsarkitekt Guri Hovi. Den har sykkelparkering bak garasjen og et stort innkjørselsparti/ Gårsdtun med asfalt, hvor det er plass til flere biler eller til lek. Innkjørselen har låsbar port.
Tomten er flott opparbeidet med støttemurer, ulike bed, hagearealer og gangpartier med grus. Det er støpte plattinger (slipt betong) og helleganger rundt tomten.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske forhold
Årlig strømforbruk er ca. 42 000 kWh, og inkluderer utleieenhet, garasje og elbillader. Ta kontakt med megler for informasjon om kommunale avgifter og formuesverdi.

Informasjon fra grunnboksutskrift
Data hentet: 14.08.2025 kl. 13:40.

Servitutter
Ingen servitutter registrert.

Grunndata:
1984/37087-1/100 REGISTRERING AV GRUNN DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:3201 GNR:17 BNR:16
21.12.1984

2020/1673327-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01. 2020 00:00

2024/60797-1/200 OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2024 00:00

Annen info:
På varme dager oppstår det tidvis en "kneppelyd" fra fasaden. Dette skjer sporadisk. Dagens eier, sammen med utbygger, har forsøkt å avdekke årsaken uten å lykkes. Takstmannen har ikke foretatt videre vurdering og tar forholdet med i rapporten som informasjon.
Kulturminne Nei
Sefrakminne Nei

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 650 000	2015

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om forsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Planrapport			Gjennomgått		Nei
Offentlige tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2025	
2	19.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Løkkeveien 29, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 985
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

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

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

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

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på

Løkkeveien 29, 1368 STABEKK
Gnr 17 - Bnr 985
3201 BÆRUM

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
EK TAKST

Forutsetninger

den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Roppen, Celin Backer	9578-5999-4-1067400	2025-07-19 12:58:26
Roppen, Pål	9578-5999-4-2186232	2025-07-19 12:53:44

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
19. jul. 2025

Oppdragsnummer
56-0279/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Løkkeveien 29, 1368 STABEKK

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Pål Roppen, Celin Backer Roppen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 2017

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 21384836
Forsikret i: Fremtind/DnB

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Vi var ansvarlig for bygging av huset som sto ferdig i 2017. Ved overtagelse ble det oppdaget en byggefeil i vannbåren gulvvarme og entrprenør måtte legg en ny tilførselsløyfe i våtrom til varmtvannsbereder. Det ble utført og utbedret og siden den gangen har det fungert fint

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Merkelig spørsmålstilling. Ja, jeg vet om det er gjort eller ikke. Nei, det er ikke gjort noen endringer. Dere burde heller spurt om "Er det gjort endringer eller reparasjoner...."

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Merkelig spørsmålstilling. Ja, jeg vet om det er gjort eller ikke. Nei, det er ikke gjort noen endringer. Dere burde heller spurt om "Er det gjort endringer eller reparasjoner...."

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Merkelig spørsmålstilling. Ja, jeg vet om det er gjort eller ikke. Nei, det er ikke gjort noen endringer. Dere burde heller spurt om "Er det gjort endringer eller reparasjoner...."

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Merkelig spørsmålstilling. Ja, jeg vet om det er gjort eller ikke. Nei, det er ikke gjort noen endringer. Dere burde heller spurt om "Er det gjort endringer eller reparasjoner...."

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Merkelig spørsmålstilling. Ja, jeg vet om det er gjort eller ikke. Nei, det er ikke gjort noen endringer. Dere burde heller spurt om "Er det gjort endringer eller reparasjoner...."

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Koplet til offentlig i gaten

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Ja. kontroll av balansert ventilasjon nå i juni 2025

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjort noe arbeid på eiendommen etter at den sto ferdig innvendig og utvendig

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Ja. Som nevnt i spørsmål 1) ble det ved overtagelse da bygget var ferdig oppført i 2017 oppdaget at den vannbårne varmen i gulvene ikke fungerte optimalt ved at vanntrykket falt og vi måtte kontinuerlig fylle på vann i rørene. Det ble åpnet opp og funnet lekasje i rør på fundament uten at det ble påvist noen skader på bygget. Det ble laget en ny rørsløyfe fra vannbårn rørene og inntil varmtvannsberederen og dette har siden fungert utmerket.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Ja. Det ble påvist et lite tilfelle av skjeggkre i hybel i 2018 (fra hybelbeboer). Dette ble umiddelbart utbedret og ikke sett siden.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ingen problemer

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Uteleiedelen er særskilt bygget for utleie med eget våtrom/vaskerom/teknisk rom, egen sone for vannbåren varme og støyskiller i gulvet mellom 1. etasje og underetasje.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger ikke

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Det ligger i bygningstegningene fra oppføring av boligen som vi selv var proskjektledere for

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Alt er ok

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

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger ikke

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Det foreligger ikke

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei. Ingen slike forhold

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Privat eier enebolig

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Nei. Det finnes ikke.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Nei. Det foreligger ikke.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Nei. Det er det ikke

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 56-0279/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Roppen, Pål	2025-07-19	Roppen, Celin Backer	2025-07-19

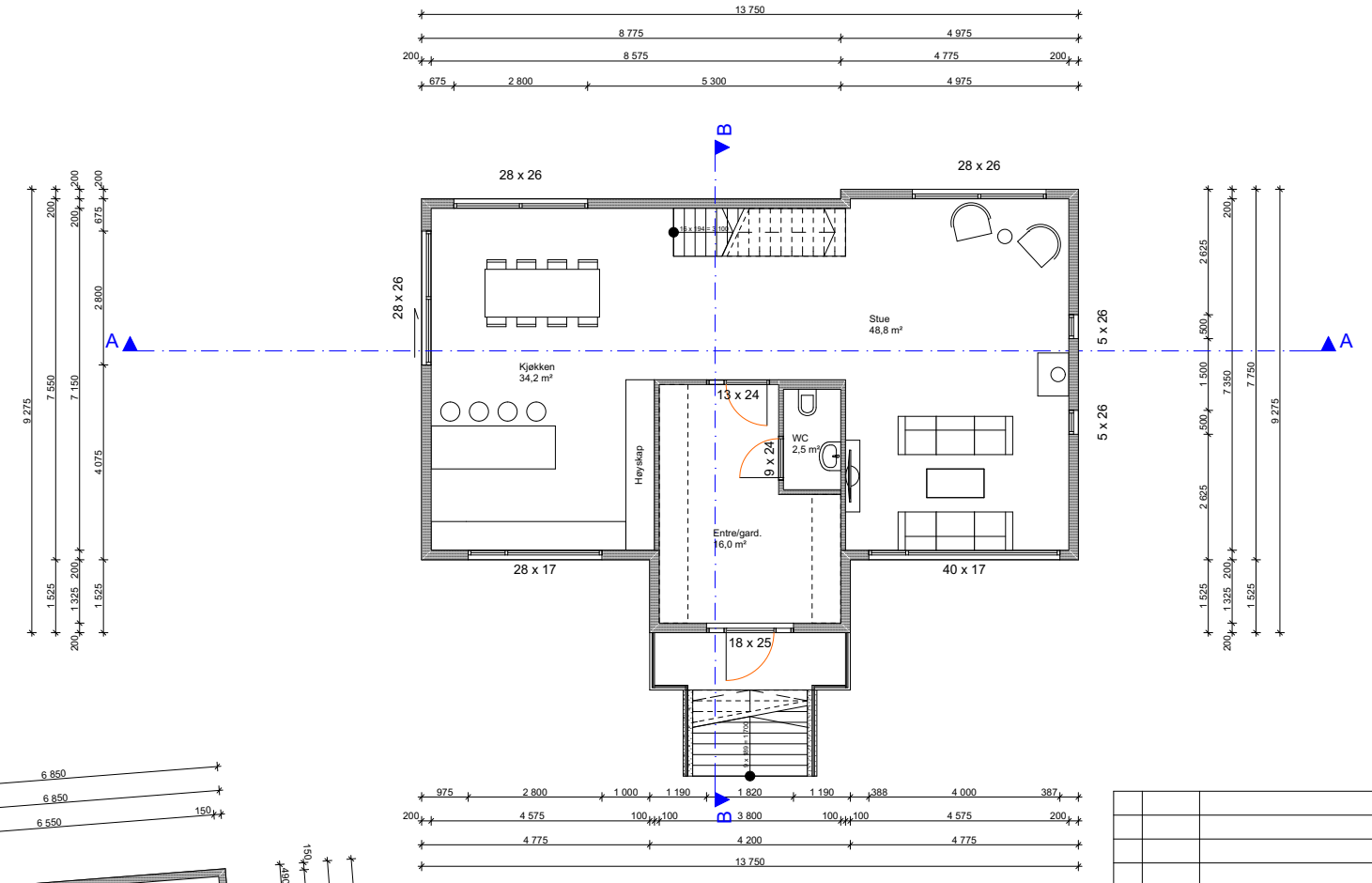
Identifikasjon

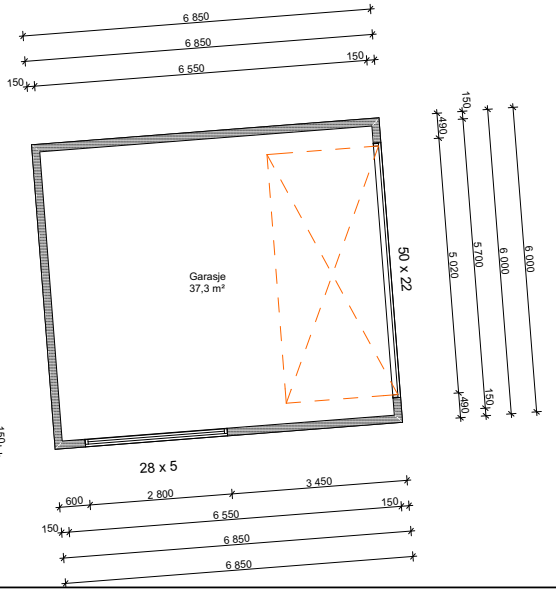
bankID Roppen, Pål

Identifikasjon

bankID Roppen, Celin Backer

Signicat This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))





BYA:
- Bolig = 119,0 m2
- Garasje = 41,1 m2
SUM = 160,1 m2

BRA:
- underetg. = 96,6 m2
- 1. etg. = 102,1 m2
- 2. etg. = 80,6 m2
- garasje= 37,3 m2
SUM = 316,6 m2

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
E	04.02.16	Klargjøre for byggemelding	ETQ	
D	09.01.16	Revidert inngangsparti	ETQ	
C	19.11.15	Endringer ihht. samtale	ETQ	
B	17.11.15	Endringer ihht. samtale	ETQ	
A	11.11.15	Endringer ihht. samtale	ETQ	

Prosjekt:
Enebolig Løkkeveien 29

Tiltakshaver:
Pål & Celin Roppen
Løkkeveien 29, gnr/bnr;17/985
Bærum kommune

Prosjekterende:
URBANHUS

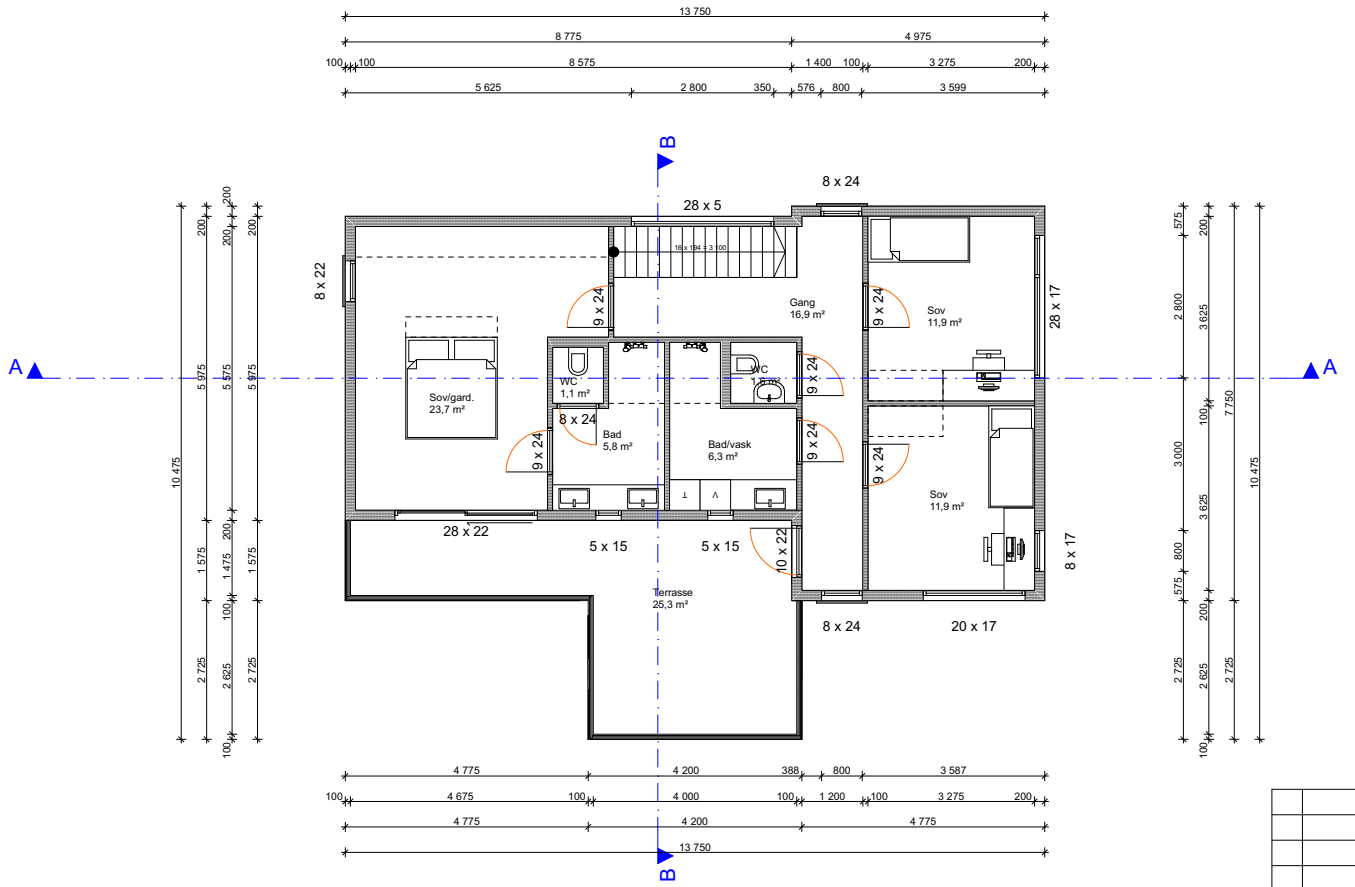
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

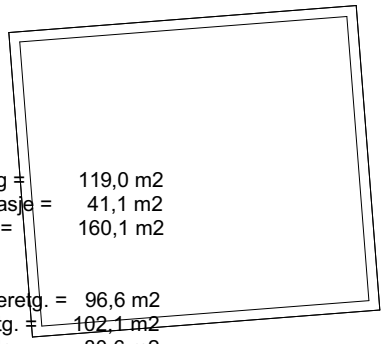
Dato: 26.05.2015

Målestokk: 1:100

Tegning: 1.etg

Tegningsnr.: A20-2





BYA:
- Bolig = 119,0 m2
- Garasje = 41,1 m2
SUM = 160,1 m2

BRA:
- underetg. = 96,6 m2
- 1. etg. = 102,1 m2
- 2. etg. = 80,6 m2
- garasje= 37,3 m2
SUM = 316,6 m2

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
E	04.02.16	Klargjøre for byggemelding	ETQ	
D	09.01.16	Revidert inngangsparti	ETQ	
C	19.11.15	Endringer ihht. samtale	ETQ	
B	17.11.15	Endringer ihht. samtale	ETQ	
A	11.11.15	Endringer ihht. samtale	ETQ	

Prosjekt:
Enebolig Løkkeveien 29

Tiltakshaver:
Pål & Celin Roppen
Løkkeveien 29, gnr/bnr;17/985
Bærum kommune

Prosjekterende:
URBANHUS

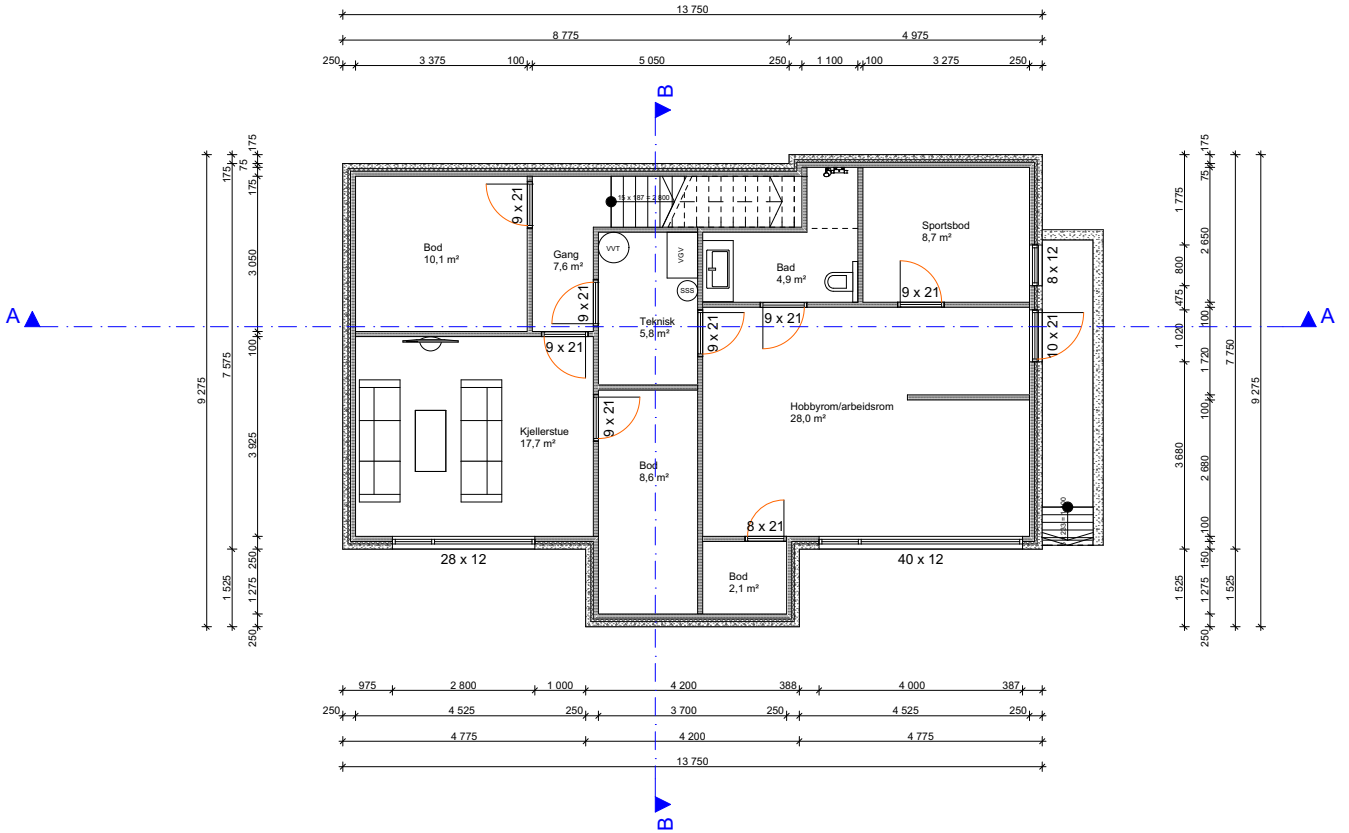
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 26.05.2015

Tegning: 2. Etg

Målestokk: 1:100

Tegningsnr.: A20-3



BYA:
- Bolig = 119,0 m2
- Garasje = 41,1 m2
SUM = 160,1 m2

BRA:
- underetg. = 96,6 m2
- 1. etg. = 102,1 m2
- 2. etg. = 80,6 m2
- garasje= 37,3 m2
SUM = 316,6 m2

Index	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.
E	04.02.16	Klargjøre for byggemelding	ETQ	
D	09.01.16	Revidert inngangsparti	ETQ	
C	19.11.15	Endringer ihht. samtale	ETQ	
B	17.11.15	Endringer ihht. samtale	ETQ	
A	11.11.15	Endringer ihht. samtale	ETQ	

Prosjekt:
Enebolig Løkkeveien 29

Tiltakshaver:
Pål & Celin Roppen
Løkkeveien 29, gnr/bnr;17/985
Bærum kommune

Prosjekterende:
URBANHUS

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Dato: 26.05.2015

Målestokk: 1:100

Tegning: Underetg.

Tegningsnr.: A20-1

ambita

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 17, Bruksnr 985	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Løkkeveien 29, gatenr 1192 1368 Stabekk	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	609 2	Jar 09 Lysaker og Stabekk
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	1060201 801	Jar Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	21.12.1984	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	802,3 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
Annen forretningstype	Forretning:	11.04.2024	Avgiver	3201/17/985	0,0
	Matrikkelført:	11.04.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/17/985	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Annen forretningstype	Forretning:	11.02.2020	Avgiver	3201/17/985	0,0
	Matrikkelført:	11.02.2020			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/17/985	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	07.01.2016	Avgiver	3201/17/985	0,0
	Matrikkelført:	07.01.2016			
Annen forretningstype	Forretning:	07.01.2016	Berørt	0219/Eierløs(e) teig(er)	0,0
	Matrikkelført:	07.01.2016	Berørt	3201/17/15	0,0
			Berørt	3201/17/16	0,0
			Berørt	3201/17/985	0,0
			Berørt	3201/17/1017	0,0
Oppmålingsforretning/grensejustering	Forretning:	21.12.2015	Avgiver	3201/17/15	-20,0
	Matrikkelført:	07.01.2016	Berørt	0219/Eierløs(e) teig(er)	0,0
			Mottaker	3201/17/985	20,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	28.10.2015	Berørt	3201/17/15	0,0
	Matrikkelført:	12.11.2015	Berørt	3201/17/16	0,0
			Berørt	3201/17/985	0,0
			Berørt	3201/17/1017	0,0
Annen forretningstype	Forretning:	18.07.2013	Avgiver	3201/17/985	0,0
	Matrikkelført:	18.07.2013			
Kart- og delingsforretning	Forretning:	21.12.1985	Avgiver	3201/17/16	-782,6
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/17/985	782,6

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Løkkeveien 29	Bolig	283,0	Kjøkken	6	3	4

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	119,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	283,0	Igangset.till.:	08.03.2016
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	24.02.2017
Oppvarming:	Sentralvarme, Annen oppvarming	BRA totalt:	283,0	Midl. brukstil.:	06.01.2017
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	1
Bygningsnr:	300548640			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01			100,0		100,0		111,0		111,0
H01	1		102,0		102,0		111,0		111,0
H02			81,0		81,0		91,0		91,0

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
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:	41,0	Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:		Igangset.till.:	08.03.2016
Energikilde:		BRA annet:	37,0	Ferdigattest:	24.02.2017
Oppvarming:		BRA totalt:	37,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	300548647			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01				37,0	37,0			41,0	41,0

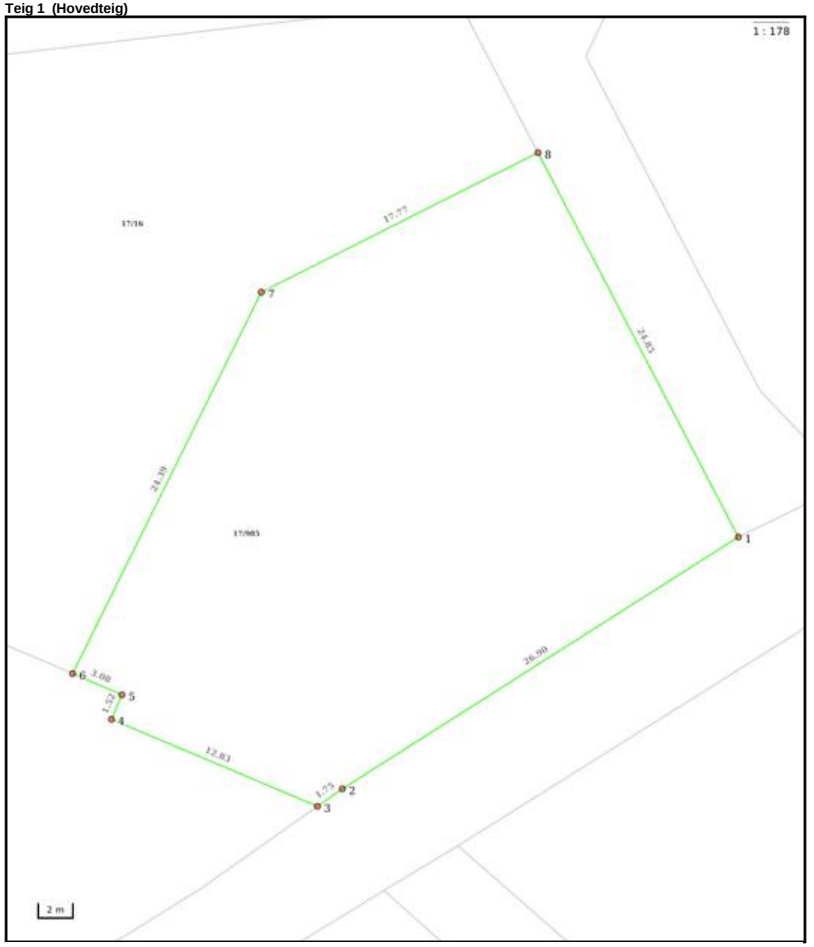
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 802,30m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 642 702,99	589 678,68	26,90m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 642 686,57	589 657,37	1,75m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 642 685,44	589 656,04	12,83m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 642 689,34	589 643,82	1,52m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 642 690,79	589 644,29	3,08m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 642 691,74	589 641,36	24,39m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
7	6 642 714,49	589 650,16	17,77m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
8	6 642 723,89	589 665,24	24,85m	Terrengmålt	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

BÆRUM KOMMUNE
Kommunegården, Arnold Haukelandsplass 10, 1304 Sandvika
Org. nr: 974553686
Telefon: 67 50 40 50

Megleropplysninger

Gnr:	**17**	Bnr:	**985**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Løkkeveien 29, 1368 STABEKK**						

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

ArkivsakId	Tiltak	Dokumenter					
16/3916	Garasje	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
16/3915	Enebolig	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Urbanhus Haugesund As
Longhammarvegen 28
5536 HAUGESUND

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/3915 - 17/42507/JMORK	24.02.2017

Adresse - Tiltak:	Løkkeveien 29 - enebolig
Gnr/Bnr:	17/985
Tiltakshaver:	Pål Roppen, Celin Roppen
Ansvarlig søker:	Urbanhus Haugesund 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 tidligere gitt midlertidig brukstillatelse for tiltaket. Dokumentasjonen som nå er innlevert bekrefter at gjenstående arbeider oppgitt i søknad om brukstillatelse er utført.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Hanne Høybach
bygningssjef

Jon Håvard Mork
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Urbanhus Haugesund AS
Longhammarvegen 28
5536 HAUGESUND

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	16/3916 - 17/42623/JMORK	24.02.2017

Adresse - Tiltak:	Løkkeveien 29 - garasje
Gnr/Bnr:	17/985
Tiltakshaver:	Pål Roppen, Celin Roppen
Ansvarlig søker:	Urbanhus Haugesund 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 bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og evt. henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

Hanne Høybach
bygningssjef

Jon Håvard Mork
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

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

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

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

Utskriftsdato: 01.07.2025

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	985	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løkkeveien 29, 1368 STABEKK								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	13 796,27 kr
Renovasjon	4 338,60 kr
Vann	11 143,16 kr
Sum	**29 278,03 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
1A - Standard renovasjonsgebyr	25%	1 stk	5384.19	1/1	0 %	5 384,19 kr
Vann etter areal	15%	283 m2	41.64	1/1	0 %	11 784,54 kr
Avløp etter areal	15%	283 m2	48.67	1/1	0 %	13 773,04 kr
					Sum	**30 941,77 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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: 01.07.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	985	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løkkeveien 29, 1368 STABEKK								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

VAledninger

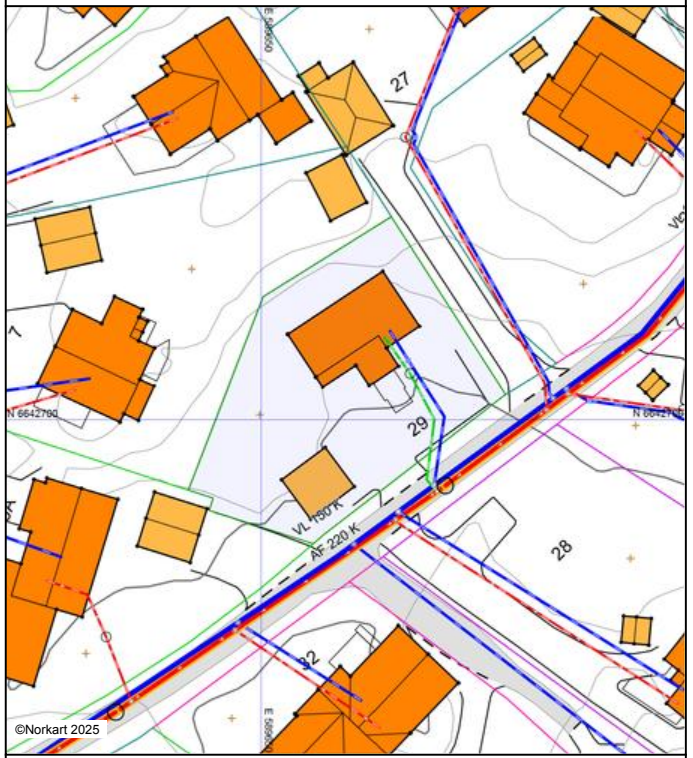
Eiendom: 17/985
Adresse: Løkkeveien 29
Dato: 01.07.2025
Målestokk: 1:500

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.



©Norkart 2025

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

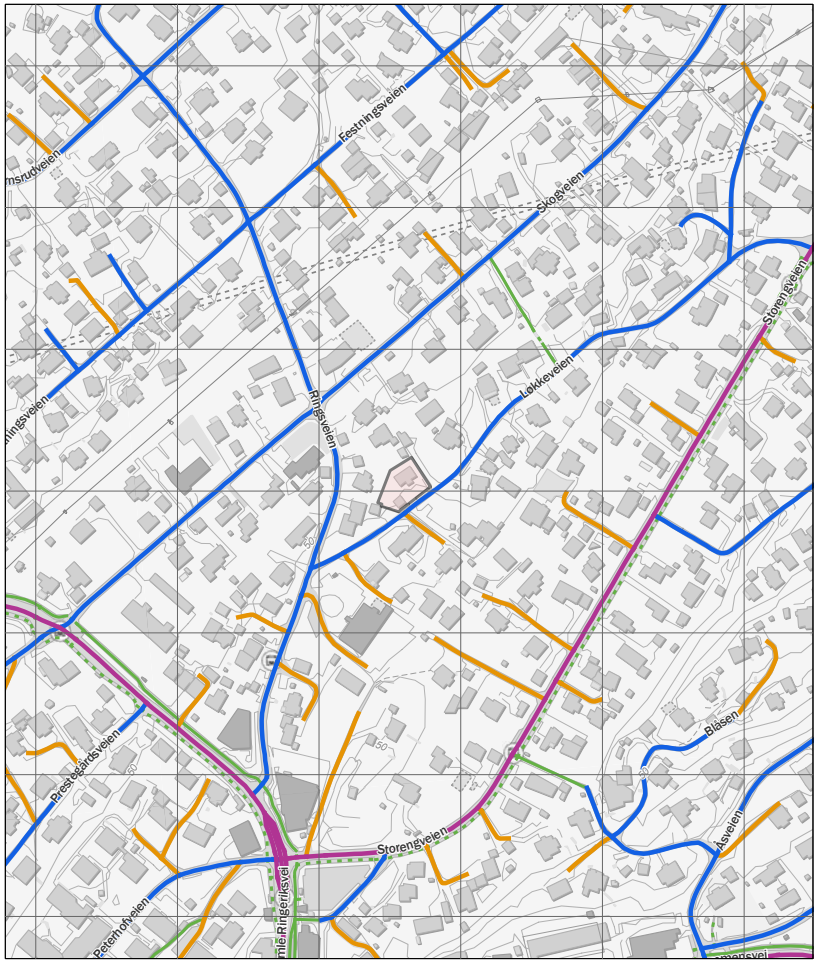
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 17/985/0/0
Adresse: Løkkeveien 29, 1368 STABEKK

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 01/07/2025



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

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

Utskriftsdato: 01.07.2025

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	17	**Bruksnr.**	985	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Løkkeveien 29, 1368 STABEKK								

Avtale 90907585 (Avgiftsadresse: Løkkeveien 29)

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Norkart

Eiendom	3201 17/985		
Utskriftsdato	01.07.2025	**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.

1 Berørte datasett

- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

5 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune

Kilde	Bærum kommune	Versjon	21.10.2024



Om datasettet

Kulturmiljøer i Bærum kommune

Tegnforklaring



Kulturmiljø

Eiendom	Beskrivelse	Informasjon	Navn
RINGSVEIENSKOGEVEIEN	MILJØ MED STORT PREG AV SVEITSERSTIL (TO HØYREISTE SVEITSER-VILLAER MED FREMSKUTTE VERANDAERGLASSVERANDA. GNRBNR 1717 ER AV SPESIELL INTERESSE SOM EN GODT VIDEREFØRTBEVART SVEITSERVILLA.	BOLIGMILJØ RINGSVEIENSKOGEVEIEN MILJØ MED STORT PREG AV SVEITSERSTIL (TO HØYREISTE SVEITSER-VILLAER MED FREMSKUTTE VERANDAERGLASSVERANDA. GNRBNR 1717 ER AV SPESIELL INTERESSE SOM EN GODT VIDEREFØRTBEVART SVEITSERVILLA. OMRÅDET VURDERES TIL KULTURMIL	-

Utskriftsdato: 01.07.2025

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.	17	Bruksnr.	985	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løkkeveien 29, 1368 STABEKK								

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	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 802 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 17/985
Adresse: Løkkeveien 29
Dato: 01.07.2025
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

Matrikkelkart
- Grunneiendom
- Seksjon
- Anleggsprojeksjonsflate under bakken
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Område for kontor
- Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Jernbane

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Anlegg for lek

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
- Bevaring av landskap og vegetasjon

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

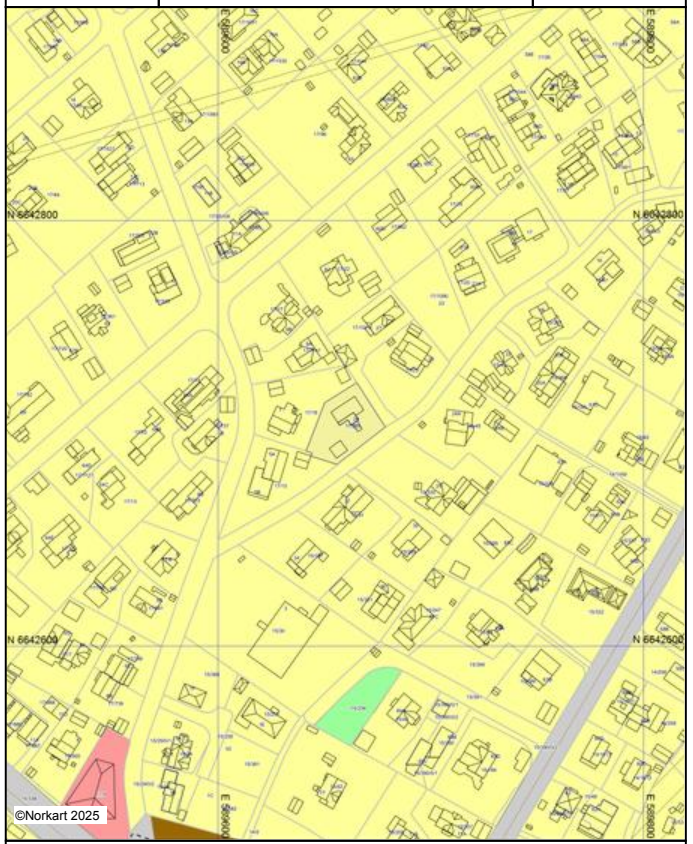
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 17/985
Adresse: Løkkeveien 29
Utskriftsdato: 01.07.2025
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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Sentrumsformål - fremtidig
Tjenesteyting - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Friområde - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Sikringsone - Andre sikringssoner
Angitthensynsone - Bevaring naturmiljø
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
Bestemmelseområde
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Sikringsonegrense
Angitthensyngrense
Bestemmelsegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Turveg/turdrag - nåværende
Jernbane tunnel - nåværende
Kollektivtrase - nåværende

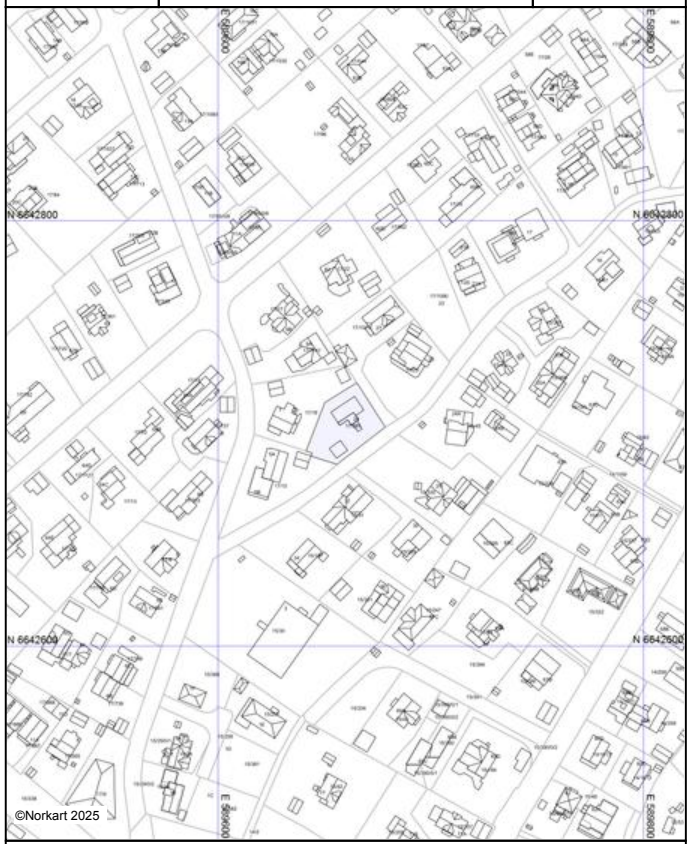
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 17/985
Adresse: Løkkeveien 29
Utskriftsdato: 01.07.2025
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

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 17/985
Adresse: Løkkeveien 29
Utskriftsdato: 01.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

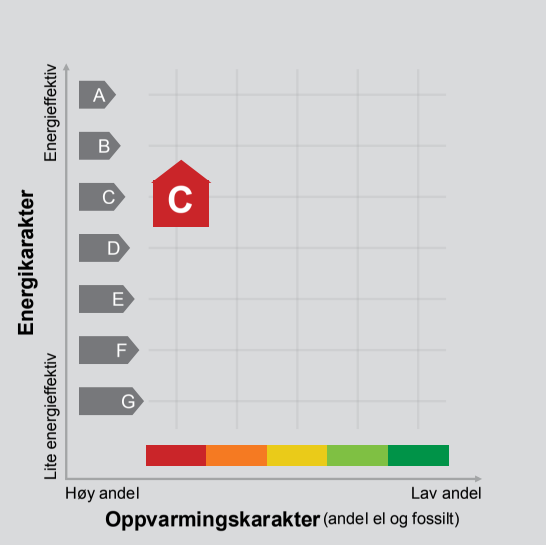
Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Reguleringsplan- og bebyggelsesplan

ENERGIATTEST

Adresse	Løkkeveien 29
Postnummer	1368
Sted	STABEKK
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	985
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300548640
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-158906
Dato	22.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bærum

Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hele Bærum godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/baerum

901 03 563

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

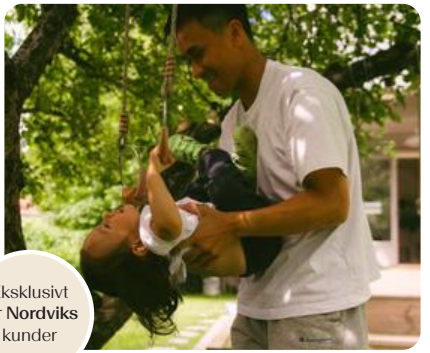
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 56-0279/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Løkkeveien 29 1368 STABEKK

Betegnelse: Gnr 17, bnr 985 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no