PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

LEVREBAKKEN 14

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Diverse dokumenter

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

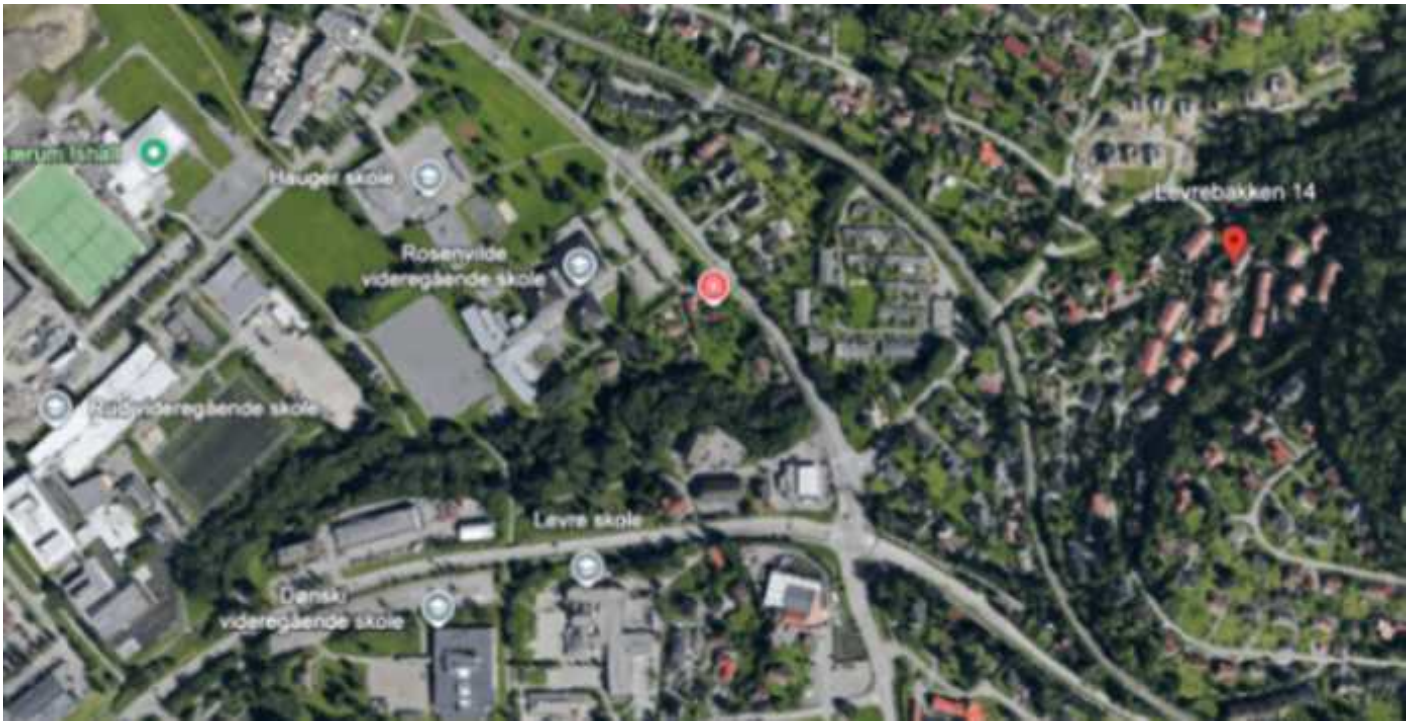
Rekkehus

Levrebakken 14 , 1352 KOLSÅS

BÆRUM kommune

gnr. 86, bnr. 616

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 27.08.2026 **Rapportdato:** 31.08.2026 **Oppdragsnr.:** 20692-1963 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** DP5892

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

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

Norsk takst

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen

roar.fredriksen@tek-norge.no

920 99 734

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 2 etasjer fra 1979. Inneholder følgende etasjer og romfordeling:
Underetasje: Hall m/trapp, bad og 3 soverom.
1. etasje: Entré, gang m/trapp, bad/vaskerom, stue m/spiseplass og kjøkken.
Loft: Kaldt lagringsloft, tilgang via luke i gang m/trapp.

Boligen virker å være i normalt god stand, er greit vedlikeholdt og gir generelt et bra helhetsinntrykk.

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

Det nevnes spesielt:
-Ved fuktsøk i underetasjen ble det påvist forhøyede fuktmålinger i vegg under terreng. Bør kontrolleres jevnlig med tanke på fuktutvikling.
-Det foreligger ingen dokuemntasjon på el-anlegge før 2017.
-Eier opplyser at det har vært mus i boligen i 2024 og 2025.

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

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

Rekkehus - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Saltak i trekonstruksjoner tekket med asfaltshingel. Ukjent alder på taktekket.

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

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med liggende kledning i tre.

Isolerglassvinduer i trekarm fra byggeår, enkelte nyere vinduer uten produskjonsstempel og fra 2013.
Balkongdører fra 2013.

Lakkert ytterdør i tre med glassfelt. Produsert i 2010.

Vestvendt altan i trekonstruksjoner på ca 13 m2 med utgang/adkomst fra stue.
Vestvendt delvis overbygget terrasse/platting i trekonstruksjoner på ca 45 m2 med utgang/adkomst fra soverom og hage.
Østvendt terrasse/platting i trekonstruksjoner på ca 17 m2 med utgang/adkomst fra inngangsparti og hage. Bruksunderlag med terrassebord i tre.

Trapper fra øvre til nedre tomtenivå i enkle trekonstruksjoner.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett, laminat og fliser.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, fliser og panel.
Overflater tak med: Glatte malte overflater, folierte plater og panel.

Gulv mot grunnen i betong. Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

Det foreligger dokumentasjon på radonmåling. Ingen verdier over tiltaksgrensen.

Elementpipe fra byggeår. Feieluke i hall m/trapp. Lukket peisovvn i stuen på ubrennbart underlag.

Boligens underetasje ligger delvis under terreng med en vegg direkte mot terreng. Veggen er i betongkonstruksjoner, innvendig foret ut med plater, dampsperre og isolasjon.

Trapp i malte trekonstruksjoner.

Innerdører bestående av malte tredører og lakkerte fyllingsdører.

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

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom fra 2017.Det foreligger dokumentasjon i form av sjekklister fra utførende.

Vegger med fliser og malte overflater. Takk med malte overflater.
Det er innfeldte downlights i taket.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Sluk i plast med uttagbar rensekopp. Det er synlig smøremembran i sluket.
Bad/vaskerom er innredet med badekar, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, vegghengt toalett og servant.
Mekanisk ventilasjon ved ventil i taket. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Bad fra 2011. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Det er innfeldte downlights i taket.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.
sluk i plast med uttagbar rensekopp. Det er synlig smøremembran klemt i sluket.
Badet er innredet med dusjhjørne i herdet glass, vegghengttoalett og servant med underskap.
Mekanisk ventilasjon ved avtrekk på vegg, det er spalte under dørblad for tilluft.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeinnredning fra 2007 med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, mikro og koketopp. Oppvaskmaskin er løst plassert i nisje i innredningen, Kjøleskap med fryser er løst plassert på kjøkken.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er lagt opp med rør i rør system. Det er 2 fordelerskap for forbruksvann, plassert på vegg på bad og bad/vaskerom. Det er etablert avrenning fra begge skapene til rom med sluk.
Det er enkelte eldre rørstrekk i kobber.
Hovedinntak for vann med stoppekraner er utilgjengelig via luke på vegg i hall m/trapp.

Hovedstamme for avløp i plast, synlig via luke i underetasje. Avløpsrør for øvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og ventiler på yttervegger. Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

Oppvarming av boligen ved luft til luft varmepumpe, panelovner, varmekabler og ildsted i stuen.

248 liters varmtvannstank. Produsert i 2016. Plassert på bad/vaskerom.

Luft til luft varmepumpe fra 2020. Plassert i stuen.

Delviis åpent/delsvis skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert på vegg i hall m/trapp. Fordelingstavle med automatsikringer. Strømmåler og kursfortegnelse i skapet.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning. Det er observert grunnmursplast mellom grunnmuren og terreng i tilgjengelige områder.

Fundamenter/grunnmur i betong.

Det bemerkes: Grunnmur/fundamenter er hovedsakelig tilbakefylt/gjennbygget med lite mulighet for kontroll.

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeiidet med terrasser/plattinger og beplantning.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

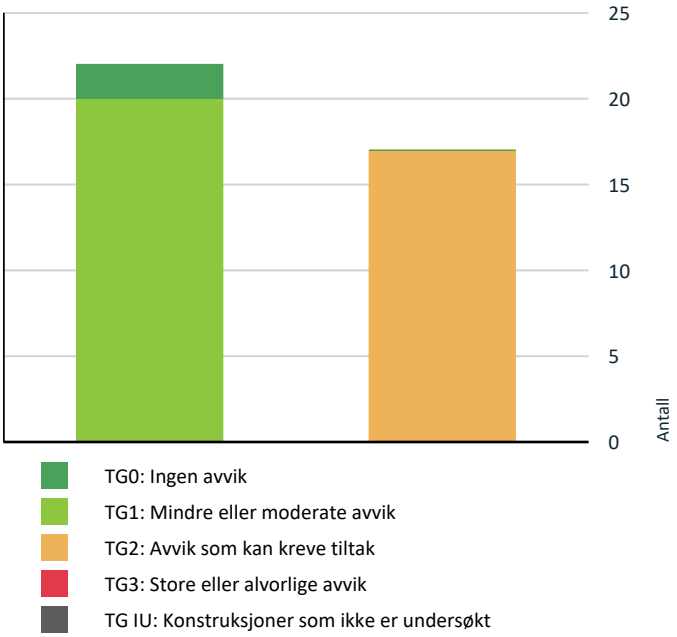
Rekkehus

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

I 1. etasjen er bad/vaskerom og toalettrom i ett rom, på byggemeldte tegninger var dette 2 rom. Uendret bruk.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier kjøpte selv leiligheten i 2019, flere opplysninger om alder på bygningsdeler er hentet i tidligere salgsoppgave. Takstmann har ikke verifisert opplysninger utover dette.

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Innvendig > Overflater - vegger og himlinger	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav som er 1 meter.	Gå til side
⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav som er 1 meter.	
⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav som er 1 meter.	
⚠ Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav 90 cm.	
⚠ Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.	
⚠ Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.	
⚠ Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.	
⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider på bad i 2011. Det er fremvist fakturaer på el -arbeider som det ikke foreligger samsvarserklæring på.	
⚠ Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1979

Kommentar
Brukstillatelse fra 1979,

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner tekket med asfaltshingel. Ukjent alder på taktekket.
Taktekket er besiktiget på taket.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ingen opplysninger om alder på taktekket, dersom asfaltshingel har passert 18 år har det usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Innhent opplysninger om alder på taktekket om mulig.



Taktekket.



Taktekket.



Taktekket

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

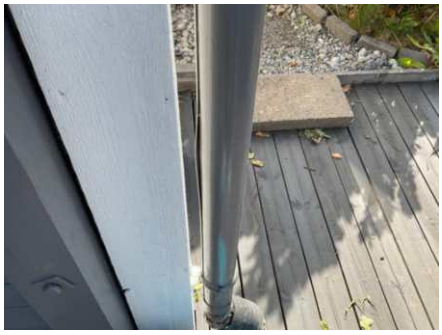
Takrenner og nedløpsrør i lakkert metall. Beslag hovedsakelig i plasttrukket stål og metall.

Vurdering av avvik:
• 1 nedløpsrør har frostsprengt skjøt.

Konsekvens/tiltak
• Nedløpsrør må kobles sammen med bortledningsrør.

Tilstandsrapport

• Rør med frostsprengt skjøt bør byttes.



Frostsprengt skjøt.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak i trekonstruksjoner, luftet ved takfot og i gavel.

Takkonstruksjonen er besiktiget fra bakkenivå, på taket og på loftet. Fuktmåling i undertak på loftet.

Vurdering av avvik:

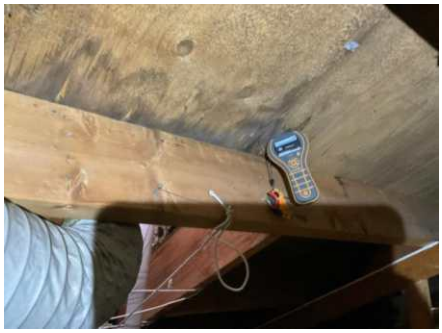
• Det er påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen ved gjennomføringer og flere steder i undertaket. Ved fuktmåling er områdene tørre. Ofte vil slike fuktskjolder komme som følge av konsdensering på kaldt loft.

• Ved kontroll på loftet er det flere vepsebol, insektsnett/fuglesperre mangler flere steder.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å kontrollere takkonstruksjonen på vinterstid for å kartlegge omfange av kondensering. Kondensering henger sammen med utett dampsperre mot oppvarmet boligdel og mangelfull ventilasjon på kalde loft.

• Det bør etableres insektsnett/fuglesperre.



Fuktmåling i undertak.



Vepsebol.



Fuktmåling i svertet område.



Fuktmåling i svertet område.

Tilstandsrapport

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Fasader med liggende kledning i tre.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Isolerglassvinduer i trekarm fra byggeår, enkelte nyere vinduer uten produskjonsstempel og fra 2013.
Balkongdører fra 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne og lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Omramming for vinduer står helt ned mot vannbrett, dette avviker fra monteringsveiledning og øker risiko for fukttrekk i konstruksjoner.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
- Det må forventes hyppigere vedlikehold på vinduer med avvik i innsettingsdetaljer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



Vindu lar seg ikke åpne på befaringen.



Omramming ned mot vannbrett.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Lakkert ytterdør i tre med glassfelt. Produsert i 2010.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Vestvendt altan i trekonstruksjoner på ca 13 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 97 cm høyde. Det er montert markiser, belysning og stikkontakt i tilknytting til altanen.

Det er bølgeplater under gulvet for tørr underliggende del.

Vurdering av avvik:

- Bølgeplater er avsluttet uten noen form for avrenningsløsning.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav som er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere renneløsning for styrt avrenning fra altan.

Tilstandsrapport

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



97 cm



Ingen avrenningsløsning.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Vestvendt delvis overbygget terrasse/platting i trekonstruksjoner på ca 45 m2 med utgang/adkomst fra soverom og hage. Bruksunderlag med terrassebord i tre. Rekkverk i trekonstruksjoner ca 94 og 73 cm høyde.
Det er montert stikkontakt i tilknytting til uteplassen.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav som er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



94 og 73 cm høyde.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng - 1

Beskrivelse

Østvendt terrasse/platting i trekonstruksjoner på ca 17 m2 med utgang/adkomst fra inngangsparti og hage. Bruksunderlag med terrassebord i tre.
Rekkverk i trekonstruksjoner ca 77 cm høyde.
Det er montert stikkontakt, belysning , blomsterkasser og markise i tilknytting til uteplassen.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav som er 1 meter.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapper fra øvre til nedre tomtenivå i enkle trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav 90 cm.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.



Ikke rekkverk.



Lavt rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

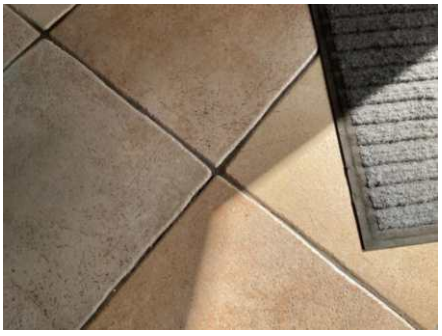
Overflater gulv med: Parkett, laminat og fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger i entré.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.



TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater vegger med: Glatte malte overflater, fliser og panel.
Overflater tak med: Glatte malte overflater, folierte plater og panel.

Tilstandsrapport

Høyde mellom gulv og tak: Hall m/trapp er 2,2 meter. I stuen er 2,38 meter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist støvkondens og heksesot.

Konsekvens/tiltak
• Heksesot vil ofte komme som før av kuldebro som fører kald luft gjennom materialer mot varmesoner, i tak vil dette typisk være fra kaldt loft til oppvarmet boligdel.
• Årsaken til at heksesot må kartlegges før maling av takflater, ofte vil dette komme som følge av kuldebro fra overliggende kaldt loft.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulv mot grunnen i betong. Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

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

Radon

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på radonmåling. Ingen verdier over tiltaksgrensen.

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe fra byggeår. Feieluke i hall m/trapp. Lukket peisovvn i stuen på ubrennbart underlag.

Vurdering av avvik:
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at gløer eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

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

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligens underetasje ligger delvis under terreng med en vegg direkte mot terreng. Veggen er i betongkonstruksjoner, innvendig foret ut med palter, dampsperre og isolasjon.

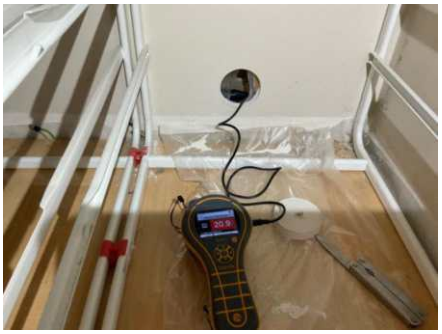
Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå/kristisk fukt tilstand inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området. utforet vegg er bygget opp med dampsperre på varm side, dette avviker fra anbefalt kontruksjonsoppbygging for vegger under terreng.

Konsekvens/tiltak
• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
• Høyt fuktnivå i trekonstruksjonen gir økt risiko for utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid. Det anbefales å foreta jevnlig kontroll for å overvåke fuktutvikling.

Tilstandsrapport



Dampsperre på varmside.



Fuktmåling med forhøyet verdi/kritisk fukttilstand.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Trapp i malte trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.



Trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører bestående av malte tredører og lakkerte fyllingsdører.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr i form av mus i benkeskap på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

Tilstandsrapport



Musefellerunder innredning.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom fra 2017.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon i form av sjekklister fra utførende.

Vurdering av avvik:

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Det er ikke bilder av kritiske detaljer og konstruksjonesløsninger.

Konsekvens/tiltak

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

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger med fliser og malte overflater. Takk med malte overflater. Det er innfeldte downlights i taket.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plast med uttagbar rensekopp. Det er synlig smøremembran i sluket.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Ved kontroll i sluket sitter sluk dypt i gulvet og det er ikke mulig å se hvordan membran er festet i sluket. Løsningen avviker fra anbefalt løsning som tilsier bruk av forhøyningsring om sluket sitter dypt.

• Det foreligger ikke dokumentasjon på fuktsikring inne i sisternekassen

Konsekvens/tiltak

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



Sluk.



Sisterne.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Bad/vaskerom er innredet med badekar, utslagsvask, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, vegghengt toalett og servant.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon ved ventil i taket. Det er spalte under dørblad for tilluft.

1.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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



Fuktmåling mot bad.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad fra 2011. Alder er opplyst i tidligere salgsoppgave.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Det er innfeldte downlights i taket.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

sluk i plast med uttagbar rensekopp. Det er synlig smøremembran klemt i sluket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er innredet med dusjhjørne i herdet glass, vegghengttoalett og servant med underskap.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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



Fuktmåling i bunnsvill mot badet.

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkeinnredning fra 2007 med glatte fronter. Benkeplater i laminat. Nedfelt kum av stål med blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, mikro og koketopp. Oppvaskmaskin er løst plassert i nisje i innredningen, Kjøleskap med fryser er løst plassert på kjøkken.
Det er sprutbeskyttelse over benkeplater i form av fliser.

Det anbefales på generelt grunnlag å installere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Boligens røropplegg er lagt opp med rør i rør system. Det er 2 fordelerskap for forbruksvann, plassert på vegg på bad og bad/vaskerom.
Det er etablert avrenning fra begge skapene til rom med sluk.
Det er enkelte eldre rørstrekk i kobber.
Hovedinntak for vann med stoppekraner er tilgjengelig via luke på vegg i hall m/trapp.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Vannrør er merket med tusj.

Konsekvens/tiltak

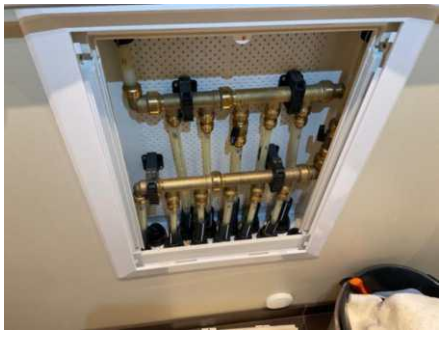
- Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.
- Enkelte tusjtyper kan svekke materialet i rørene og føre til kortere bruktid.



Fordelerskap underetasje.



Hovedinntak vann + eldre rørstrekk.



Fordelerskap 1. etasje. Vannrør merket med tusj.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Hovedstamme for avløp i plast, synlig via luke i underetasje. Avløpsrør for øvrig i plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og ventiler på yttervegger. Mekanisk avtrekk på våtrom og kjøkken.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

248 liters varmtvannstank. Produsert i 2016. Plassert på bad/vaskerom.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe fra 2020. Plassert i stuen.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Delviis åpent/delsvis skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert på vegg i hall m/trapp. Fordelingstavle med automatsikringer. Strømmåler og kursfortegnelse i skapet.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider på bad i 2011. Det er fremvist fakturaer på el-arbeider som det ikke foreligger samsvarserklæring på.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

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

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Tilstandsrapport



Strømskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Ukjent dreneringsløsning. Det er observert grunnmursplast mellom grunnmuren og terreng i tilgjengelige områder.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist forhøyet fuktnivå i kjellervegg. Ved fuktsøk i rom under terreng ble det observert forhøyede fuktverdier som tilsier at dreneringen har begrenset funksjon.

• Grunnmursplast er enkelte steder inder terrenghøyde og er ikke avsluttet med grunnmurslist.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt følge opp med nærmere undersøkelser ved behov. Må sees i sammenheng med nedløpsrør som fører vann direkte mot veggen og vurderinger for rom under terreng.

• Grunnmursplast bør heves om det bør monteres grunnmurslist.

Tilstandsrapport



Ingen avslutningslist.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Fundamenter/grunnmur i betong.
Det bemerkes: Grunnmur/fundamenter er hovedsakelig tilbakefylt/gjennbygget med lite mulighet for kontroll.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomt i tilknytting til boligen er opparbeiidet med terrasser/plattinger og beplantning.

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Vann g avløpsledninger er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.



Vann og avløp tilgjengelig via luke.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav som er 1 meter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav som er 1 meter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav som er 1 meter.
- Rekkverket i utvendig trapp er for lavt i forhold til dagens forskriftskrav 90 cm.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider på bad i 2011. Det er fremvist fakturaer på el-arbeider som det ikke foreligger samsvarserklæring på.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Åpninger i rekkverket kan medføre fare for at personer, særlig barn, kan falle gjennom eller komme i klem. Forholdet innebærer risiko for alvorlig personskade ved fall fra høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

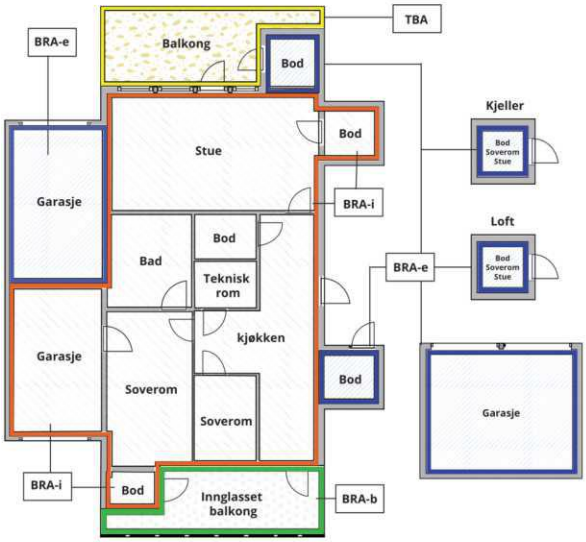
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	55			55	30
Underetasje	49			49	45
SUM	**104**				**75**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, gang m/trapp, bad/vaskerom, stue m/spiseplass, kjøkken		
Underetasje	Hall m/trapp, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: I 1. etasjen er bad/vaskerom og toalettrom i ett rom, på byggemeldte tegninger var dette 2 rom. Uendret bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført enkelte håndverkstjenester. Dokumentasjon er fremvist og listet opp i dokuemntasjonslisten.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.8.2026	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør
	Elisabeth Christiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	86	616		0	155.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Levrebakken 14

Hjemmelshaver

Christiansen Elisabeth, Strøm Ingerid Sophie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med gangavstand til skoler, barnehager og offentlig kommunikasjon. Kort avstand til T-banestasjon og markagrensen med en rekke turmuligheter. Hauger idrettspark, med flere tilknyttede idrettsanlegg ligger i umiddelbar nærhet. Kort avstand til Kolsås senter med dagligvarebutikk, Vinmonopol og apotek. Kort kjøretur til Sandvika sentrum med bl.a. Storsenter, kulturhus, kino, kafeer og restauranter, samt Kalvøya med badestrender.

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasjeanlegg. El-bil lader er montert.
Gjesteparkering i sameiet.

Bod

Bod i felles bodbygg med gulvareal ca 5,2 me. Atealet er ikke måleverdig som følge av lav høyde under skråtak.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
BS klima	08.10.2020	Levering og montering av varmepumpe	Gjennomgått	1	Nei
Bærum kommune	13.11.1979	Brukstillatelse	Gjennomgått	1	Nei
Bærum kommune	22.08.1978	Originale byggemeldte tegninger.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum kommune	01.09.2003	Byggemeldt tegning, endret planløsning underetasjen.	Gjennomgått	1	Nei
Egenerklæring	07.08.2026	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	7	Nei
Pettersen	15.05.2021	Faktura div el-arbeider.	Gjennomgått	2	Nei
Eier	16.08.2026	Spørsm¨l om el-anlegg, besvart av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Eier	16.08.2026	Liste over oppgraderinger utarbeidet av eier.	Gjennomgått	1	Nei
Bærum kommune	23.03.1982	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei
Granitor	24.09.2024	Faktura div el-arbeider.	Gjennomgått	1	Nei
Granitor		Faktura div el-arbeider.	Gjennomgått	1	Nei
Bekkestue rørleggerbedrift	24.11.2025	Faktura bytte hovedstoppekran g utekran.	Gjennomgått	2	Nei
Pettersen	04.08.2021	Samsvarserklæring div el-arbeioder.	Gjennomgått	1	Nei
Radonlab	28.05.2014	Radonrapport uten målinger over tiltaksgrense	Gjennomgått	1	Nei
Kakkel og pers	29.09.2012	Faktura montere ildsted.	Gjennomgått	1	Nei
Fram elektro	12.12.2017	samsvarserklæring: Nytt opplegg bad/vaskerom.	Gjennomgått	1	Nei
Enigma team	15.12.2017	Sjekkliste bad/vaskerom.	Gjennomgått	4	Nei
Taksering Norge	04.07.2019	Tilstandsrapport ved forrige salg.	Gjennomgått	14	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	31.08.2026	
2	02.09.2026	
3	14.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Bærum	Oppdragsnr.	7260334
Addresse	Levrebakken 14		
Postnr.	1352	Sted	KOLSÅS
Selgers navn	Elisabeth Christiansen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

08/2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

93044645

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

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

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

Skiftet spotter i taket

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra elektriker

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bytte stoppekran til ute vann samt bytte hovedstoppekran

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

faktura

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

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
E C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

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

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Loft

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Byttet isolasjon på gulv på 1/2 loftet - byttet ut platene som lå der med nye sponplater -

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Gjort det selv

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

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Bytte av spotter i gang oppe,Nye stikkontakter, flytting av bredbånd ledning

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

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

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

Satt inn varmepume i 2020

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Mus i under kjøkken skap om høsten 2024 og 2025.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 07.08.2026

Signert av *Elisabeth Christiansen*

Initialer selger:
E C

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Levreåsen Huseierforening
Levrebakken 14
1352 KOLSÅS

Vår ref.: 36/101
Type: Huseierforening
Eiere: Elisabeth Christiansen

Organisasjonsnr: 879 821 002

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 019**

Felleskostnader:	FELLESKOSTNADER - HUSEIERF	1 203
Tilleggsytelser:	FESTEAVGIFT	267
	FELLES TV-BASISPAKKE	549

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Styreleder: Gøril Andersen
Adresse: Levrebakken 10
Postnr/-sted: 1352 KOLSÅS
E-post: goeril71@hotmail.com

Parkering: Garasje. Det er mulig å leie ekstra p-plass dersom det er ledig. Søknad sendes styret.

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 86/616
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 1427392

VEDTEKTER

for

LEVREÅSEN HUSEIERFORENING

Vedtatt den 25. februar 2004.
Endret på ordinær generalforsamling 26. mars 2007, 23. april 2009, 19. mai 2009, 27. april 2016, 16. april 2018, 13. juni 2021, 5. april 2022.
Sist endret på generalforsamling 6. mai 2024.

§ 1 Navn og eierforhold

Levreåsen Huseierforening fester eiendommen gnr. 86, bnr. 568 og 635 i Bærum. Eiere av hus/leilighet med gnr. 86 bnr. 601-629, 661, 721-722 og 743-753 har rett og plikt til å være medlemmer av huseierforeningen.

§ 2 Formål

Huseierforeningens formål er:
Å opparbeide, vedlikeholde og forvalte huseierforeningens eiendom med grøntarealer, beplantning, veier, lekeplasser, garasjer, carporter og fellesinnretninger av en hver art.

§ 3 Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold, herunder nødvendig rehabilitering, av fellesområdene med veier, lekeplasser, garasjer, carporter, grøntarealer, beplantning og snøbrøyting. Vedlikeholdsplikten omfatter alle bygningsmessige konstruksjoner i tilknytning til garasje-anleggene, herunder ytter- og innervegger, søyler, dekket over garasjene, gulv, ventilasjonsanlegg mv.

Huseierforeningen betaler forsikring av garasjeetasjer og carporter, besørger samlet betaling av festeavgift for egne og medlemmenes festearealer til forskuddsvis innen 1. januar hvert år.

§ 4 Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter foreningens vedtekter og lovlige vedtak fattet av generalforsamling og styret.

Medlemmene plikter å ha bygningsforsikring (fullverdi) på sitt hus/leilighet med bod.

Utvendig bygningsarbeider og mindre fasadeendringer skal forelegges styret til godkjenning før arbeidene påbegynnes. Huseier plikter å sjekke med kommunens plan- og bygningsetat om det kreves kommunal godkjennelse, og dette svaret skal med i søknaden til huseierforeningens styre.

Hver enkelt husrekke skal fremstå unisont.

Valg av farger ved utvendig oppussing er fastlagt av generalforsamlingen i huseierforeningen. Fargevalget er gjennomtenkt og tilpasset det omkringliggende miljø i henhold til råd fra fagpersonell. Det skal males med Dekk Beis.

Ved utvendig maling skal hele huset males samtidig. Det er viktig med en demokratisk avstemming ved fargevalg for hele huset. Det er ikke lov at en husstand avviker fra husrekkes farger. Endring av husfarge meldes styret.

Følgende fargekoder brukes:

Hovedfarge	Staffasje	Mur
2182 – Nøtt	Industrihvit	S1002-4
2339 - Kirsebærtre	Industrihvit	S1002-4
S-6500-N Gråfarge	Industrihvit	S1002-4
Jotun 9938 – Dempet stor	Industrihvit	S1002-4

Følgende deler skal males som staffasje:

- Toppbord på altaner (liggende bord)
- Vinduskarmer/lister (rundt vinduet)
- Dørkarmer
- Ytterdør
- Verandadør

Medlemmene plikter å gi huseierforening og forretningsfører melding om salg og melding om ny fremtidig adresse.

Styret kan kommunisere med alle medlemmene elektronisk. Det er det enkelte medlems ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret vil kommunikasjonen skje pr. post.

Uregistrerte registreringspliktige motorkjøretøy tillates ikke parkert på huseierforeningens område, inkludert boenhetenes parkeringsplasser i underetasjer og garasjer i Heggelia.

§ 5 Utleie

Dersom et medlem leier ut sitt hus/leilighet eller garasjeplass, skal leietakeren skriftlig forplikte seg til å følge foreningens vedtekter, samt vedtak fattet av generalforsamlingen og styret i huseierforeningen.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varighet av denne.

§ 6 Generalforsamling

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighet. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. april. Innkallelse til generalforsamling skal skje med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel.

Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to medlemmer som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det.

Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk generalforsamling kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra medlemmene har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at medlemmene får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk generalforsamlingen.

Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at vedtektenes krav til generalforsamling er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Ved digitalt møte plikter styret å besørge at alle medlemmer i huseierforeningen kan gi uttrykk for sin mening og avgi stemme, selv om det er medlemmer som ikke er på digitale plattformer.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Medlemmene plikter å informere styret om sin e-post adresse.

Hver boligenhet har på generalforsamlingen en stemme. Eier en organisasjon eller institusjon flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til antall boligenheter den eier. Personlige eiere av flere boligenheter har bare en stemme. Det er anledning til å møte med fullmektig. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt.

Generalforsamlingen ledes av styreleder. Alle vedtak fattes med simpelt flertall av de avgitte stemmer med unntak av vedtak som er nevnt i § 10.

På den ordinære generalforsamlingen skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Styret informer
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder andvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Eventuell godtgjørelse til styret
5. Driftsbudsjett
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomitè på tre medlemmer
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

Ekstraordinær generalforsamling skal innkalles med samme frist når det kreves av styret, revisor eller når minst 10 % av de stemmeberettigede krever det. Den som krever ekstraordinær generalforsamling må angi hvilket emne som ønskes behandlet.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes fram krav om det innen 31. januar.

§ 7 Styret

Huseierforeningen ledes av et styre som består av styreleder og minst to styremedlemmer med minst 2 varamedlemmer. Begge kjønn bør være representert i styret. Funksjonstiden for styrets leder og de øvrige styremedlemmer er to år, mens varamedlemmene velges for ett år av gangen. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Varamedlemmene har møterett i styret. Styret velger selv hvem som skal fungere som nestleder, kasserer og sekretær.

Styret står for forvaltningen av medlemmenes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av generalforsamlingen.

I fellesanliggender representerer styret huseierforeningens medlemmer, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem.

§ 8 Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst to medlemmer er tilsted og begge stemmer for forslaget. Styret forestår den daglige drift av huseierforeningen i samsvar med foreningens formål og generalforsamlingens vedtak. Styret fastsetter den enkelte huseiers kostnadsbidrag for dekning av huseierforenings utgifter, samt tidspunkt for når beløpet skal være innbetalt.

§ 9 Forretningsførsel

Styret ansetter huseierforeningens forretningsfører.

Forretningsfører forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom og garasjeanleggene. Forretningsfører sørger for innkreving av kostnadsbidraget for de tilknyttede boenheter, og fører regnskap som følger kalenderåret. Videre fremmer forretningsfører forslag til årsoppgjør og budsjett, samt utfører de

tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten. Forretningsfører har rett til å være til stede på generalforsamlingen og til å uttale seg.

§ 10 Vedtektsendringer

Endringer i huseierforeningens vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst 2/3 deler av avgitte stemmer.

§ 11 Tvister

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og et medlem blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Eiendommens verneting er eneste rette verneting.

§ 12 Oppløsning

Foreningen kan ikke oppløses uten samtykke fra Bærum kommune.

Levreåsen Huseierforening



Ordinær generalforsamling | 2026

REGISTRERINGSBLANKETT

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjons nr.: / Leilighets nr.:

De som ikke kan møte på Ordinær generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

å møte på Ordinær generalforsamling i Levreåsen Huseierforening

Eierens underskrift og dato:

_____ _____

(Eierens underskrift) (Dato)

Hvem kan delta på Ordinær generalforsamling?

- Alle Medlemmene har rett til å delta i Ordinær generalforsamling med forslags-, tale-, og stemmerett.
- For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.
- Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
- Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig

Levreåsen Huseierforening

Til medlemmene og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i Levreåsen Huseierforening

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i Levreåsen Huseierforening

Tid: torsdag 21.05.2026 kl. 18:00
Sted: ABBL, Kinoveien 3A, møterom Frøya

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Forslag til vedtak: Styret får kr 50 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge AS (org.nr. 935 416 779). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Cedra Norge AS (org.nr. 935 416 779) som ny revisor for Levreåsen Huseierforening. Levreåsen Huseierforening nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Levreåsen Huseierforening samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Gøril Andersen
Styremedlem, Mette Holager Eriksen
Styremedlem, Tom Johansen
Styremedlem, Christer Andre Sørskott
Varamedlem, Øistein Tidemand-Johannesen
Varamedlem, Elsebeth Kjølsrød

8.1 Valg av styreleder

Styreleder Gøril Andersen er på valg, og tiller til gjenvalg for 2 år

8.2 Valg av styremedlemmer

Tom Johansen har ett år igjen
Mette Holager Eriksen ønsker å trekke seg fra styret
Christer Sørskott er på valg, og ønsker gjenvalg for 2 år

8.3 Valg av varamedlemmer

Elsebeth Kjølsrød og Øistein Tidemand-Johannesen er på valg

8.4 Valg av valgkomité

Forslag til vedtak: Varamedlemmer ble valgt til valgkomité for 1 år

Protokoll fra ordinær generalforsamling vil bli publisert på **Min Side**: *https://abbl.bbl.no/minside*

Med vennlig hilsen
Levreåsen Huseierforening
Styret

Levreåsen Huseierforening

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Gøril Andersen, Levrebakken 10
Styremedlem, Tom Johansen, Levrebakken 18
Styremedlem, Christer Andre Sørskott, Heggelia 34
Styremedlem, Mette Holager Eriksen, Levrebakken 31
Varamedlem, Elsebeth Kjølsrød, Levrebakken 26
Varamedlem, Øistein Tidemand-Johannesen, Levrebakken 24

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 76 medlemmer. Selskapets navn er Levreåsen Huseierforening med org.nr.: 879821002 i Bærum kommune.

Forsikringer.
Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 1427392

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: **http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema**. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 12.000,-. ved ordinære skader. Ved skade uttette bygg vil egenandelen normalt utgjøre kr 30.000,-.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Levreåsen Huseierforening bruker ABBLs HMS system som tilfredsstiller myndighetenes

krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Regnskapet for 2025

Regnskapet viser et overskudd på kr 30 584,-

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 styremøter denne periode, i tillegg holdes løpende telefonmøter ved behov.

Vi har hatt fortsatt problemer rundt avfalls-kontainerne våre.
Det er mye feilsortering og henstilling av søppel utenfor. Dette har medført mye ekstraarbeid for enkelte, og vi har fått bøter fra Bærum Kommune.

Ytterligere informasjon vil komme på Generalforsamlingen.

Utført vesentlig vedlikehold og innkjøp 2025

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2026

Oppgradering lekeplass Levrebakken

Kommende 5-års periode

Styret i Levreåsen Huseierforening

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.05.2026

Resultatregnskap Levreåsen Huseierforening, 2025

	Note	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 264 848	1 219 020	1 264 500	1 369 760
Annen driftsinntekt	2	84 397	29 200	31 200	89 000
Sum inntekter		1 349 245	1 248 220	1 295 700	1 458 760
Kostnader					
Lønnskostnad	3	97 061	81 576	150 500	106 088
Avskrivninger	4	10 000	10 000	0	10 000
Kostnad lokaler	5	716 431	479 824	596 000	734 000
Verktøy, inventar og driftsmateriale	6	5 204	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	131 586	98 569	300 000	150 000
Annen driftskostnad	8	379 911	378 250	375 100	390 800
Sum kostnader		1 340 192	1 048 219	1 421 600	1 390 888
Resultat før finansielle poster		9 052	200 001	-125 900	67 872
Finansielle poster					
Finansinntekt	9	21 532	17 087	25 000	6 000
Finanskostnad	10	0	626	0	0
Sum finansielle poster		21 532	16 461	25 000	6 000
Årsresultat		30 584	216 462	-100 900	73 872

Balanse Levreåsen Huseierforening, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Arbeidsmaskiner	11	20 833	30 833
Sum varige driftsmidler		20 833	30 833
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		21 133	31 133
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse innbetalinger		40	2 180
Andre fordringer	12	95 280	0
Sum fordringer		95 320	2 180
Bankinnskudd, kasse o.l	13	674 112	641 629
Sum omløpsmidler		769 432	643 810
Sum eiendeler		790 566	674 943

Balanse Levreåsen Huseierforening, 2025

	Note	Balanse 2025-12	Balanse 2024-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	14	690 714	660 131
Sum egenkapital		690 714	660 131
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		45 196	25 164
Forskudd innbetalinger		37 953	36 199
Annen kortsiktig gjeld	16	16 703	-46 551
Sum kortsiktig gjeld		99 852	14 812
Sum gjeld		99 852	14 812
Sum egenkapital og gjeld		790 566	674 943

Levreåsen Huseierforening

Sted:_____, dato:_____

Gøril Andersen Styreleder	Mette Holager Eriksen Styremedlem	Tom Johansen Styremedlem

Christer Andre Sørskott
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 30.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I huseierforeninger aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for det enkelte medlem . Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller det enkelte medlem uten at tiltaket aktiveres i huseierforeningen . I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i huseierforeningen , vil låneopptaket fremkomme som gjeld i huseierforeningens balanse og nedbetales gjennom huseierforeningens fellesutgifter. I slike tilfelle kan huseierforeningens egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Felleskostnader bolig	1 051 536	960 336	1 051 500	1 156 760
Festeavgift	213 312	213 312	213 000	213 000
Avdrag ordinære lån	0	43 092	0	0
Renter ordinære lån	0	2 280	0	0
Sum	**1 264 848**	**1 219 020**	**1 264 500**	**1 369 760**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Oppstillingsplass	29 003	29 200	31 200	33 600
Strøm el-bil	55 394	0	0	55 400
Sum	**84 397**	**29 200**	**31 200**	**89 000**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Lønn til ansatte	30 750	24 625	70 000	41 000
Påløpte feriepenger	4 317	3 222	8 500	2 000
Styrehonorar	50 000	46 000	50 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	11 386	7 274	21 000	13 088
Arbeidsgiveravgift feriepenger	609	454	1 000	0
Sum	**97 061**	**81 576**	**150 500**	**106 088**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2020- en deltid

Note 4 - Avskrivninger

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Avskrivning på maskiner	10 000	10 000	0	10 000
Sum	**10 000**	**10 000**	**0**	**10 000**

Note 5 - Kostnad lokaler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renovasjon, vann, avløp o.l.	306 961	247 971	307 000	307 000
Lys, varme, energi	126 672	77 901	80 000	100 000
Renhold	17 740	16 740	17 000	17 000
Annen kostnad lokaler	0	0	47 000	0
Løpende drifts og serviceavtaler lokaler	98 588	33 819	35 000	150 000
Sommer- og vinterkostnader	166 469	103 393	110 000	160 000
Sum	**716 431**	**479 824**	**596 000**	**734 000**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriale

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Verktøy/materialer	4 243	0	0	0
Rekvisita	961	0	0	0
Sum	**5 204**	**0**	**0**	**0**

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	115 305	49 363	200 000	100 000
Reparasjon og vedlikehold uteområde	16 281	3 658	100 000	50 000
Reparasjon og vedlikehold annet	0	548	0	0
Forsikringsskadesaker	0	45 000	0	0
Sum	**131 586**	**98 569**	**300 000**	**150 000**

Note 8 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Forretningsførerhonorar	114 128	109 453	112 000	117 700
Honorar for juridisk bistand	0	17 750	0	0
Elektronisk kommunikasjon	2 458	0	0	0
Porto og andre forsendelseskostnader	3 316	3 037	5 000	5 000
Vedlikehold bil/traktor/arb.maskiner mm	14 752	366	5 000	5 000
Kontingenter	4 560	4 560	4 600	4 600
Kontingent boligbyggelaget	500	500	500	500
Forsikringspremie	23 097	29 516	30 000	30 000
Styre- og bedriftsforsamlingsmøter	2 380	0	5 000	4 000
Eiendomskatt og festeavgift	211 000	200 000	200 000	211 000
Bank og kortgebyrer	3 470	2 988	3 000	3 000
Andre gebyrer	250	0	0	0
Kostnader for bomiljøtiltak	0	10 080	10 000	10 000
Sum	**379 911**	**378 250**	**375 100**	**390 800**

Note 9 - Finansinntekt

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renter på restanse	762	353	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	1	0	0	0
Renter plasseringskonto	20 768	16 734	25 000	6 000
Sum	**21 532**	**17 087**	**25 000**	**6 000**

Note 10 - Finanskostnad

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Renteutgifter langsiktig lån	0	626	0	0
Sum	**0**	**626**	**0**	**0**

Note 11 - Arbeidsmaskiner

	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01 :	50 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	50 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	29 167
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	20 833
Årets avskrivninger :	10 000
Anskaffelsesår :	2023
Antatt levetid i år :	5

Note 12 - Andre fordringer

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12

Note 12 - Andre fordringer

Periodisering kostnader	649	0
Fordring felles TV basispakke	94 631	0
Sum	**95 280**	**0**

Note 13 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Boligbanken 9666 01 04396	137 007	105 480
BoligBanken 9666 01 35380	537 105	516 549
Skattetrekkskonto	0	19 600
Sum	**674 112**	**641 629**

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 14 - Egenkapital

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		
IB annen egenkapital	660 131	443 669
Fra årets resultat	30 584	216 462
Sum annen egenkapital	690 714	660 131
Sum egenkapital	690 714	660 131

Note 16 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Periodisering inntekter	1 797	0
Skattetrekk	0	19 600
Skyldig arbeidsgiveravgift	1	6 487
Påløpt arbeidsgiveravgift	609	454
Påløpte feriepenger	4 317	3 222
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	50
Felles TV basispakke	0	-116 935
Felles forsikring noen rekkehus	9 929	40 571
Sum	**16 703**	**-46 551**

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2025-12	Regnskap 2024-12
Disponible midler per 01.01 IB	628 997	450 300
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	30 584	216 462
Tilbakeføring avskrivninger	10 000	10 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	0	-47 765
Årets endring disponible midler	40 584	178 697
Disponible midler UB	669 581	628 997

Resultat og balanse med noter for Levreåsen Huseierforening.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Levreåsen Huseierforening

Styreleder	Gøril Andersen (sign.)	07.05.2026
Styremedlem	Tom Johansen (sign.)	06.05.2026
Styremedlem	Christer Andre Sørskott (sign.)	06.05.2026
Styremedlem	Mette Holager Eriksen (sign.)	07.05.2026

KPMG AS
Dronning Eufemias gate 6A
P.O. Box 7000 Majorstuen
N-0306 Oslo

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Levreåsen Huseierforening

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Levreåsen Huseierforening som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av huseierforeningens finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av huseierforeningen i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til huseierforeningens evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Penneo document key: 1T259-2YLE1-XIMXE-YMEPR-F8TEB-1WE3K

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo Arendal Bergen Drammen Hamar Kristiansand Stavanger Trondheim Tynset

KPMG

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av huseierforeningens interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om huseierforeningen
- s evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at huseierforeningen ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 1T259-2YLE1-XIMXE-YMEPR-F8TEB-1WE3K

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Svein Christian Wiig
Statsautorisert revisor
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-770793
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-05-08 12:16:24 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1T259-2YLE1-XIMXE-YMEPR-F8TEB-1WE3K

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Levreåsen Huseierforening torsdag 21.05.2026 kl. 18:00 - ABBL, Kinoveien 3A, møterom Frøya.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
ABBL representant v/Geir Ellefsen ble valg som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:
ABBL representant v/Geir Ellefsen ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:
Tatt til orientering. Til stede var 10 medlemmene som registrerte seg. Det ble levert 0 fullmakter, totalt 10 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Geir Ellefsen.

1.4 Valg av en medlem til å medundertegne protokollen

Vedtak:
Styreleder Gøril Andersen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:
Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Årsmelding

Årsmeldingen er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet for 2025

Årsregnskapet for 2025 er vedlagt innkallingen.

Vedtak:
Årsregnskapet ble godkjent.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Vedtak:
Styret får kr 50 000 til intern fordeling.

5. Saker fra styret

5.1 Valg av revisor

KPMG har solgt virksomheten som reviderer boligselskaper til selskapet Cedra Norge AS (org.nr. 935 416 779). Vi må derfor formelt velge Cedra som ny revisor. Endringen har ingen praktisk betydning for boligselskapet, og de samme ressursene følger med over.

Kostnaden for revisjon er inkludert i det faste forvaltningshonoraret til ABBL, forutsatt at boligselskapet benytter den revisoren ABBL har avtale med. Ved å velge Cedra vil byttet derfor ikke medføre noen økte kostnader for boligselskapet.

KPMG vil fullføre revisjonen for regnskapsåret 2025, og Cedra velges som revisor med virkning fra inneværende år.

Vedtak:
Generalforsamlingen velger Cedra Norge AS (org.nr. 935 416 779) som ny revisor for Levreåsen Huseierforening. Levreåsen Huseierforening nåværende engasjementsavtale med KPMG AS (org. nr. 935 174 627) skal fortsette å gjelde i kundeforholdet med Cedra Norge AS så langt dette passer og frem til ny engasjementsavtale inngås.

Levreåsen Huseierforening samtykker til at KPMG AS kan overføre alle avtaler, informasjon, dokumentasjon og kundedata til Cedra Norge Rago AS, herunder, men ikke begrenset til, oppdragsavtaler, korrespondanse, CEAC (Client & Engagement Acceptance and Continuance), revisjonsdokumentasjon, arbeidspapirer og dokumentasjon vedr. AML/ kundekontroll etter hvitvaskingsreglene.

6. Saker fra beboere

Vedtak:
Ingen saker var fremmet

7. Budsjett for 2026

Se vedlagte budsjett for 2026.

Vedtak:
Styrets budsjett tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Vedtak:
Gøril Andersen ble gjenvalg for 2 år

8.2 Valg av styremedlemmer

Tom Johansen har ett år igjen
Mette Holager Eriksen ønsker å trekke seg fra styret
Christer Sørskott er på valg, og ønsker gjenvalg for 2 år

Vedtak:

Christer Sørskott ble valgt for 2 år
Øistein Tidemand-Johannesen ble valgt for 1 år
(Tom Johansenikke er ikke på valg, 1 år igjen)

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Elsbeth Kjølsrød ble valgt for for 1 år
Laura Ashley Pointer ble valgt for for 1 år

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Elsbeth Kjølsrød ble valgt for for 1 år
Laura Ashley Pointer ble valgt for for 1 år

Protokoll for Levreåsen Huseierforening

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Geir Ellefsen (sign.)	22.05.2026
Protokollvitne	Gøril Andersen (sign.)	21.05.2026

Årsoppgave for 2024
Andel av huseierforeningens skattemessige beløp

Andel av inntekt i huseierforeningen: 225
Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel kostnader i huseierforeningen: 8
Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel av formue i huseierforeningen: 8 276
Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Andel gjeld i huseierforeningen: 26 316
Bolig og eiendeler > Andeler i boligsameie, borettslag og boligaksjeselskap

Hvis de ikke har eid boligen hele året, skal andel inntekter og kostnader kund beregnes for det antall hele måneder en har eid boligen.

Opplysningene brukes ved utfylling av skattemeldingen.

Gjeldene fra 1. januar 2026

			eks. mva	inkl. mva
Omsetning av boliger i borettslag, sameier og huseierforeninger				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr	4R	Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoveføring	2R	Selger	2 690,00	3 360,00
Spesielt for tilknyttede borettslag				
Parallellutlysning forkjøpsrett	5R	Selger	6 725,00	8 400,00
Benyttelse av forkjøpsrett	5R	Kjøper	6 725,00	8 400,00
Innmelding ABBL		Kjøper	675,00	
Omsetning av aksjebolig (AS)				
Megleropplysningsbrev		Selger	Beløp oppgis direkte i meglers fagsystem	
Eierskiftegebyr		Selger	5 380,00	6 725,00
Eierskiftegebyr - familieoverføring		Selger	2 690,00	3 360,00
Pantesperre / urådighet		Selger	2 900,00	3 550,00
Pantenotering		Kjøper	2 900,00	3 550,00
Transportgebyr		Kjøper	1 950,00	2 450,00

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

Utskriftsdato: 07.08.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	86	**Bruksnr.**	616	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Levrebakken 14, 1352 KOLSÅS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	04.07.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25757/7917435.pdf
Delarealer	**Delareal** 156 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1969059 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1969059)
Navn	LEVREÅSEN, Heggeli-Toppåsveien
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.04.1978
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8798/1969059.pdf
Delarealer	**Delareal** 156 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B3

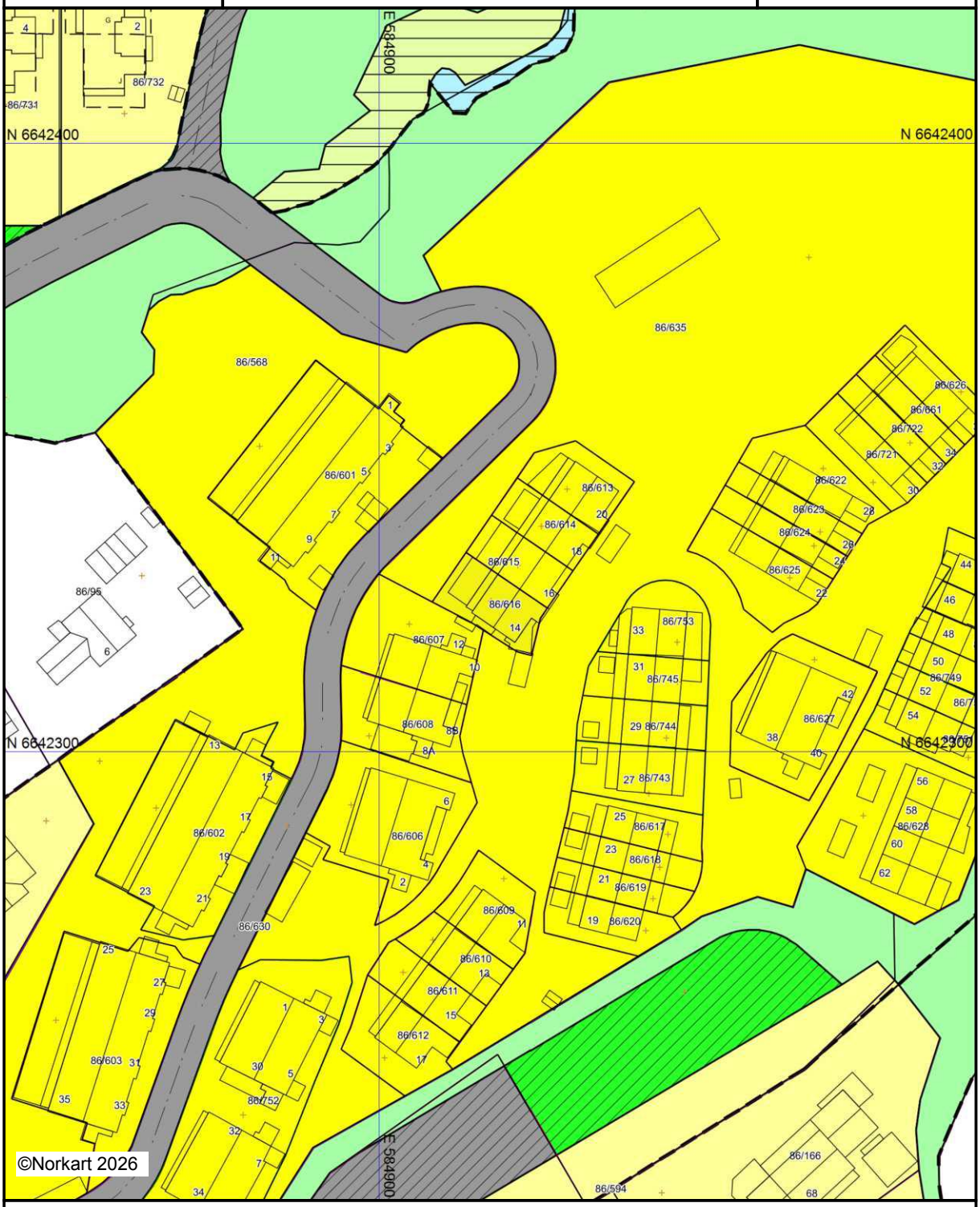
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 86/616
Adresse: Levrebakken 14
Dato: 07.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Seksjon
- Hjelpelinje fiktiv
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

- Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

- Naturvernområde (på land)
- Naturvernområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles areal for garasjer

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

- Boligbebyggelse, frittliggende småhus

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

- Kjøreveg
- Annen veggrunn, grøntarea
- Sporveg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift plantilbehør

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 86/616
Adresse: Levrebakken 14
Utskriftsdato: 07.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

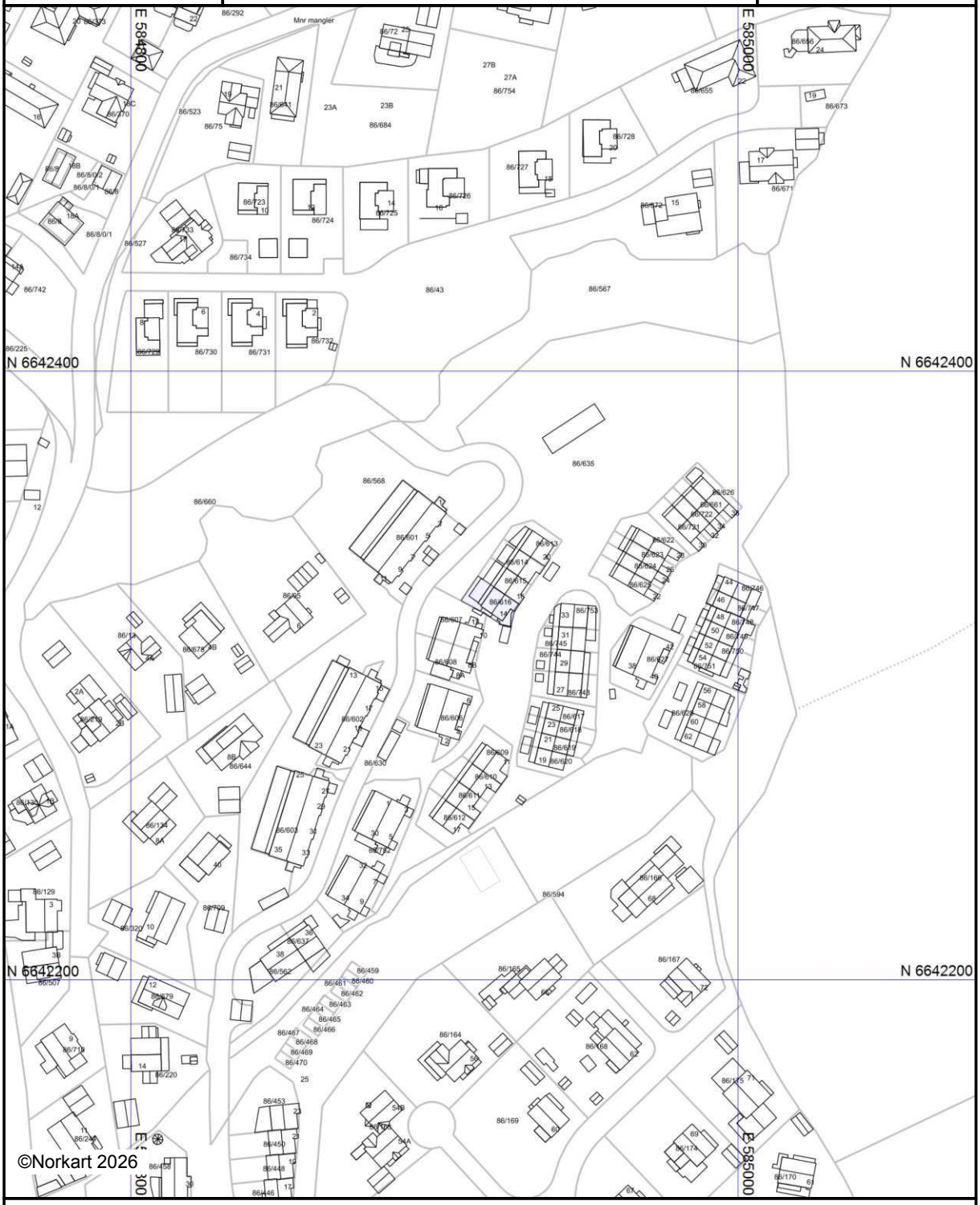
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 86/616
Adresse: Levrebakken 14
Utskriftsdato: 07.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

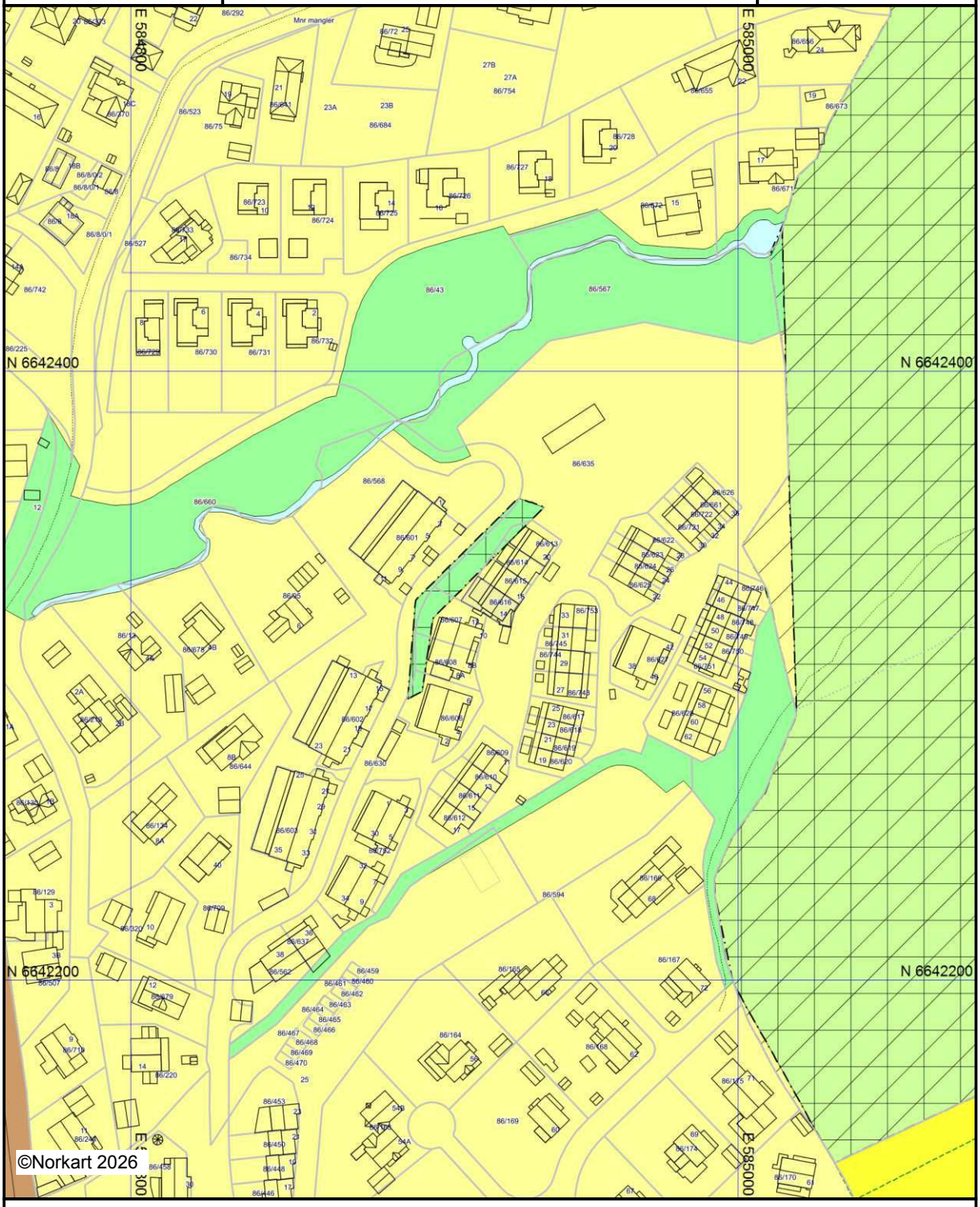
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 86/616
Adresse: Levrebakken 14
Utskriftsdato: 07.08.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 07.08.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	86	**Bnr**	616	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Levrebakken 14 , 1352 KOLSÅS						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1977/1031	Annet boligbygg	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2003/1989	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
2013/16631	Levrebakken 14 - fasadeendring - vindu - terrasse	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

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

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

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

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 59 90 50

Journalnr. 1031-77

FERDIGATTEST

Adresse: Levrebakken 14, 16, 18 og 20

Gnr.: 86 Bnr.: 1 Tomt nr.: 9

Ferdigbesiktigelse avholdt: 23. mars 1982

Arbeidets art: 4-mannsbolig

Byggherre: Bærum kommune v/eiendomssjefen

Anmelder: A/S Selvaagbygg

Ansvarshavende Tømmermester Knut Monrad-Hansen

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

Sandvika, 24. mars 1982

For bygningssjefen

Torstein Olsen

Torstein Olsen
e.f.

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

Utskriftsdato: 07.08.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	86	**Bruksnr.**	616	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Levrebakken 14, 1352 KOLSÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	5 687,88 kr
Feiing	392,04 kr
Vann	4 866,60 kr
Sum	**10 946,52 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon	25%	0 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealRedusert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vann etter areal	25%	-7 m2	45.26	1/1	0 %	-281,84 kr	-140,92 kr
Avløp etter areal	25%	-7 m2	52.90	1/1	0 %	-370,30 kr	-185,15 kr
Vann etter areal	15%	105 m2	39.80	1/1	0 %	4 179,16 kr	2 308,21 kr
Avløp etter areal	15%	105 m2	45.26	1/1	0 %	4 752,72 kr	2 602,08 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	1 stk	146.00	1/1	0 %	146,00 kr	85,19 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	1 stk	299.00	1/1	0 %	299,00 kr	174,44 kr
					Sum	**8 724,74 kr**	**4 843,85 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 07.08.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	86	**Bruksnr.**	616	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Levrebakken 14, 1352 KOLSÅS								

Avtale 90856526 (Avgiftsadresse: Levrebakken 14)

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

Avtale 90904167 (Avgiftsadresse: Levrebakken 14)

Situasjon

Røykvarslere	5 sammenkoblet, 0 enkel
Slukkere	0 slange, 1 pulver, 2 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
1 etasje stue	A	14.05.2024	18.01.2023	Utført	Utført

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 07.08.2026

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	86	**Bruksnr.**	616	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Levrebakken 14, 1352 KOLSÅS								

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: 86/616
Adresse: Levrebakken 14
Dato: 07.08.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

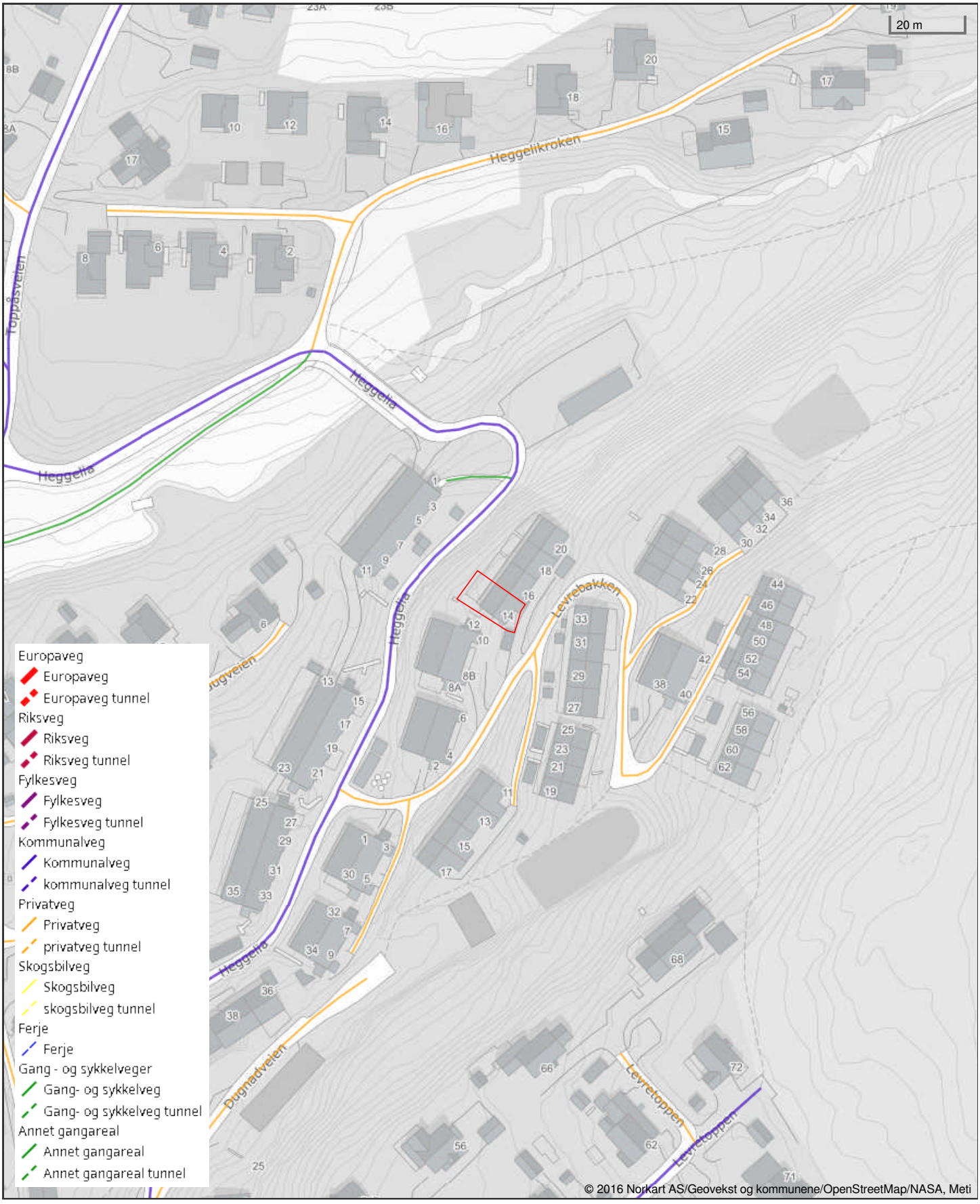
VA-ledninger
Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



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

Utskriftsdato: 07.08.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 86/616//



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.

030907000908K07192B4

Bærum kommune
v/eiendomssjefen

her

Tømmermester Knut Monrad-Hansen
c/o Selvaag-Bygg
Postboks 100 - Vinderen

OSLO 3

1031-77 SSø/åh

13.11.1979

4-MANNSBOLIG PÅ GNR. 86 BNR. 1, TOMT NR. 9, LEVREBAKKEN 14, 16, 18 OG 20
BYGGHERRE: BÆRUM KOMMUNE V/EIENDOMSSJEFEN

En viser til Deres brev av 23.8.79 om å få brukstillatelse for 4-mannsbolig på ovennevnte eiendom.

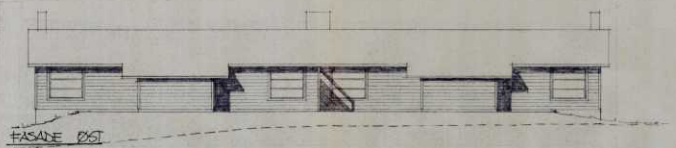
Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse.

Ved besiktigelsen 25.10.79 hadde en intet spesielt å bemerke.

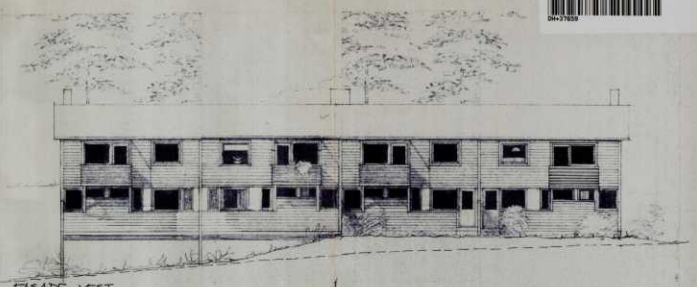
For bygningssjefen

Jon Hveem
e.f.

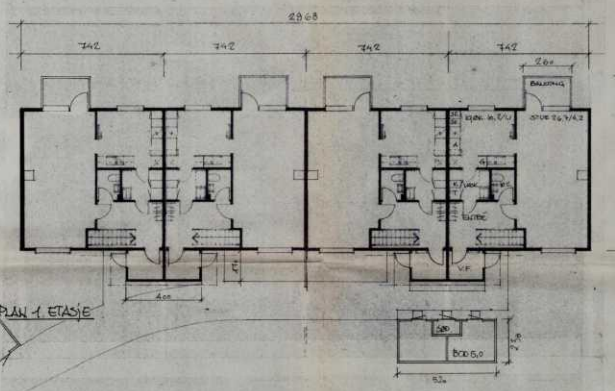
Svein A. Sørli



FASADE ØST



FASADE VEST



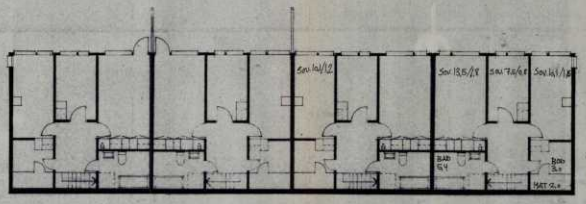
PLAN 1 ETASJE



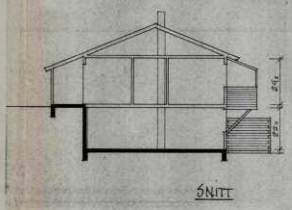
GAVL NORD



GAVL SYD



PLAN U.ETASJE



SNITT

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSKONTOR
GNR. 24/77
BNR. 54

BÆRUM BYGNINGSRÅD
Dato 22 AUG 1978

C	26-7-78	Tilbygd balkong mm	K/E
5	12-7-78	[illegible]	K/E
A	20-9-77	[illegible]	K/E

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: LEVREÅSEN

FELT | KARTBL NR: 86 | BRUKS NR: 1

74/11-NS 710

PLANER, SNITT, FASADER.

1:100 | 24.6.77 | TEGNET AV: BK | KONTROLLERT:

TEGN. NR. 1245 | PROSJEKT NR | VEDLEGG: 19 | REV: C

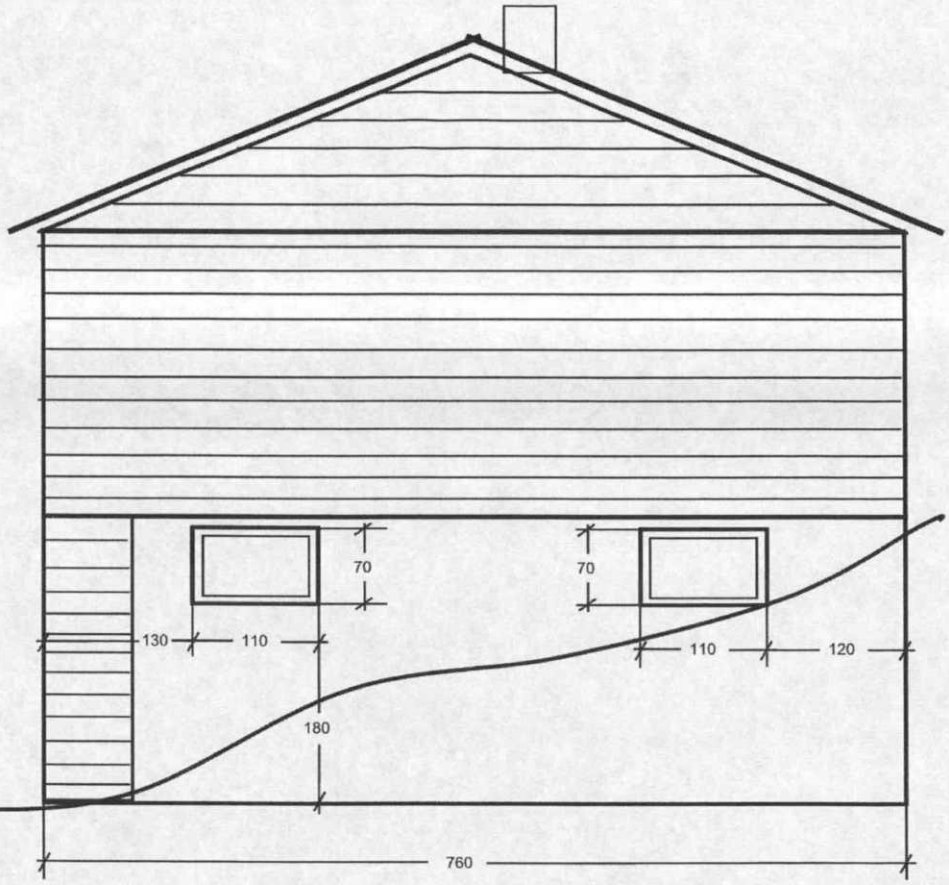
LEIEAREAL: 100m²

230608000BBKO813368

3

Gavl Syd:

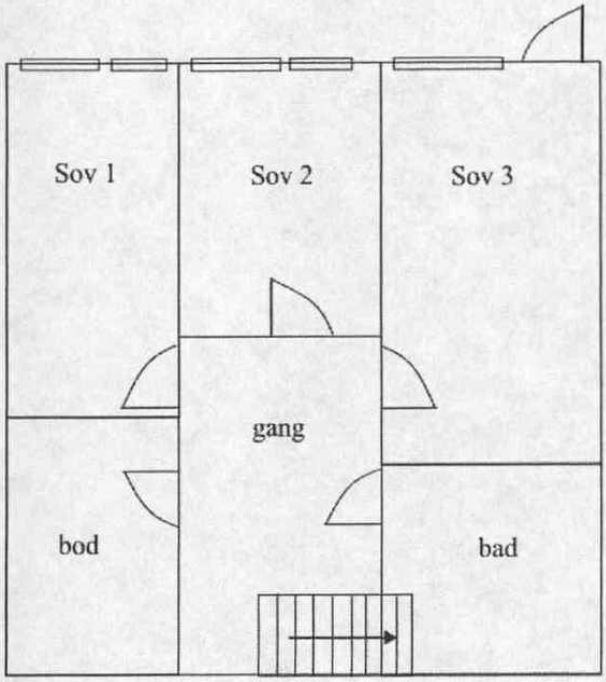
Målestokk. 1:50



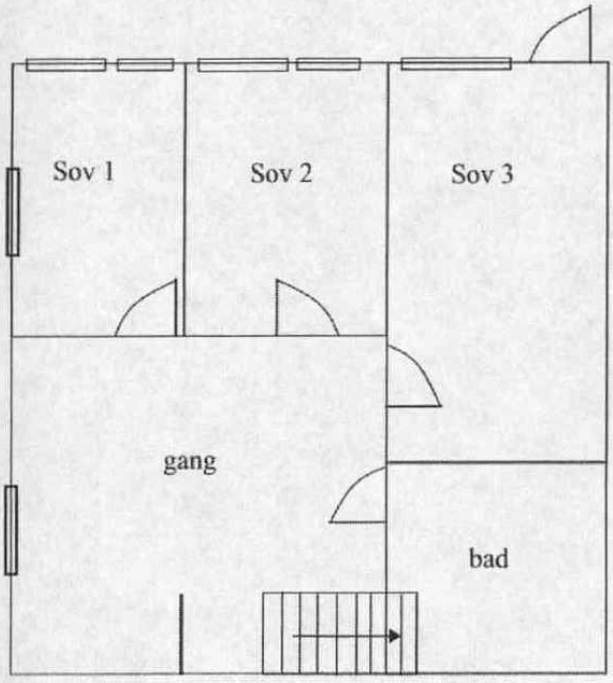
BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT - 1 SEPT. 2003
J.NR. 03-1989
BILAG 4

230608000BKO813356

Underetasje nå
Målestokk 1:100



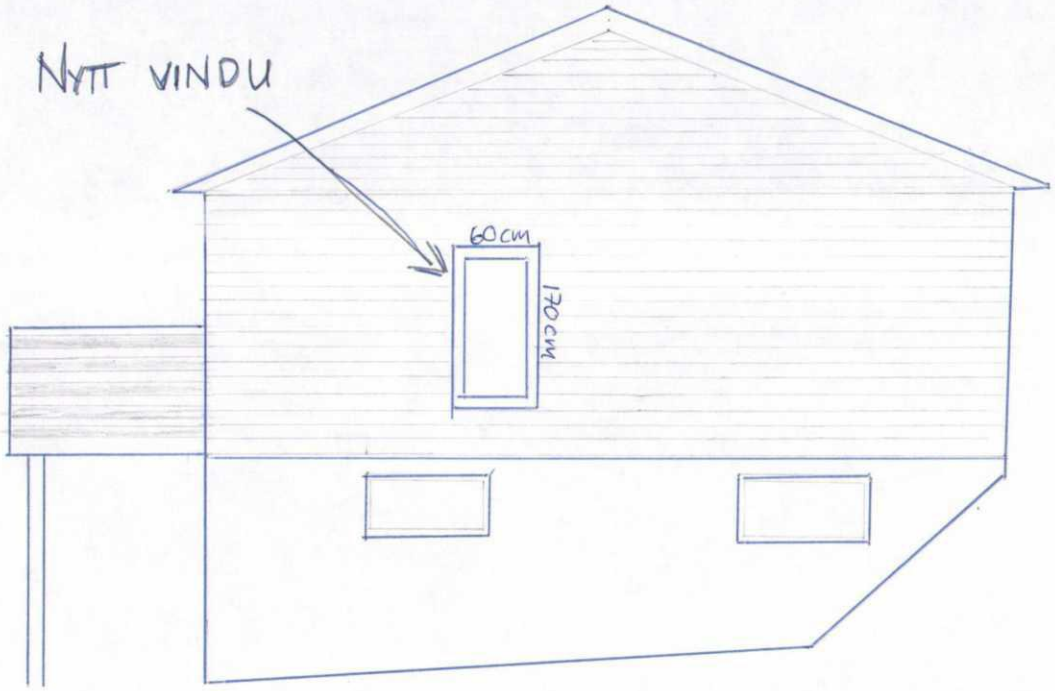
Underetasje etter ombygging
Målestokk 1:100



BÆRUM KOMMUNE
Planseksjonen
MOTTATT - 1 SEPT. 2003
J.NR. 03-1989
BILAG 3

Vedlegg 4

FASADE SØR



DAGBOKFØRT

22 MAR 79 06238

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

FESTEAVTALE

Mellom Ingerid Sophie Strøm, født 22.5 1909, personnr. [redacted] som grunneier og bortfester og Bærum kommune som fester, er det inngått slik festeavtale:

1. Grunneieren fester bort en parsell stor 23.102 m² av sin eiendom gnr. 86, bnr. 1 i Bærum til Bærum kommune. Parsellen har fått BNR 568

   Festearealet skal nyttes som tomt for bolighus, herunder også nødvendig grunn til veier, garasjer, fellesarealer og lekearealer.

2. Festetiden er 50 år regnet fra 1.1 1978.

   Ved festetidens utløp har festeren - Bærum kommune eller den/de som måtte stå som festere i henhold til overdragelse etter denne avtalens pkt. 7 - rett til å forlange festeavtalen forlenget på samme vilkår for 10 år ad gangen inntil samlet festetid regnet fra 1.1 1978 er minst 80 år.

   Når det er gått minst 80 år regnet fra 1.1 1978, har bortfester rett til å si opp denne avtalen eller avtaler som følger av denne avtalens pkt. 7 med 2 års varsel.

3. Årlig festeavgift er kr 44.355,85.

   Festeavgiften er basert på offentlig prisovertakst på kr 32,- pr. m². Festeavgiften er basert på 6 % av samlet arealverdi kr 739.264,-.

   Avgiften forfaller til betaling forskuddsvis hvert år den 1.1.

4. Festeavgiften skal kunne reguleres i samsvar med lov om tomtefeste § 14 og de til enhver tid gjeldende prisforskrifter, dog ikke oftere enn hvert 5. år.

   Deresom regulering av festeavgift ikke lenger omfattes av prisforskriftene eller andre forskrifter med hjemmel i prisloven og partene ikke blir enige om ny avgift, skal ny årlig avgift fastsettes ved rettslig skjønn.

   Bortfesteren viker prioritet for alle lån fra Den norske Stats Husbank for sin panterett etter lov om tomtefeste § 12, 3. ledd.

5. Festeren (Bærum kommune eller festere i henhold til overdragelse av festeretten etter denne avtales pkt. 7) får råderett over festearealet i samsvar med lov om tomtefeste §§ 15 - 18.

6. Vedrørende forlengelse, innløsning, avvikling og mislighold av festet og denne avtale/eventuelt avtaler inngått med hjemmel i denne avtales pkt. 7, gjelder bestemmelsene i lov om tomtefeste § 6, §§ 9 - 11 og §§ 19 - 27.

7. Grunneieren godkjenner at festeren helt eller delvis overdrar sine rettigheter og plikter etter denne avtale til de fremtidige beboere i Levreåsen, grupper av disse beboere eller institusjoner som grupper av beboerne som nevnt har tilknytning til.

Slik overdragelse skal kunne skje ved transport av rettigheter og plikter i henhold til denne avtale eller ved opprettelse av festeavtale mellom personer, grupper av personer eller institusjoner som nevnt i dette punkts første ledd og grunneieren.

Levre, 13 mars 1979 — Som bortfester

Sandvika, 19. mars 1979 — Som fester

FINANSRÅDMANNEN I BÆRUM

Ingerid Sophie Strøm — Ingerid Sophie Strøm

Gunnar Reegård — Gunnar Reegård
Finansrådmann

Det bekreftes at Ingerid Sophie Strøm har underskrevet denne avtale i mitt/vårt nærvær og at hun er over 20 år.

Egil Kjølner

Navn: Egil Kjølner
Adr.: Brynsveg 86
Fødselsdato og pers.nr.: 080120 [redacted]

Navn: [illegible] Kjølner
Adr.: Brynsveg 86
Fødselsdato og pers.nr.: 211020 [redacted]

DAGBOKFØRT
22 MAR 79 06238
HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 250,-
Dok.avgift betalt med kr. 443,-
~~Merknad etter tgll. § 11:~~

Dok. 4.435,-
Tgl. 750,-

DAGBOKFØRT
15.SEP80 19456
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Festekontrakt
og
skjöte.

Bærum kommune overdrar med dette sine rettigheter og plikter etter festekontrakt av 19/3 1979 med Ingerid Ström for så vidt angår gnr. 86, bnr. 602, 604, 605, 621 og 629 i Bærum til A/L Levreåsen Borettslag.

Festeavgiften er for tiden kr. 1,92 pr. m² pr. år. Festetomtene er ikke målt, men av hensyn til avgifts- og gebyrberegning anslås årlig festeavgift til kr. 6.115,-.

Bærum kommune skjöter og overdrar eiendomsretten til bebyggelsen på gnr. 86, bnr. 602, 604, 605, 621 og 629 i Bærum med eventuell(e) tilhörende bod(er) til A/L Levreåsen Borettslag.

Kjöpesummen, kr. 6.705.660,-, er betalt.

Til festerett og eiendomsrett som nevnt hörer bruksrett til 26 garasjeplasser i boligfeltet Levreåsen.

Når det gjelder festeretten til gnr. 86, bnr. 602 i Bærum samt eiendomsretten til bebyggelsen på samme eiendom, tas det forbehold om at huseierne i boligfeltet har bruksrett til garasjeplassene etter nærmere avtalt fordeling.

Festeretten og eiendomsretten skal ikke kunne overdras uavhengig av hverandre.

Arealtilskott for eksisterende bygninger tilfaller selger.

Eventuell gjenoppbygging etter brann skal skje etter tegninger godkjent av Husbanken. Reparasjon/gjenoppbygging skal skje snarest mulig.

Kjöper/fester og senere eiere/festere har rett og plikt til å stå som medlem av Levreåsen Huseierforening. De er videre forpliktet til å innbetale til foreningen de avgifter og kontingenter som foreningen måtte fastsette.

Selger har i de förste 10 år etter overtakelsesdato gjenkjöpsrett til bebyggelsen med tilhörende rettigheter. Hjemmelsoverföring kan ikke finne sted uten skriftlig samtykke fra Bærum kommune. Ved eventuell bruk av gjenkjöpsretten fastsettes prisen - i mangel av enighet mellom partene - av Bærum prisnemnd.

Kommunens gjenkjöpsrett skal ha prioritet etter lån gitt av Husbanken.

Sandvika, den 8/4 1980.

Gunnar Gravdahl
ordförer

DAGBOKFØRT

22 MAR 79 06238

HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

FESTEAVTALE

Mellom Ingerid Sophie Strøm, født 22.5 1909, personnr. [redacted] som grunneier og bortfester og Bærum kommune som fester, er det inngått slik festeavtale:

1. Grunneieren fester bort en parsell stor 23.102 m² av sin eiendom gnr. 86, bnr. 1 i Bærum til Bærum kommune. Parsellen har fått BNR 568

   Festearealet skal nyttes som tomt for bolighus, herunder også nødvendig grunn til veier, garasjer, fellesarealer og lekearealer.

2. Festetiden er 50 år regnet fra 1.1 1978.

   Ved festetidens utløp har festeren - Bærum kommune eller den/de som måtte stå som festere i henhold til overdragelse etter denne avtalens pkt. 7 - rett til å forlange festeavtalen forlenget på samme vilkår for 10 år ad gangen inntil samlet festetid regnet fra 1.1 1978 er minst 80 år.

   Når det er gått minst 80 år regnet fra 1.1 1978, har bortfester rett til å si opp denne avtalen eller avtaler som følger av denne avtalens pkt. 7 med 2 års varsel.

3. Årlig festeavgift er kr 44.355,85.

   Festeavgiften er basert på offentlig prisovertakst på kr 32,- pr. m². Festeavgiften er basert på 6 % av samlet arealverdi kr 739.264,-.

   Avgiften forfaller til betaling forskuddsvis hvert år den 1.1.

4. Festeavgiften skal kunne reguleres i samsvar med lov om tomtefeste § 14 og de til enhver tid gjeldende prisforskrifter, dog ikke oftere enn hvert 5. år.

   Deresom regulering av festeavgift ikke lenger omfattes av prisforskriftene eller andre forskrifter med hjemmel i prisloven og partene ikke blir enige om ny avgift, skal ny årlig avgift fastsettes ved rettslig skjønn.

   Bortfesteren viker prioritet for alle lån fra Den norske Stats Husbank for sin panterett etter lov om tomtefeste § 12, 3. ledd.

5. Festeren (Bærum kommune eller festere i henhold til overdragelse av festeretten etter denne avtales pkt. 7) får råderett over festearealet i samsvar med lov om tomtefeste §§ 15 - 18.

6. Vedrørende forlengelse, innløsning, avvikling og mislighold av festet og denne avtale/eventuelt avtaler inngått med hjemmel i denne avtales pkt. 7, gjelder bestemmelsene i lov om tomtefeste § 6, §§ 9 - 11 og §§ 19 - 27.

7. Grunneieren godkjenner at festeren helt eller delvis overdrar sine rettigheter og plikter etter denne avtale til de fremtidige beboere i Levreåsen, grupper av disse beboere eller institusjoner som grupper av beboerne som nevnt har tilknytning til.

Slik overdragelse skal kunne skje ved transport av rettigheter og plikter i henhold til denne avtale eller ved opprettelse av festeavtale mellom personer, grupper av personer eller institusjoner som nevnt i dette punkts første ledd og grunneieren.

Levre, 13 mars 1979 — Som bortfester

Ingerid Sophie Strøm

Sandvika, 19. mars 1979 — Som fester

FINANSRÅDMANNEN I BÆRUM

Gunnar Reegård

Gunnar Reegård
Finansrådmann

Det bekreftes at Ingerid Sophie Strøm har underskrevet denne avtale i mitt/vårt nærvær og at hun er over 20 år.

Egil Kjølner

Navn: Egil Kjølner
Adr.: Bygdevn 86
Fødselsdato og pers.nr.: 080120 [redacted]

Navn: [illegible] Kjølner
Adr.: Bygdevn 86
Fødselsdato og pers.nr.: 21 10 20 [redacted]

DAGBOKFØRT
22 MAR 79 06238
HERREDSSKRIVEREN I ASKER OG BÆRUM

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 750,-
Dok.avgift betalt med kr. 4435,-
~~Merknad etter tgll. § 11:~~

Dok. 4.435,-
Tgl. 750,-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/19480/100
Attesteringstidspunkt 2026-08-24 13:20

DAGBOKFØRT
15.SEP80 19480
HERREDSSKRIVEREN I
ASKER OG BÆRUM

Festekontrakt
og
skjöte.

Bærum kommune overdrar med dette sine rettigheter og plikter etter festekontrakt av 19/3 1979 med Ingerid Ström for så vidt angår gnr. 86, bnr. 616 i Bærum til

Alla Goldin pers.nr. 010138 [redacted]
Rafael Goldin " " 190420 [redacted]

Festeavgiften er for tiden kr. 1,92 pr. m² pr. år. Festetomten er ikke målt, men av hensyn til avgifts- og gebyrberegning anslås årlig festeavgift til kr. 345,-

Bærum kommune skjöter og overdrar eiendomsretten til bebyggelsen på gnr. 86, bnr. 616 i Bærum med eventuell(e) tilhörende bod(er) til

Alla Goldin pers.nr. 010138 [redacted]
Rafael Goldin " " 190420 [redacted]

Kjöpesummen kr. 314.230,- er betalt.

Til festerett og eiendomsrett som nevnt hörer bruksrett til 1 garasjeplass i boligfeltet Levreåsen.

Festeretten og eiendomsretten skal ikke kunne overdras uavhengig av hverandre.

Arealtilskott for eksisterende bygninger tilfaller selger.

Eventuell gjenoppbygging etter brann skal skje etter tegninger godkjent av Husbanken. Reparasjon/gjenoppbygging skal skje snarest mulig.

Kjöper/fester og senere eiere/festere har rett og plikt til å stå som medlem av Levreåsen Huseierforening. De er videre forpliktet til å innbetale til foreningen de avgifter og kontingenter som foreningen måtte fastsette.

Selger har i de förste 10 år etter overtakelsesdato gjenkjöpsrett til bebyggelsen med tilhörende rettigheter. Hjemmelsoverföring kan ikke finne sted uten skriftlig samtykke fra Bærum kommune. Ved eventuell bruk av gjenkjöpsretten fastsettes prisen - i mangel av enighet mellom partene - av Bærum prisnemnd.

Kommunens gjenkjöpsrett skal ha prioritet etter lån gitt av Husbanken.

Sandvika, den 8/4 1980.

Gunnar Gravdahl
ordförer



Meglers verdivurdering

LEVREBAKKEN 14

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 14.09.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Stian L. Eriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Levrebakken 14, 1352 KOLSÅS

Selveier rekkehus på festetomt, bygget i 1979

GNR 86 BNR 616 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Kolsås 14

Verdivurdert til

6 800 000

0	6 800 000	65 385
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	104 m²	- m²	- m²	75 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1979

Fellesutgifter	2 019
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Levrebakken 33				20.09.2024	7 650 000	**7 925 000**	0	7 925 000	**71 396**
	111 m²	1980	177 m²	4 sov						
2	Levrebakken 31				11.06.2026	7 800 000	**7 600 000**	0	7 600 000	**62 810**
	121 m²	1980	147 m²	3 sov						
3	Dugnadveien 18				07.10.2025	7 200 000	**7 100 000**	0	7 100 000	**63 393**
	112 m²	1955	178 m²	3 sov						
4	Levrebakken 19				13.05.2026	5 200 000	**5 050 000**	0	5 050 000	**64 744**
	78 m²	1980	152 m²	2 sov						
5	Levrebakken 58				18.12.2025	5 850 000	**5 700 000**	0	5 700 000	**72 152**
	79 m²	1979	665 m²	2 sov						
6	Levrebakken 44				23.04.2026	5 800 000	**6 000 000**	0	6 000 000	**76 923**
	78 m²	1980	156 m²	3 sov						
7	Levrebakken 30				06.05.2025	8 950 000	**8 600 000**	0	8 600 000	**62 774**
	137 m²	1980	156 m²	3 sov						

Levrebakken 14 har en attraktiv beliggenhet på Kolsås med kort vei til marka, Kolsåstoppen og flotte rekreasjonsområder året rundt. Området er særlig populært blant barnefamilier og byr på nærhet til skoler, barnehager, idrettsanlegg, dagligvarebutikk og Kolsås senter. T-bane og buss ligger innen komfortabel gangavstand, med enkel forbindelse til både Sandvika og Oslo.

Høydepunkter:
- Attraktivt enderekkehus med fantastisk utsikt og svært gode solforhold
- Familievennlig beliggenhet i etablert og populært boligområde på Kolsås
- Praktisk planløsning over to etasjer
- 3 gode soverom og 2 bad
- Bad/vaskerom oppgradert i 2017

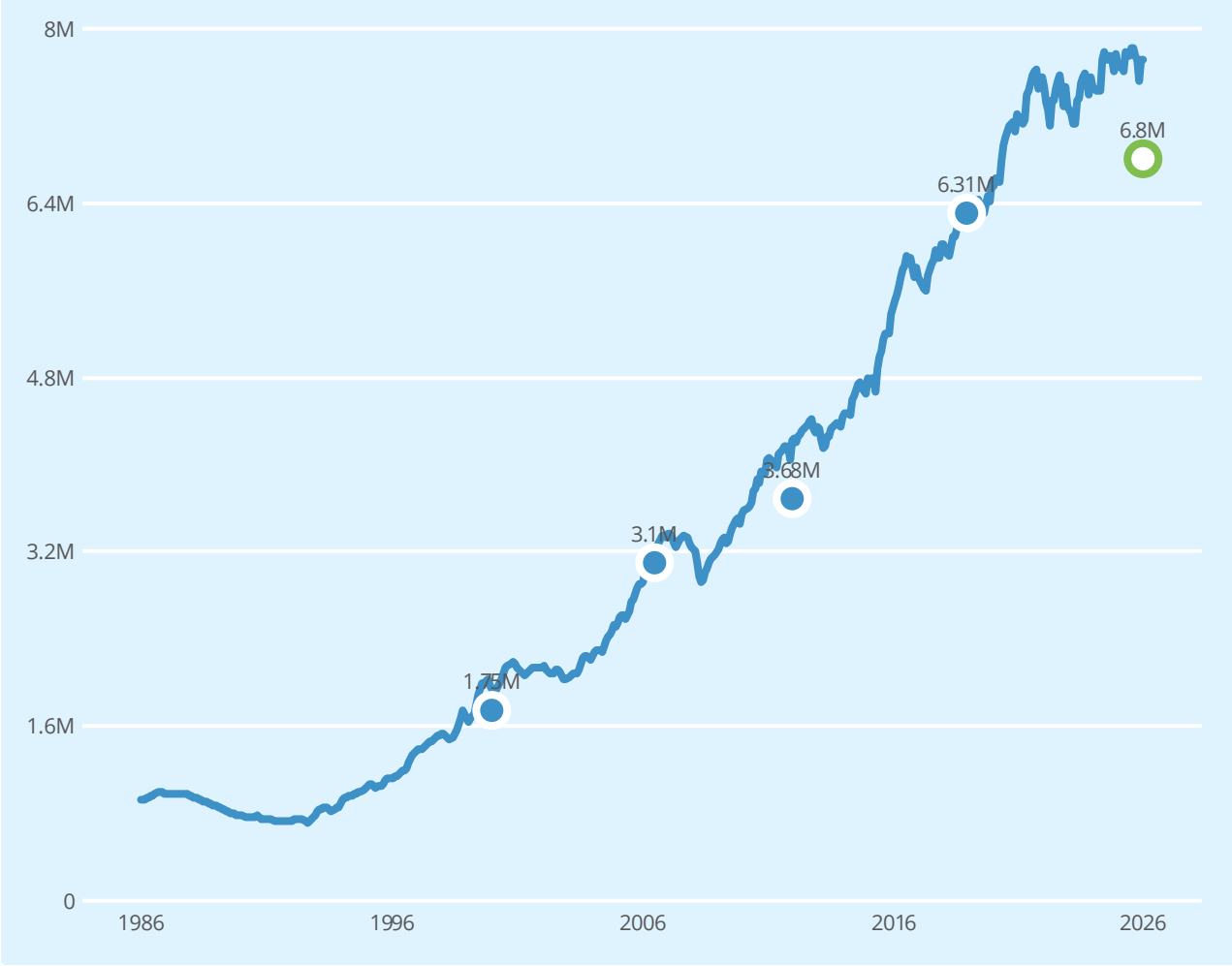
• Lys og romslig stue med vinduer på tre sider
• Peisovn og luft-til-luft varmepumpe
• Vestvendt altan på ca. 13 kvm. med utgang fra stuen
• Vestvendt terrasse på ca. 45 kvm.
• Platting ved inngangspartiet på ca. 16 kvm
• Garasjeplass med elbillader
• Loft og ekstern bod med gode oppbevaringsmuligheter

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
26.07.2019	06.08.2019	03.01.2020	5 800 000	6 300 000	11 622	6 311 622	3
27.04.2012	27.08.2012	05.11.2012	3 690 000	3 680 000	3 070	3 683 070	
30.01.2007	12.02.2007	19.04.2007	2 875 000	3 100 000	-	3 100 000	
03.07.2000		03.07.2000	-	1 750 000	-	1 750 000	
14.04.1987		14.04.1987	-	840 000	-	840 000	4

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indekspris viser for høy pris ift andre solgte boliger

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Rekkehus til salgs i 1352 KOLSÅS nå

5
rekkehus til salgs

7.6M
7.4M
7 131 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.8M
6.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
53
dager

Rekkehus solgt i 1352 KOLSÅS siste 9 mnd

14
rekkehus solgt

7 018 000 Salgspris i snitt
7 004 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
96
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

66 865 BÆRUM kommune i snitt siste 9 mnd
65 385 Levrebakken 14 Totalpris 6 800 000
63 543 Grunnkrets i snitt siste 9 mnd

enova

Energiattest



Adresse **Levrebakken 14, 1352 KOLSÅS**	
Dato for energimerking **11.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-349243**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16154415**
Gårdsnummer **86**	Bruksnummer **616**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **104,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **104,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **208,21**

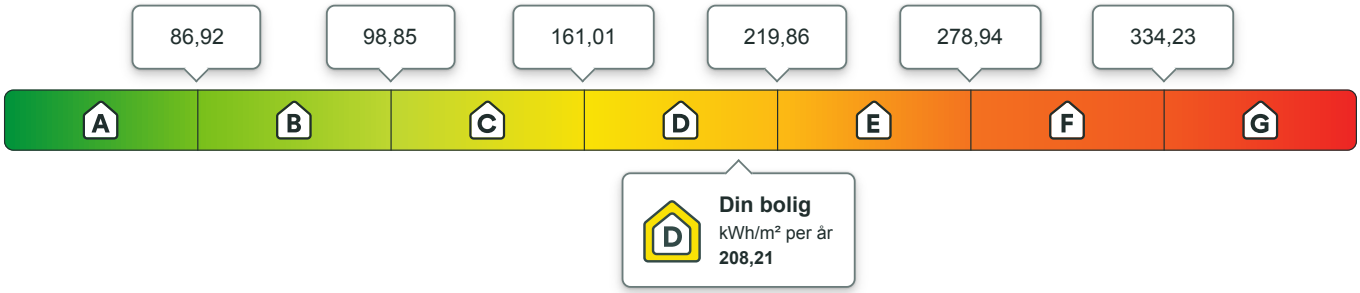
Levrebakken 14, 1352 KOLSÅS

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
23 056,82	**206,77**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Levrebakken 14, 1352 KOLSÅS

Detaljering

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

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

Levrebakken 14, 1352 KOLSÅS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Levrebakken 14

Nabolaget Gjettum/Valler - vurdert av 43 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Levre skole (1-7 kl.) 592 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Evje skole (1-7 kl.) 280 elever, 23 klasser	20 min 1.7 km
Bryn skole (1-7 kl.) 317 elever, 18 klasser	5 min 2.4 km
Hauger skole (8-10 kl.) 287 elever, 20 klasser	12 min 1.1 km
Gjettum skole (8-10 kl.) 331 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	11 min 0.9 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	12 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Toppåsveien Linje 160, 160E, 204, 210A, 210B	7 min 0.6 km
Hauger Linje 3	10 min 0.8 km
Blommenholm stasjon Linje L1	9 min 5.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 20.3 km
Oslo Gardermoen	54 min

BARNEHAGER

Blåveiskroken barnehage (1-5 år) 30 barn	11 min 0.9 km
Gjettum barnehage (1-5 år) 56 barn	14 min 1.2 km
Kolsås barnehage avd. Småbarnshuse... 28 barn	15 min 1.3 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Gjettum	15 min
Coop Extra Dønski	16 min

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

VARER/TJENESTER

Kolsås Senter	19 min
Boots apotek Kolsås	19 min
Kolsås Vinmonopol	18 min

SPORT

Hauger skole	11 min
Levre skole	12 min
Vest Helse og Trening	18 min
Mizuchi kampsport	22 min

«Trivelig med kort veg til turområder. Trygt og trivelig bomiljø.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 89/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Levrebakken 14, 1352 Kolsås
Gnr. 86, Bnr. 616, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260334

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Stian L. Eriksen

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

E-post: stianlomo.eriksen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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