

A modern living room with a dark brown sectional sofa, a light wood coffee table, and abstract art on the walls. The room features a light gray wall, a white ceiling with a recessed light, and a large window on the right. The sofa is decorated with white and beige pillows. The coffee table holds a vase of white flowers, a candle, and an open magazine.

aktiv.

Ovenbakken 3, 1361 ØSTERÅS

**Lekker og lys 4-roms eierleilighet
med 2 bad - Stue m/peis -
Markterrasse på ca 25 kvm -
Garasje plass - Fyring ink.**



Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

Kristoffer Stormfelt

Mobil 976 09 113

E-post kristoffer.stormfelt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bærum

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 8 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 14 655,-
Omkostn.: Kr 211 490,-
Total ink omk.: Kr 8 616 145,-
Felleskostn.: Kr 5 893,-
Selger: Pål Idar Christiansen
Vilde Thoresen Nord

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 95/100 kvm
Tomtstr.: 6239 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 35, bnr. 52
Gnr. 35, bnr. 143
Snr. 8
Oppdragsnr.: 1115260017

Lekker og lys 4-roms eierleilighet med 2 bad - Stue m/peis - Markterrasse på ca 25

Velkommen til Ovenbakken 3 presentert av Eiendomsmegler Kristoffer Stormfelt v/Aktiv!

En gjennomført og romslig 4-roms selveierleilighet, perfekt for barnefamilien eller deg som ønsker god plass og høy bokvalitet. Boligen fremstår moderne og innbydende, med en sosial stue- og kjøkkenløsning som danner leilighetens naturlige samlingspunkt.

Planløsningen er arealeffektiv og inneholder entré, stue med peis og utgang til en solrik markterrasse på ca. 25 kvm, kjøkken, tre soverom og to bad. God takhøyde og store vindusflater gir en luftig romfølelse.

Ovenbakken 3 ligger fint til på Østerås, med direkte nærhet til flotte tur- og friluftsområder. Beliggenheten oppleves skjermet og rolig, samtidig som du har kort vei til både T-bane, dagligvarebutikk og servicetilbud på nærliggende senter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	73
Egenerklæring	95
Energiattest	101
Nabolagsprofil	107
Andre vedlegg	110
Budskjema	123

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 95 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 100 kvm

TBA: 25 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 95 kvm Entré, stue/kjøkken, tre soverom og to bad.

BRA-e: 5 kvm Bod.

TBA fordelt på etasje

Underetasje

25 kvm Markterrasse.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres ifølge vedtektene av denne andelen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6239 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med asfalterte internveier, gressplen, prydbusker, trær og diverse beplantning.

Beliggenhet

Boligen ligger i solrike og grønne omgivelser på attraktive Østerås. Griniveien er like i nærheten og gir enkel adkomst til Røa, Haslum og Sandvika, mens Nadderudveien leder direkte til Bekkestua. Området byr på en fin kombinasjon av rolige bomiljøer, nærhet til marka og kort vei til byen.

Østerås Senter ligger rett i nærheten og tilbyr et godt servicetilbud med blant annet dagligvarebutikker, Vinmonopolet, legekontor og øvrige helsetjenester. Her finner du også treningssenteret Fresh Fitness. I tillegg åpnet nye Eiksmarka Senter i 2018, med et bredt utvalg av butikker, caféer og serveringssteder, som Apotek 1, sushi, pizza, Kiwi og frisør. Eiksmarka helsestasjon holder også til her. Det finnes dessuten en søndagsåpen Joker med post i butikk i Eiksveien, samt flere dagligvarebutikker i nærområdet.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Østerås T-banestasjon ligger kun noen minutters gange fra boligen, med linje 2 til Ellingsrudåsen og hyppige avganger gjennom hele byen. Siden Østerås er endestasjon, står det ofte en bane klar. Fra Østerås senter går også busslinjene 140, 140N, 212, 230 og 235, med regelmessige avganger til blant annet Sandvika, Bekkestua og Skøyen.

Nærområdet byr på et rikt aktivitetstilbud for både barn og voksne, innen idrett, friluftsliv og kultur. Det finnes flere gode golfbaner i området, og Toppgolf ligger en kort kjøretur unna. For tur- og friluftinteresserte er marka lett tilgjengelig, med flotte turstier langs jordene ved Griniveien. Sørkedalsveien er populær for sykling og rulleski i landlige omgivelser. Vinterstid byr området på svært gode ski- og alpintilbud, med blant annet Kolsås alpinanlegg, samt preparerte skiløyper på Muren og Brunkollen. Kortere turer kan tas året rundt til Østernvann, Hagabråten, Øvrevoll og Sauejordet.

Det er gode skole- og barnehagetilbud i området, med skoler for alle alderstrinn innen cirka 2 km. Boligen sokner til Eikeli skole (1.–7. trinn) og Østerås ungdomsskole. Nærmeste videregående skole er Eikeli videregående, som tilbyr både studiespesialiserende utdanningsløp og flere yrkes- og temabaserte linjer, som Businessklassen, Internasjonalisering og Samfunnsfag. Området har også et svært godt utvalg av fritidsaktiviteter for barn og ungdom.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Flere barnehager i like nærhet, samt barneskole både på Eikeli og Eiksmarka.

Østerås ungdomsskole ca 200 meter ned i veien.

Skolekrets

Eikeli barneskole.

Bygningssakkyndig

TEK-Norge as

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leiligheten er en del av et boligbygg med flere boenheter, oppført i 1969.

Bygget er oppført med hovedkonstruksjoner i betong/murverk. Støpt grunnmur, antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser. Utvendige fasader i hovedsak med teglstein og malt betong. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med papp/folie.

Vinduer med rammer/karm av treverk og 2-lags isolerglass.

Balkongdør fra 2013 med rammer/karmer av treverk og 2-lags isolerglass.

Markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 25 kvm med utgang fra stue.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TGIU.

Forhold som har fått TG2:

- Innvendig - Pipe og ilsted

Det er påvist sprekker i ildfast plate inne i peisen. For mer informasjon se side 7 og 8 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Årsaken til TG2 er at fallet på gulvet avviker fra anbefalt løsning i teknisk forskrift. For mer informasjon se side 8 og 9 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Membranen bak innebygde systerne har ukjent utførelse. For mer informasjon se side 9 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

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

Lekkasjedeteksjon fra innebygget systerne er ikke verifisert/dokumentert. Eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt, og ikke føre til unødige skader på andre

installasjoner eller bygningsdeler. Det er skader på flis på utvendig hjørnet på flislagt sisternekaske. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Underetasje - Bad - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Underetasje - Bad 2 - Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Underetasje - Bad 2 - Sluk, membran og tettesjikt

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Membranen bak innebygd susterne har ukjent utførelse. Det er ukjent/udokumentert tettesjikt (membran) på våtrommet. For mer informasjon se side 11 og 12 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Underetasje - Bad 2 - Sanitærutstyr og innredning

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

Lekkasjedeteksjon fra innebygget susterne er ikke verifisert/dokumentert. Eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt, og ikke føre til unødige skader på andre installasjoner eller bygningsdeler. For mer informasjon se side 12 i tilstandsrapporten.

- Våtrom - Underetasje - Bad 2 - Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. For mer informasjon se side 12 og 13 i tilstandsrapporten.

- Kjøkken - Underetasje - Stue/kjøkken - Avtrekk

Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter). NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

- Tekniske intstallasjoner - Ventilasjon

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Kjøkkenet er flyttet siden byggeår, det er ikke avtrekk på kjøkkenet. For mer informasjon se side 14 i tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TGIU:

- Underetasje - Bad 2

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 28.01.2026 av TEK-Norge as med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Brødrene Jacobsen Aut. rørled. bedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: La flis på flis på badet, og i den forbindelse ble alt av vvs demontert og montert, samt at det ble montert nytt servantskap og blandebatteri.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Murermester Rune Kristiansen AS

Beskrivelse av arbeidet: Bistod med å legge flis på flis på badet.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Fjell Elektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Bistod med el-arbeider ifm. flis på flis på bad. Nytt speil med lys samt skifte av IP44 dobbel stikkontakt.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: J&J Rør Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel servantskap/blandebatteri og monterte nytt. Ryddet opp og fjernet unødvendige deler i vannfordelingsskapet, samt satt på stoppekraner for å gjøre det lettere å stoppe vannet.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: La flis på flis i dusjsone på det lille badet.

Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter? Ja

Observerte for noen år siden sølvkre ved noen anledninger. Mulig det kom med noen pappesker da vi akkurat hadde hentet en del som hadde stått lagret. Brukte spray lokalt bak lister og sprekker, etter råd fra eksperter, samt fjernet alle esker. Har ikke sett noen ting siden. Hadde noen tilfeller av møll i skyvedørsgarderobe i 2024, tok ut alt

av klær for frysing utvendig (var lang periode med minusgrader). Dette var etter råd fra eksperter. Ikke sett noe siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Sølvske: Brukte spray lokalt bak lister og sprekker, samt fjernet alle esker etter råd fra eksperter. Har ikke sett noen ting siden. Møll: Tok ut alt av klær for frysing utvendig (var lang periode med minusgrader). Dette var etter råd fra eksperter. Ikke sett noe siden.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Brødrene Jacobsen Aut. rørled. bedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert utekran og satt inn ny oppvaskmaskin.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Brødrene Jacobsen Aut. rørled. bedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Demontert og remontert vvs-utstyr ifm. flis på flis. Montert nytt servantskap, avløp og blandebatteri. Montert stoppekraner i vannfordelingskap.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: J&J Rør Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert Waterguard på kjøkken. Montert nytt servantskap, avløp og blandebatteri på lite bad.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja

Det er en sprekk i bakplate i peis. Har kontaktet Jøtul for å få erstatning, og venter på dette.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Fjell Elektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Demontert downlights, lagt opp kurser til lampepunkt. Montert dimmere til bad. Gjort om på stikk på kjøkken.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Fjell Elektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet stikk på bad og koblet på nytt speil med lys.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Fjell Elektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til Plejd-brytere og dimmere i leiligheten. Gått over det elektriske anlegget i forbindelse med at kunde skal selge bolig. Kabling til bryter for kjøkken/spotter var utført med skjermet jordkabel brukt som brytertråd. Forsøkte å trekke om kablene, men møtte full stopp i svingen opp mot tak. Kabel ble merket med N-leder i bryterboksen. Byttet Plejd-dimmer til kjøkkenbelastning. Monterte Plejd smart plug on/off til belysning i overskap på kjøkken. Monterte Plejd-bryter for styring av smart plug på kjøkken. Bisto kunde med montering av Zip-skin-ne i TV-stue. Monterte komfyrvakt, vifte høyde 86 cm. Programmerte føler etter dette. Fjernet to spotter på soverom. Trakk om kabler.

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja
Garasjeporter er ofte ikke tette nok til å holde mus unna. Har ikke sett noe spor av det i egen garasje, men har hørt at andre i sameiet har hatt mus. Hvis man skal oppbevare klær/bøker etc. i garasje bør det stå i plastesker. Det har ett år med mye fuktbelastning på mur bak garasje vært noe fukt på enkelte steder på bakveggen. Dette har kun skjedd når det har ligget kontinuerlig vann mot mur i bakkant, fordi is har hindret vannet i å dreneres bort. På sikt vil nok sameiet drenere bak garasjene, men dette har ikke vært et stort problem, og derfor ikke prioritert.

Innhold

Underetasje:

BRA-i 95 kvm: Entré, stue/kjøkken, tre soverom og to bad.

TBA 25 kvm: Markterrasse.

Underetasje:

BRA-e 5 kvm: Bod.

Standard

Velkommen til Ovenbakken 3 presentert av Eiendomsmegler Kristoffer Stormfelt v/ Aktiv!

En gjennomført og romslig 4-roms selveierleilighet, perfekt for barnefamilien eller deg som ønsker god plass og høy bokvalitet. Boligen fremstår moderne og innbydende, med en sosial stue- og kjøkkenløsning som danner leilighetens naturlige

samlingspunkt.

Planløsningen er arealeffektiv og inneholder entré, stue med peis og utgang til en solrik markterrasse på ca. 25 kvm, kjøkken, tre soverom og to bad. God takhøyde og store vindusflater gir en luftig romfølelse.

Ovenbakken 3 ligger fint til på Østerås, med direkte nærhet til flotte tur- og friluftsområder. Beliggenheten oppleves skjermet og rolig, samtidig som du har kort vei til både T-bane, dagligvarebutikk og servicetilbud på nærliggende senter.

- Lys og luftig 4-roms leilighet
- Stor markterrasse med gode solforhold
- Garasjeplass
- Stilren kjøkken
- To flotte bad
- Sentral beliggenhet på Østerås
- Kort vei til turområder og offentlig transport

Entré:

Entréen er lys og luftig, og har garderobeskap med god oppbevaringsplass for yttertøy og sko.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2013 med slette fronter og heltre benkeplate med nedfelt kum og ettgreps blande batteri. Integrerte hvitevarer som komfyr, platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin.

Kjøkkenet har automatisk lekkasjestopper med føler under kum samt komfyrvakt over kokesone.

Kjøl/frys medfølger med innlagt vann med isbitmaskin og kaldtvann. Lettvint og forfriskende løsning.

Stue:

Stuen er lys og romslig, med god plass til både spisegruppe, sofa og TV-møblement. Peisen gir ekstra varme og skaper en lun og hyggelig atmosfære på kjølige dager.

Bad:

Bad fra 2013 med flislagte vegger og flis på flis i dusjsone fra 2026. Himling med malte flater og innfelte downlights. Gulv flislagt med varmekabler (2017) og ca. 20 mm fall til sluk.

Badet har servantskap (2026) med ettgreps blande batteri, vegg speil, vegghengt toalett med innebygget sisterne og avskjermet dusjhjørne med blande batteri og dusjgarnityr.

Bad 2:

Badet har hovedkonstruksjoner som sluk, tettesjikt og røranlegg fra 2013. Veggene er flislagte, og det ble lagt flis på flis på samtlige vegger i 2023. Himlingene har slette, malte flater med innfelte downlights.

Badet har servantskap og høyskap fra 2023 (Haven), ettgreps blandebatteri, bakkelyst veggspeil (Haven), vegghengt toalett med innebygget sistene og innebygget badekar med garnityr.

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler, flis på flis ble lagt i 2017. Det er målt et fall på ca. 45 mm fra overkant gulvflis ved dør til overkant slukrist, som sikrer tilfredsstillende avrenning.

Soverom:

Leiligheten har tre gode soverom med fleksible bruksmuligheter. Rommene egner seg godt som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor – alt etter behov. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og en behagelig romfølelse.

Markterrasse:

Fra stuen er det utgang til en solrik markterrasse på ca. 25 kvm – en ideell løsning for deg som ønsker leilighet med mulighet for uteområde. Her har man også utekran med både varmt- og kaldtvann.

Av annet så har sameierne tilgang til kjølerom og vaskerom som pt koster rundt 500kr pr år.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger ikke:

Lampe over bord i stue.

String hylle i stue.

Medfølger:

Kjøl/frys.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det medfølger fast plass med eksklusiv bruksrett til én garasjeplass til seksjonen, i felles garasjerekke iht. vedtektene. Selger opplyser at plassen de har bruksrett til ligger på oversiden av blokken og et er kun noen meter fra ingangsdøren og ut til parkeringsplassen.

Boligselskapet disponerer flere gjesteplasser, ellers er det parkering i vei/nærområdet etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Protector Forsikring AS, polisenummer 1425864-1.1

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³.

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming via radiatorer tilkoblet felles fjernvarmeanlegg og varmekabler i gulv på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger

eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

E

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 8 390 000

Omkostninger kjøper

8 390 000 (Prisantydning)

14 655 (Andel av fellesgjeld)

8 404 655 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

210 100 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

211 490 (Omkostninger totalt)

223 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

226 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

8 616 145 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 628 045 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 630 845 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er ingen eiendomsskatt i kommunen pt.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 437 984 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 751 936 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

113/4980

Felleskostnader inkluderer

Fellesutgiftene utgjør kr 5 893,- pr. måned og inkluderer: Nettleie, fyring, varmtvann,

vaktmestertjenester, brøyting, bygningsforsikring, avdrag og omkostninger, kommunale avgifter m.m.

Herav:

- Avdrag lån: kr 164,-
- Renter og omkostninger: kr 95,-
- Fellesutgifter: kr 5 634,-

Leverandør Tv/internett er ikke ioppgitt av selger, og megler vet derfor ikke hvilken leverandør dette er.

Styreleder informerte den 28.01.2026 om at det ikke er planlagt noen større påkostninger, utover utskifting av eltavler i kjelleren. Planen er å bytte 1–2 eltavler per år, og dette skal dekkes av driftsbudsjettet.

Fellesutgiftene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter.

Selger har ikke gitt opplysninger om hvilke strømforbruk de har, og kjøper må påregne utgifter til dette.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 893

Andel Fellesgjeld

Kr 14 655

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

22.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Andel formue: Kr 19 854,- pr. 31.12.2024

Andel fellesgjeld: Kr 14 655,- pr. 22.01.2026

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94907061781, Handelsbanken

Annuitetsslån: 12 terminer per år.
Rentesats per 22.01.2026: 6.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 71
Saldo per. 22.01.2026: 646 153,-
Andel av saldo: 14 655,-
Første termin/første avdrag: 24.12.2021 (siste termin 24.11.2031)

Andel fellesformue

Kr 19 854

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Ovenbakken 1-11

Om sameiet

Sameiet består av 42 eierseksjoner. Sameiets eiendom har gårdsnr. 35, bruksnr. 52 i Bærumkommune. Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL).

Sameiets revisor er KPMG AS v/Svein Chr. Wiig. Brøken for leiligheten som selges er 113/4980.

Dugnad må påregnes.

Felles vaskeri finnes i kjelleren og skal holdes ryddig og rengjøres etter bruk. For mer informasjon se vedtekter.

Vedlikehold/innkjøp i 2024:

- Bytte lamper til LED lamper i alle oppganger
- Startet prosess med bytte av alle Eltavler i kjellere, byttet i nr1.
- Skiftet ventiler i varmepumpene i nr 5.
- Byttet en ventilasjonsvifte i nr11
- Kontroll og evt skifte av peisvifter og kondensatorer, byttet festeplater på alle vifter.
- 4 års kontroll av balkongutbedringen
- Ny vaskemaskin i vaskerommet mellom nr 1 og nr 3.
- Felles anbud for skifte av vinduer til sameierne.
- Reparert skader på alle trapper ute mot gårdsplassen
- Reparert løse blokker i garasjer
- Byttet rengjøringsfirma fra Roman Gross til Maximum Service
- Beskåret buskene mot Ovenbakken

Vedlikeholdsbehov i 2025:

Følgende vedlikehold er planlagt for 2025

- Fortsette utskifting av Eltavler.
- Gjennomgang av takene i garasjene
- Vurdere utbedring av vannrør i kjelleren.
- Vurdere varmekabler i nedløpsrør fra viftetak.

Vedlikeholdsbehov i 5-årsperiode

Se vedlikeholdsrapport fra ABBL, sist 2020. ABBL sjekker sameiets vedlikeholdsbehov hvert 5. år.

GENERELT

Megler har vært i kontakt med Statens kartverk, kommune, forretningsfører og styret. Ingen besitter seksjonering over sameiet, og heller ikke denne leiligheten. Det er defor enda viktigere for kjøper å sette seg inn i bl.a. vedtekter m.m. Nevnte dokument ligger vedlagt i salgsoppgaven. Sameiet er et irregulært seksjonssameie da eiendommen er oppdelt før vi fikk den første eierseksjonsloven (1983).

En sameier eier en andel i eiendommen, med tilknyttet enerett til bruk av sin bruksenhet, jf. eierseksjonsloven § 25. Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner i et sameie, jf. eierseksjonsloven § 23 første ledd. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett, årsberetning m.m. Se særlig om vedtekter og husordensregler knyttet til husdyrhold, dugnader, trappevask o.l.

Årsmøtet i sameiet kan fatte vedtak om vedlikehold e.l. som kan påvirke størrelsen på fellesutgiftene og/eller fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader fra andre beboere. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Regnskap/budsjett

Styreleder opplyser i mail den 21.01.2026 at sameiet ikke har noen større planlagte prosjekter nå.

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt iht. sameiet husordensregler. Styret kan nekte husdyrhold hvis det viser seg å være til sjenanse. (støy, skitt). Hund skal ledsages av fører og alltid være under kontroll.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad.

Hver seksjonseier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

Forretningsfører

Forretningsfører

ABBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 35, bruksnummer 52, seksjonsnummer 8 i Bærum kommune. Gårdsnummer 35, bruksnummer 143 i Bærum kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

- 1993/9414-3/100 10.05.1993

PANTSETTELSESERKLÆRING

Beløp: NOK 20 000

Panthaver: BOLIGSAMEIET

Dette pantet/servitutten vil følge eiendommen.

- 1969/910532-1/100 22.05.1969 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:SNR: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 113/4980

Denne eiend. er seksjonert sammen med bnr. 143

Megler har vært i kontakt med Kartverket som ikke har funnet dette dokumentet.

Megler har derfor ingen innsikt i hva som står i dokumentet.

Denne seksjoneriongen/servitutten vil følge eiendommen.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 14.11.1969.

Endringer som er foretatt:

- Kjøkkenet er flyttet ut til stuen og det er i dag laget ett ekstra soverom der kjøkkenet tidligere var.
- Døråpning mellom nåværende soverom og kjøkken er blendet.
- Det som tidligere var en Wc er utvidet og blitt til ett bad.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at deler av gangarealet i tidligere var garderobe og ikke tilfredsstiller kravene til varig opphold. Rommet er forøvrig angitt som garderobe på byggetegningene, og bruksendringen til gangareal er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.11.1969.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett, via sameiets private stikkledninger.

Sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål: Blokkbebyggelse, Delareal: 6 235 m² i henhold til reguleringsplan ØSTERÅS datert 02.02.1965.

Formål: Kjørevei, Delareal: 4 m² i henhold til reguleringsplan ØSTERÅS, DEL, ENDR. REGULERING datert 04.04.1974.

Kommuneplaner

Id: 202101

Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042

Plantype: Kommuneplanens arealplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 21.06.2023

Delarealer: 6 239 m² - Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende.

Byggesaker under behandling:

- Eiksveien 73 - rive brannskille - lydskilde. Her har det vært planer opp igjennom årene. Det er derfor usikkert pt hva som skal gjøres her da bygget står tomt i dag. Kjøper må påregne at her vil det skje noe på ett tidspunkt.
- Ovenbakken 12-18, Østeråsen 81, Otto Ruges vei 84-86 - fasadeendring

Adgang til utleie

Utleie av seksjon og/eller garasje kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter og ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 35.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 25.000 ,- oppgjørshonorar kr 7.500 ,- og visninger kr 3.500, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag.

Ansvarlig megler

Kristoffer Stormfelt
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
kristoffer.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 976 09 113

Ansvarlig megler bistås av

Kristoffer Stormfelt
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
kristoffer.stormfelt@aktiv.no
Tlf: 976 09 113

Oppdragstaker

Stormfelt & Co AS, organisasjonsnummer 936649734
Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

Salgsoppgavedato

13.02.2026



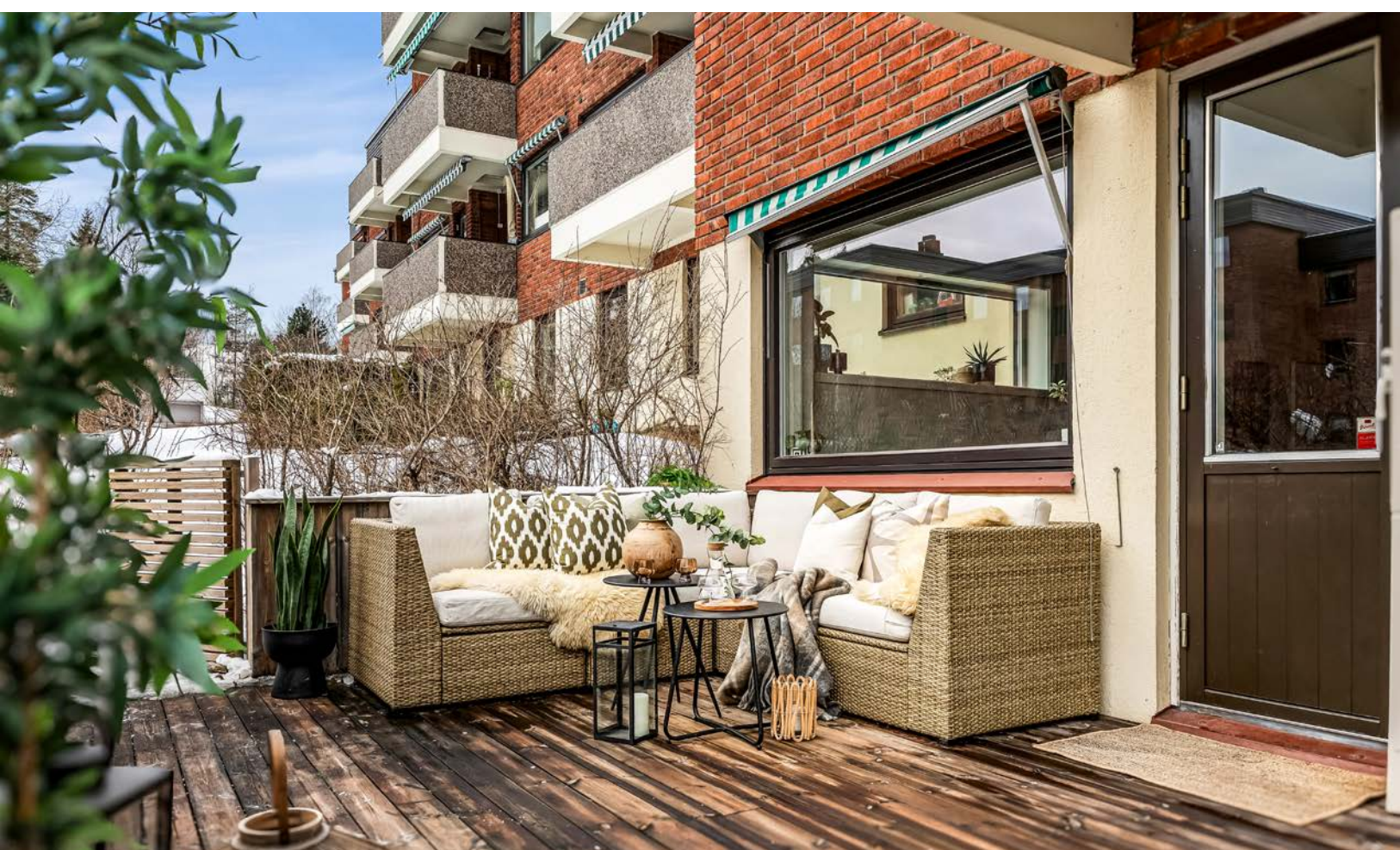


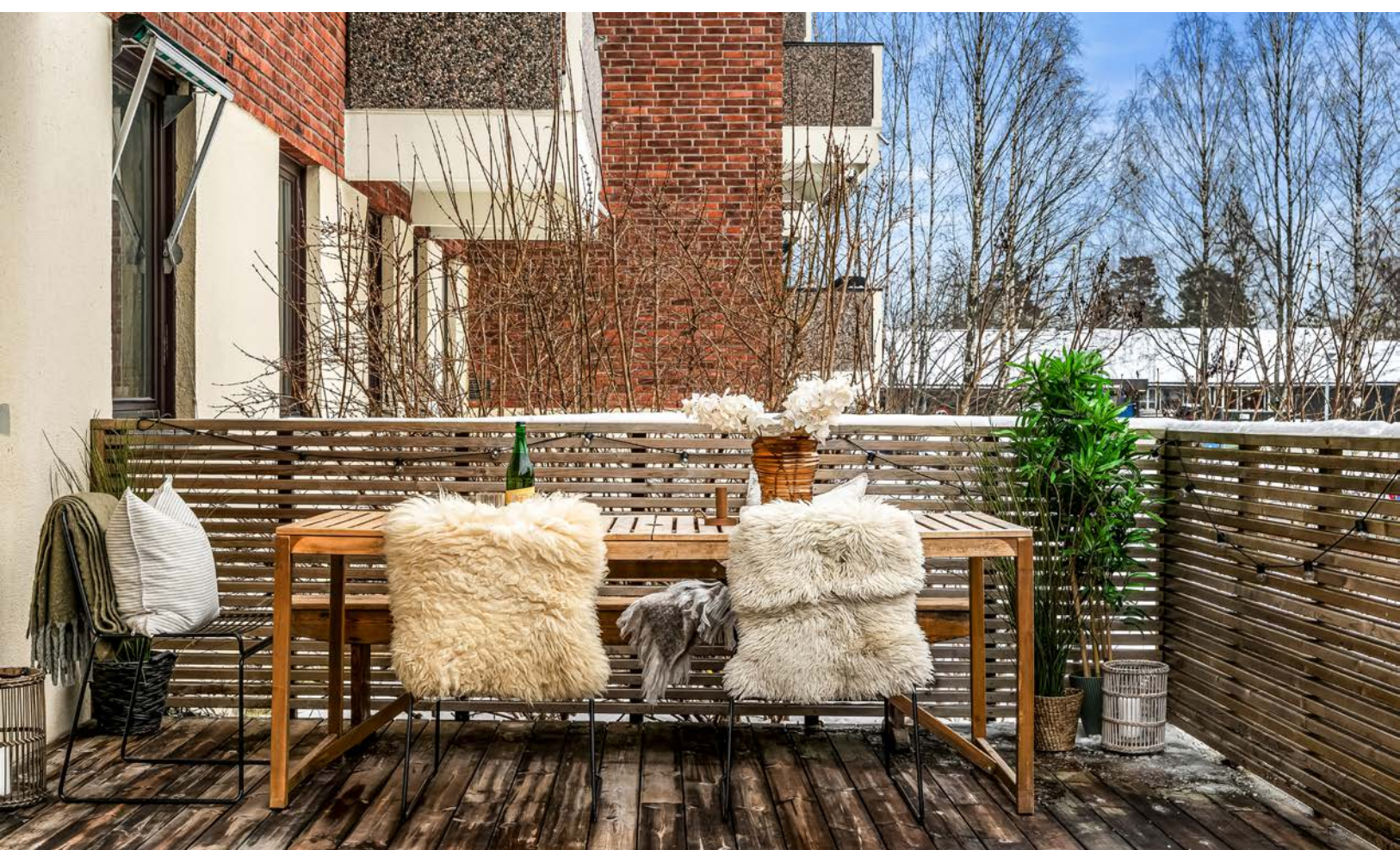




























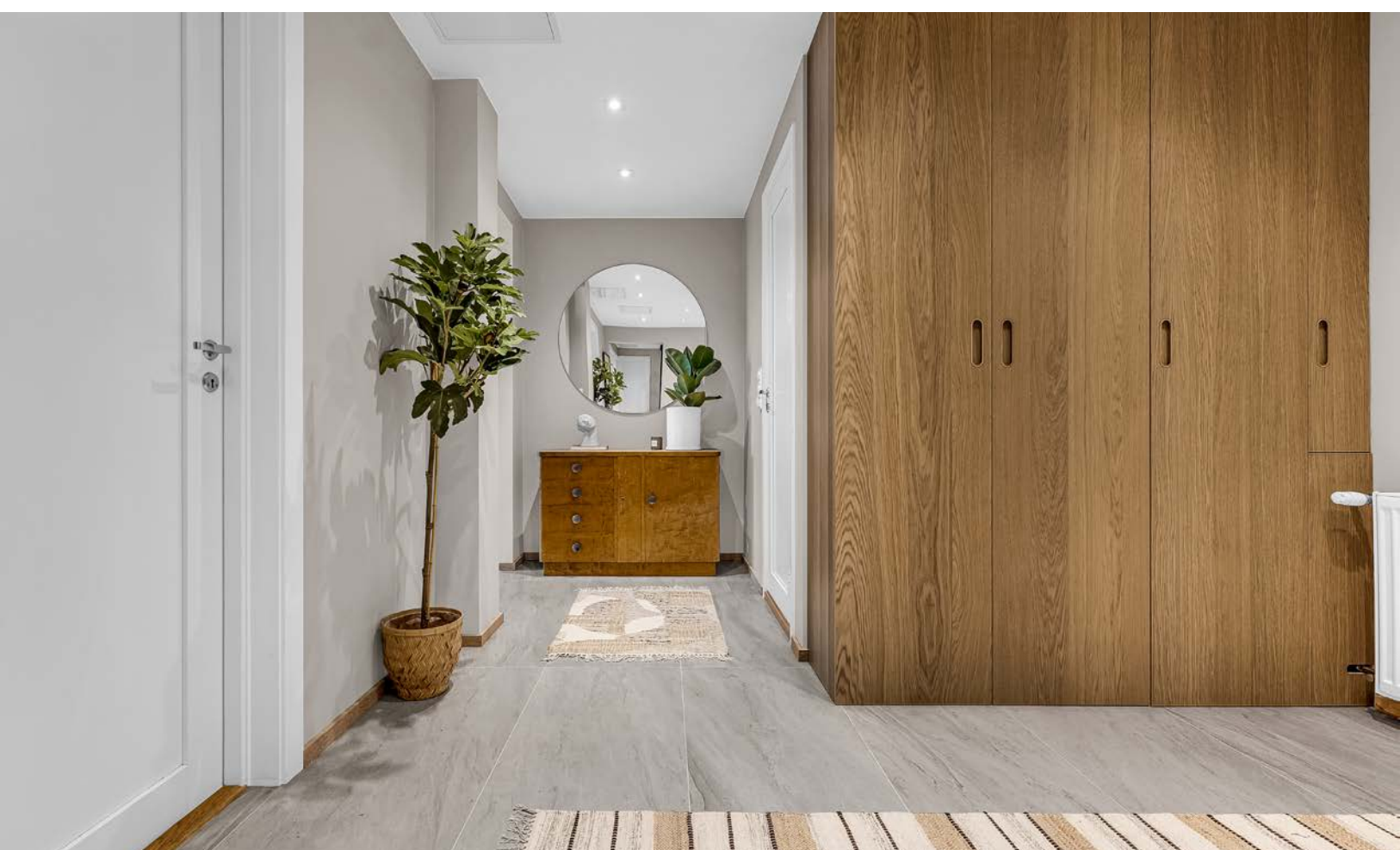








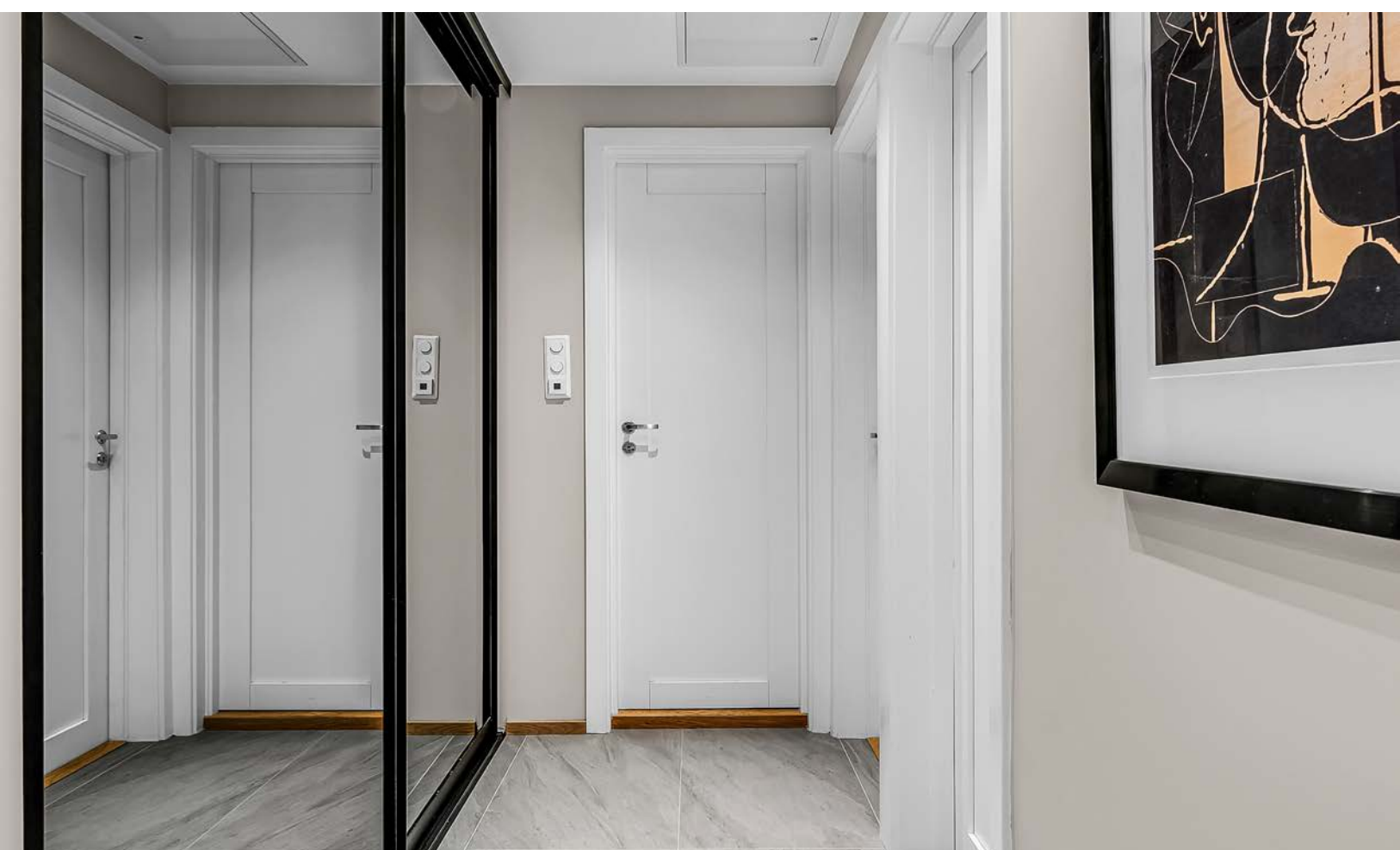








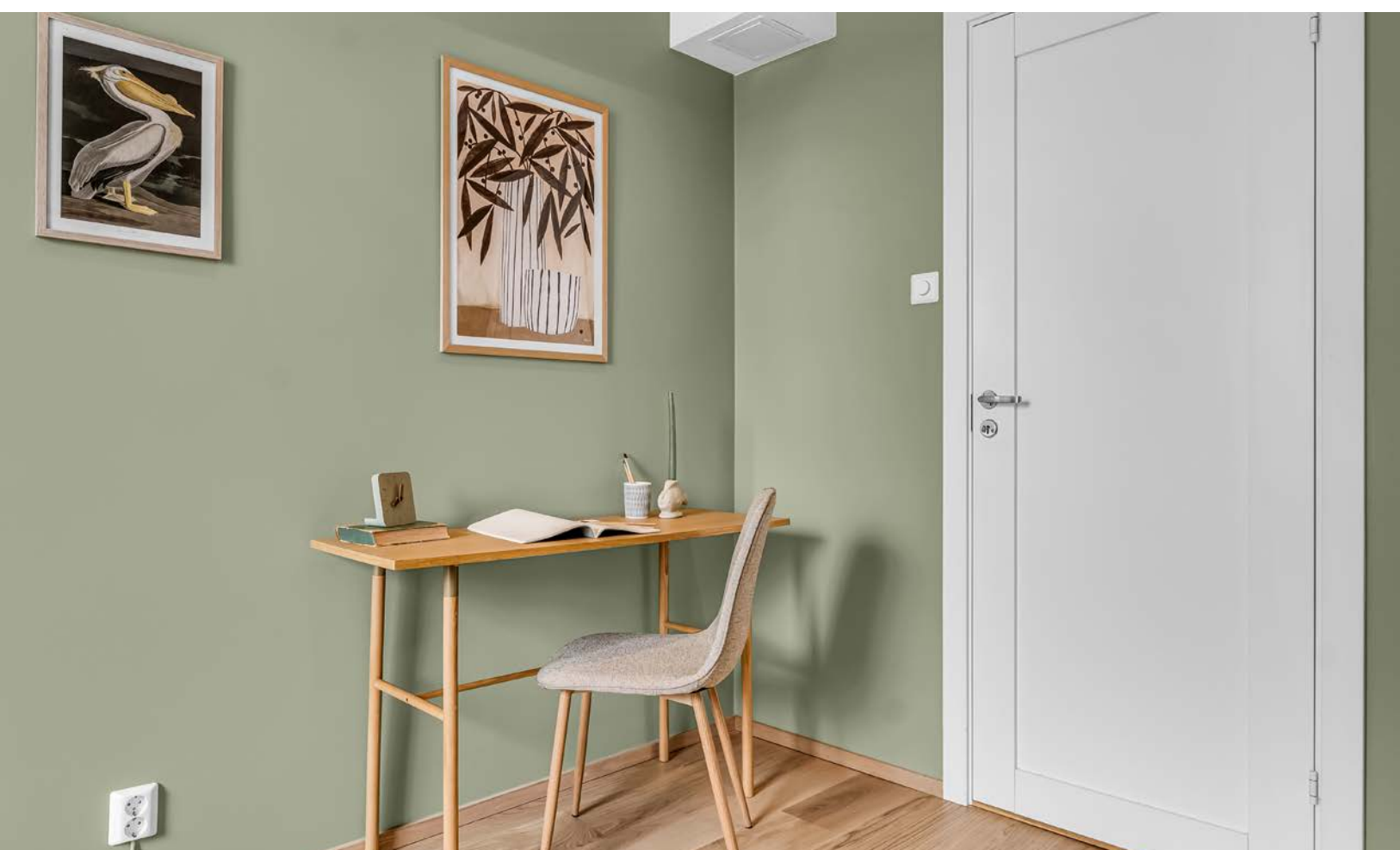








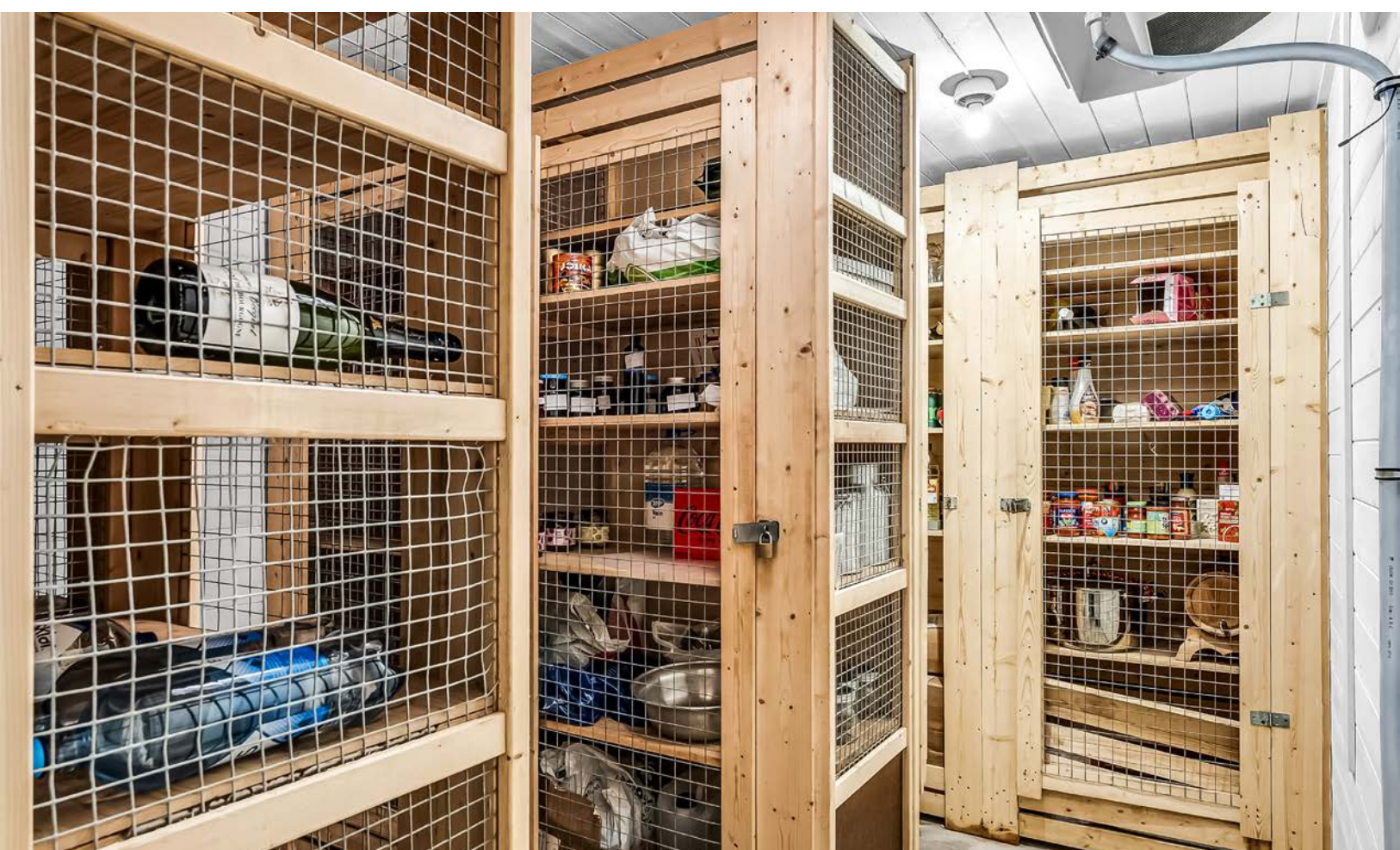






















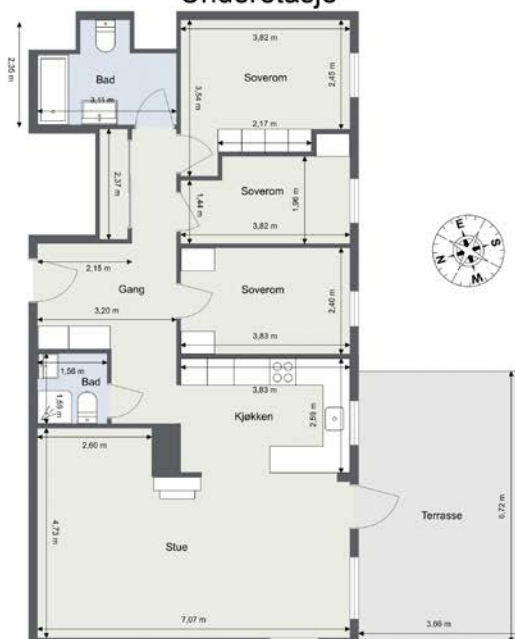








Ovenbakken 3 Underetasje



Planskissen er ment som en illustrasjon og avvik kan forekomme.
Tegningen er ikke målbar/eventuelle oppgitte mål er ikke eksakte.
TEK-Norge AS eier rettighetene for denne planskissen.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Ovenbakken 3, 1361 ØSTERÅS

 BÆRUM kommune

 gnr. 35, bnr. 52, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 95 m²



Befaringsdato: 28.01.2026

Rapportdato: 11.02.2026

Oppdragsnr.: 20708-1819

Referansenummer: NF1733

Autorisert foretak: TEK-Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Røtnes Jensen

Vår ref: Tom Røtnes Jensen



TEK :NORGE

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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne 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

Tom Røtnes Jensen
Uavhengig Takstingeniør
tom.jensen@tek-norge.no
906 71 913



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarframstilling 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

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i boligblokk fra 1969. Leiligheten ligger i bygningens underetasje og inneholder: entré, 3 soverom, stue/kjøkken og 2 bad. Bod i fellesareal i underetasje.

Bygget er oppført med hovedkonstruksjoner i betong/murverk. Støpt grunnmur, antatt fundamentert til faste eller komprimerte masser. Utvendige fasader i hovedsak med teglstein og malt betong. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med papp/folie.

Boligen virker å være i normalt god stand, oppleves som vedlikeholdt og gir generelt et godt inntrykk.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer med rammer/karm av treverk og 2-lags isolerglass.

Lyd- og brannklassifisert (B30/dB35) entrédør med slette overflater.

Balkongdør fra 2013 med rammer/karmer av treverk og 2-lags isolerglass.

Sydvestvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 25 kvm med utgang fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflate gulv med parkett i bredformat og fliser.

Overflate vegger med slette malte flater

Overflate himlinger med slette malte flater, innfelte downlights i enkelte tom.

Gulv mot grunn av betong.

Boligen har mursteinspipe, peisinnstallert i stue.

Innerdører bestående av slette ett-speils fyllingsdører i rammer/karmer av treverk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 2013.

Vegger med flislagte overflater.

Overflate himlinger med slette malte flater og innfelte downlights.

Overflate gulv belagt med fliser. Det er elektriske varmekabler i gulv.

Plastsluk med uttagbar vannlås, smøremembran påvist i sluk.

Badet er innredet med servantskap (fra 2026) med ett-greps blandebeholder, veggspeil, vegghengt toalett med innebygget systerne, avskjermet dusjhjørne med glass, blandebeholder og dusjgarnityr.

Ventilering av rommet via naturlig avtrekk via byggets avtrekkskanal.

Bad med hovedkonstruksjoner som sluk, tettesjikt og røranlegg fra 2013.

Vegger med flislagte overflater.

Overflate himlinger med slette malte flater og innfelte downlights.

Overflate gulv belagt med fliser.

Det er elektriske varmekabler i gulv.

Plastsluk med uttagbar vannlås, smøremembran påvist i sluk.

Badet er innredet med servantskap med ett-greps blandebeholder, speil med lys, høyskap, vegghengt toalett med innebygget systerne, innmurt badekar, blandebeholder og dusjgarnityr.

Ventilering av rommet via naturlig avtrekk via byggets avtrekkskanal.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2013 og 2021 med under-/overskap og slette fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt e.l. og ett-greps blandebeholder. Integrerte hvitvarer som komfyr, platetopp, micro og oppvaskmaskin,

Det er installert automatisk lekkasjestopper med magnetventil og føler i kjøkkenbenk under kum og komfyrvakt over kokesone.

Det er kjøkkenventilator over kokesone med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Varmtvannsforsyning gjennom felles opplegg.

Vannforsyningsrør er lagt opp med rør i rør system. Fordelerskap er plassert på begge bad.

Innvendig avløpsrør i plast koblet til byggets avløpssystem.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vannbåren varme via radiatorer.

Det elektriske anlegget er lagt opp med skjult ledningsnett.

Strømskapet er plassert i felles oppgang. Fordelingskurser med kombiautomater (overspenning+jordfeil). Energimåler er plassert i skapet. Strømmåleren er av type AMS og har automatisk avlesing. Strømskap er merket med kursoversikt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

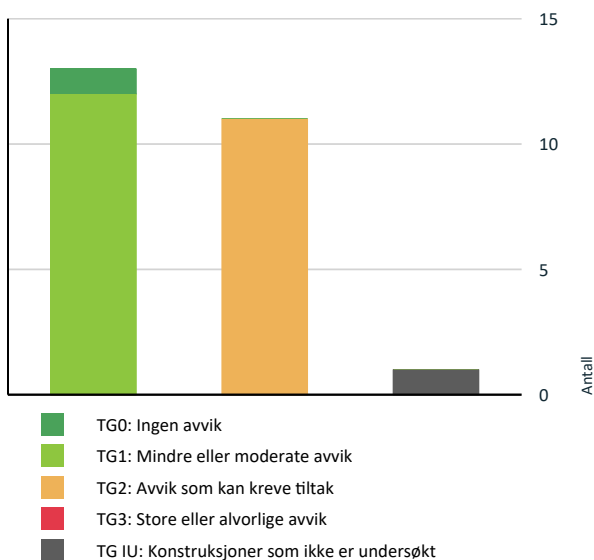
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3. Felles bygningsdeler uten særskilt vedlikeholdsansvar for denne boligen er ikke vurdert, med mindre bygningsdelen er i særlig nær tilknytning til boligen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - ! Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
 - ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1969

Anvendelse

Boligformål

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med rammer/karm av treverk og 2-lags isolerglass. Fra 2021 i stue, øvrige vinduer fra 2013

TG 1 Dører

Lyd- og brannklassifisert (B30/DB35) entrédør med slette overflater.

Balkongdør fra 2013 med rammer/karmer av treverk og 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt markterrasse i trekonstruksjoner på ca. 25 kvm med utgang fra stue.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflate gulv med parkett i bredformat og fliser.

Overflate vegger med slette malte flater

Overflate himlinger med slette malte flater, innfelte downlights i enkelte tom.

Overflater oppusset mellom 2021-2026.

Overflater er en skjønnsmessig vurdering og TG er vurdert utfra om det er skader/større slitasje på overflatene. Stedvis noe mindre hakk og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke hvis det ikke er utover det som er å betegne som normal bruksslitasje.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn av betong.

Største registrerte skjevhet er målt i stue på ca. 13 mm gjennom hele rommet.

Det ble nivellert med laser og det ble ikke observert vesentlige skjevheter/retningsavvik, svekkelser eller skadesymptom.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av plan-/helningsavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, peisnnsats installert i stue.

Tilstandsrapport

Det er ikke fremvist rapport for feiertilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist sprekker i ildfast plate inne i peisen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ildfast plate i peis må skiftes ut for å lukke avviket.



1 TG 1 Innvendige dører

Innderdører bestående av slette ett-speils fyllingsdører i rammer/karmer av treverk.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2013 i følge tidligere salgsoppgave.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med flislagte overflater. Flis på flis i dusjsone fra 2026.
Overflate himlinger med slette malte flater og innfelte downlights.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv belagt med fliser, det ble lagt flis på flis varmekabler i 2017. Det er målt høydeforskjell fra overkant gulvflis ved dør til overkant slukrist på 20 mm.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Årsaken til TG2 er at fallet på gulvet avviker fra anbefalt løsning i teknisk forskrift.

- Fallet på gulvet i dusjen er under 1:50, 08 meter fra sluket / i nedsenket nedslagsfeltet.
- Det er under 1:100 på hele/deler av gulvet.
- Nivåforskjell mellom topp slukrist og topp tettesjikt / gulv ved terskel er under 25 mm.

Membran ved terskel er ikke synlig eller dokumentert.

Fall til sluk på gulv er vurdert etter anbefalt løsning i veiledning til teknisk forskrift 2010-2017 som krever 1:50, minst 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet. I tillegg skal det være nivåforskjell mellom topp tettesjikt ved terskel og topp slukrist på min. 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med eksisterende fallforhold. Med tett silikon mot terskel er det lite sannsynlig at eventuelt lekkasjevann renner ut av badet før det når sluket, men det tilfredsstiller ikke forskriften.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med uttagbar vannlås, smøremembran påvist i sluk.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Membranen bak innebygde sisterner har ukjent utførelse.

Det er ukjent/udokumentert tettesjikt (membran) på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sisterner er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sisternen.

Overvåk konstruksjonen jevnlig med tanke på våtrommets tettesjikt.



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servantskap (fra 2026) med ett-greps blandebatteri, veggspil, vegghengt toalett med innebygget sisterner, avskjermet dusjhjørne med glass, blandebatteri og dusjgarnityr.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Lekkasjedeteksjon fra innebygget sisterner er ikke verifisert/dokumentert. Eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt, og ikke føre til unødige skader på andre installasjoner eller bygningsdeler.

Det er skader på flis på utvendig hjørnet på flislagt sisternekasse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sisterner uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sisterner vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader.

Skade på utvendig hjørne på sisternekasse er et kosmetisk avvik.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Ventilering av rommet via naturlig avtrekk via byggets avtrekkskanal.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sameiet bør vurdere mulighet for å installere mekanisk avtrekk på felles avtrekkskanal.

Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret i vegg mot våtrommet fra tilstøtende rom (entré). Det er utført fuktmåling (vektprosent) med pigger i veggens bunnsvill via hullet og det er registrert 8,6 %. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

Ingen andre unormale observasjoner i undersøkt område.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Bad med hovedkonstruksjoner som sluk, tettesjikt og røranlegg fra 2013 i følge tidligere salgsoppgave. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger med flislagte overflater, det ble lagt flis på flis i 2023. Overflate himlinger med slette malte flater og innfelte downlights.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Overflater Gulv

Overflate gulv belagt med fliser, det ble lagt flis på flis og varmekabler i 2017. Det er elektriske varmekabler i gulv. Det er målt høydeforskjell fra overkant gulvflis ved dør til overkant slukrist på ca. 45 mm.

Kontrollmålingen av fallet er kun basert på stikkprøver. Det kan derfor finnes lokale avvik i fallet som ikke er nevnt i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fliser med "bom" holdes under observasjon, ved negativ utvikling må tiltak forventes. Vær likevel klar over at fliser med "bom" har redusert evne for bruksbelastning.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med uttagbar vannlås, smøremembran påvist i sluk.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Tilstandsrapport

- Membranen bak innebygde sistene har ukjent utførelse.

Det er ukjent/udokumentert tettesjikt (membran) på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dersom det ikke er tettesjikt bak innebygget sistene er det økt risiko for skade ved lekkasje fra sistenen.

Overvåk konstruksjonen jevnlig med tanke på våtrommets tettesjikt.



UNDERETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

Badet er innredet med servantskap med ett-greps blandebatteri, speil med lys, høyskap, vegghengt toalett med innebygget sistene, innmurt badekar, blandebatteri og dusjgarnityr.

Servantskap, speil og høyskap fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Lekkasjedeteksjon fra innebygget sistene er ikke verifisert/dokumentert. Eventuelle lekkasjer skal kunne oppdages raskt, og ikke føre til unødige skader på andre installasjoner eller bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør undersøkes om mulighet for å etablere drenering fra innebygget sistene uten å skade membraner. Drenering fra innebygget sistene vil avsløre eventuelle lekkasjer i skjulte konstruksjoner. Det kan eventuelt kartlegges for annen mulig lekkasjesikring.

Manglende lekkasjesikring kan medføre at eventuelle lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader og økte utbedringskostnader.



UNDERETASJE > BAD 2

Ventilasjon

Ventilering av rommet via naturlig avtrekk via byggets avtrekkskanal.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sameiet bør vurdere mulighet for å installere mekanisk avtrekk på felles avtrekkskanal.

Økt sirkulasjon vil redusere risiko for fuktskader på bad og tilstøtende rom.

UNDERETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da enkelte vegger er av mur/betong eller vender mot fellesareal.

Det er ikke utført hulltaking i vegg mot entré (bindingsverksvegg) da det er risiko for å skade skjult elektrisk anlegg i veggen.

Det er ikke påvist unormale forhold ved visuell kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2013 og 2021 med under-/overskap og slette fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i kompositt e.l. og ett-greps blande batteri. Integrerte hvitvarer som komfyr, platetopp, micro og oppvaskmaskin.

Det er installert automatisk lekkasjestopper med magnetventil og føler i kjøkkenbenk under kum og komfyrvakt over kokesone.

Innredning med normal forventet bruksslitasje.

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over kokesone med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kullfilterventilator transporterer ikke ut damp som produseres under matlaging og kan føre til skader eller dårlig inneklima. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter og det er normalt ikke tillatt å koble ventilator til felles kanaler for bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannforsyningsrør er lagt opp med rør i rør system. Fordelerskap er plassert på begge bad. Felles vannforsyningsrør er ikke vurdert da dette er en del av sameiets vedlikeholdsansvar (f.eks vannrør over himling i entré). Stoppekraner er plassert over himling i entré, tilgang via inspeksjonsluker.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløpsrør i plast koblet til byggets avløpssystem. Felles avløpsrør er ikke vurdert da dette er en del av sameiets vedlikeholdsansvar.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Kjøkken er flyttet siden byggeår, det er ikke avtrekk på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Andre tiltak:

Det bør etableres avtrekk fra kjøkken (se også avtrekk/kjøkken)

TG 1 Vannbåren varme

Vannbåren varme via radiatorer.

Det tas spesifikt forbehold om at undertegnede ikke har tilstrekkelig kompetanse til å vurdere slike anlegg utover enkel visuell kontroll og dokumentkontroll. For ytterligere informasjon om anleggets tilstand anbefales det å kontakte fagmann.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Det elektriske anlegget er lagt opp med skjult ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Fordelingskurser med kombiautomater (overspenning+jordfeil). Energimåler er plassert i skapet. Strømmåleren er av type AMS og har automatisk avlesing. Strømskap er merket med kursoversikt.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

0 Det foreligger ikke opplysninger på at el-anlegget er totalt rehabilitert siden byggeår. Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre (sikringsskap, ledningsnett, brytere, stikkontakter, koblingspunkter m.m.)

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

Ja Eiers opplysning.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Elektriker har gått over det elektriske anlegget i forbindelse med salg av boligen.

Det er fremvist samsvarserklæring for utførte el-arbeider i 2020 og 2026.

Øvrige samsvarserklæringer/dokumentasjon foreligger ikke.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger komplett dokumentasjon av el-anlegget.

Viktig info rundt samsvarserklæring.

En samsvarserklæring, eller erklæring om samsvar, er dokumentasjon som skal vise at det elektriske anlegget er utført i samsvar med gjeldende elsikkerhetsforskrifter. Eier er pålagt å oppbevare erklæringen i hele installasjonens levetid. Og kunne fremvise den ved senere anledning, som f.eks. ved en kontroll av det elektriske anlegg eller ved boligsalg.



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



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

- Det er ikke krav til radonmåling i private boliger med mindre det er utleiedel. Det anbefales likevel da radon kan ha negative konsekvenser for helse.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstilling

Byggeår**Kommentar****Standard**

Enkel uisolert garasje i rekke. Vippeport med elektrisk åpner.

Vedlikehold

Felles tilleggsbygninger vurderes ikke med tilstandsgrader.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

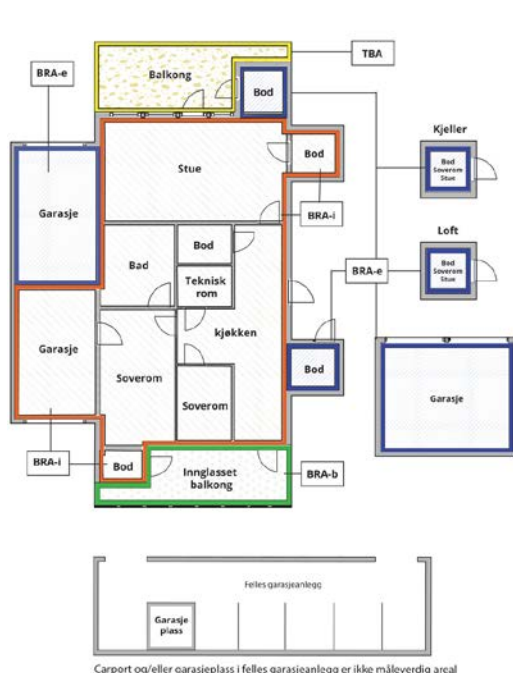
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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 bodar
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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	95	5		100	25
SUM	95	5			25
SUM BRA	100				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, bad 2, stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Takhøyde målt til ca. 2,59 meter i stue/kjøkken, ca. 2,30 i entré.

Rom (bod) 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Takstmann er ikke forelagt godkjente/byggemeldte tegninger og lovlighet/godkjent bruk er derfor ikke vurdert. Det kan derfor ikke utelukkes at enkelte rom har endret bruk og krever søknad om bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier besitter dokumentasjon fra rørlegger og elektriker.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

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

Kommentar

Biloppstillingsplass/garasje i felles garasjerekke.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.1.2026	Tom Røtnes Jensen	Takstingeniør
	Pål Idar Christiansen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	35	52		8	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ovenbakken 3

Hjemmelshaver

Christiansen Pål Idar, Nord Vilde Thoresen

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema utfylt av eier.	Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		El-arbeider utført i 2020 og 2026	Gjennomgått		Nei
Eier		Eier var tilstede på befaring og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedslitting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NF1733>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Pål Idar Christiansen

Vilde Thoresen Nord

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2020
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Ovenbakken 3

1361 Østerås

3201-35/52/0/8



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Brødrene Jacobsen Aut. rørled. bedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: La flis på flis på badet, og i den forbindelse ble alt av vvs demontert og montert, samt at det ble montert nytt servantskap og blandebatteri.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Murermester Rune Kristiansen AS

Beskrivelse av arbeidet: Bistod med å legge flis på flis på badet.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Fjell Elektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Bistod med el-arbeider ifm. flis på flis på bad. Nytt speil med lys samt skifte av IP44 dobbel stikkontakt.

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: J&J Rør Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet gammel servantskap/blandebatteri og montert nytt. Ryddet opp og fjernet unødvendige deler i vannfordelingsskapet, samt satt på stoppekraner for å gjøre det lettere å stoppe vannet.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

Beskrivelse av arbeidet: La flis på flis i dusjsonen på det lille badet.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Observerte for noen år siden sølvkre ved noen anledninger. Mulig det kom med noen pappesker da vi akkurat hadde hentet en del som hadde stått lagret. Brukte spray lokalt bak lister og sprekker, etter råd fra eksperter, samt fjernet alle esker. Har ikke sett noen ting siden.

Hadde noen tilfeller av møll i skyvedørsgarderobe i 2024, tok ut alt av klær for frysing utvendig (var lang periode med minusgrader). Dette var etter råd fra eksperter. Ikke sett noe siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Sølvkre: Brukte spray lokalt bak lister og sprekker, samt fjernet alle esker etter råd fra eksperter. Har ikke sett noen ting siden. Møll: Tok ut alt av klær for frysing utvendig (var lang periode med minusgrader). Dette var etter råd fra eksperter. Ikke sett noe siden.

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Brødrene Jacobsen Aut. rør.l.bedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert utekran og satt inn ny oppvaskmaskin.



2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Brødrene Jacobsen Aut. rør.l.bedrift AS

Beskrivelse av arbeidet: Demontert og remontert vvs-utstyr ifm. flis på flis. Montert nytt servantskap, avløp og blandebatteri. Montert stoppekraner i vannfordelingsskap.

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: J&J Rør Service AS

Beskrivelse av arbeidet: Montert Waterguard på kjøkken. Montert nytt servantskap, avløp og blandebatteri på lite bad.

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Det er en sprekk i bakplate i peis. Har kontaktet Jøtul for å få erstatning, og venter på dette.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Fjell Elektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Demontert downlights, lagt opp kurser til lampepunkt. Montert dimmere til bad. Gjort om på stikk på kjøkken.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Fjell Elektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet stikk på bad og koblet på nytt speil med lys.



3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Fjell Elektrikeren AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til Plejd-brytere og dimmere i leiligheten. Gått over det elektriske anlegget i forbindelse med at kunde skal selge bolig. Kabling til bryter for kjøkken/spotter var utført med skjermet jordkabel brukt som brytertråd. Forsøkte å trekke om kablene, men møtte full stopp i svingen opp mot tak. Kabel ble merket med N-leder i bryterboksen. Byttet Plejd-dimmer til kjøkkenbelastning. Monterte Plejd smart plug on/off til belysning i overskap på kjøkken. Monterte Plejd-bryter for styring av smart plug på kjøkken. Bisto kunde med montering av Zip-skin-ne i TV-stue. Monterte komfyrvakt, viftehøyde 86 cm. Programmerte føler etter dette. Fjernet to spotter på soverom. Trakk om kabler.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Garasjeporter er ofte ikke tette nok til å holde mus unna. Har ikke sett noe spor av det i egen garasje, men har hørt at andre i sameiet har hatt mus. Hvis man skal oppbevare klær/bøker etc. i garasje bør det stå i plastesker.

Det har ett år med mye fuktbelastning på mur bak garasje vært noe fukt på enkelte steder på bakveggen. Dette har kun skjedd når det har ligget kontinuerlig vann mot mur i bakkant, fordi is har hindret vannet i å dreneres bort. På sikt vil nok sameiet drenere bak garasjene, men dette har ikke vært et stort problem, og derfor ikke prioritert.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Adresse

Ovenbakken 3, 1361 ØSTERÅS

Dato for energimerking

11.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-258308

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

6694497

Gårdsnummer

35

Bruksnummer

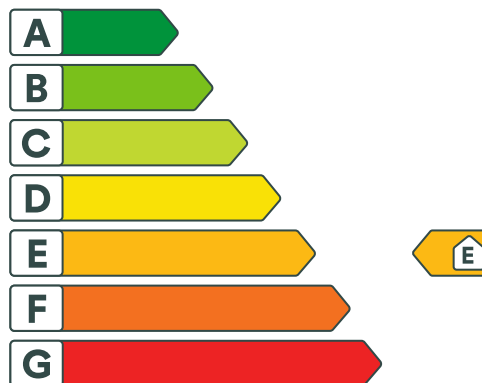
52

Seksjonsnummer

8

Bruksenhetsnummer

U0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1969

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

100,0 m²

Oppvarmet bruksareal

95,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

232,50 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

230,79 kWh/m²

Totalt levert pr. år

21 925 kWh



Ovenbakken 3, 1361 ØSTERÅS



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Ovenbakken 3, 1361 ØSTERÅS



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: 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 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 17: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: 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 24: 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 25: 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 26: 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 27: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 28: 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 29: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 30: 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 31: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 32: 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 33: Isolering av gulv mot grunn

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



Om grunnlaget for 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.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Ovenbakken 3 - Nabolaget Østerås - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Ovenbakken Linje 2N, 212, 230	1 min 0.1 km
Østerås Linje 2	5 min 0.4 km
Sollerud Linje 13	10 min 4.9 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 5.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 13.7 km

Skoler

Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Eiksmarka skole (1-7 kl.) 553 elever, 24 klasser	14 min 1.2 km
Steinerskolen i Bærum Grunnskoleunderv.. 197 elever, 10 klasser	20 min 1.8 km
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	5 min 0.4 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	22 min 1.9 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	12 min 1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	7 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

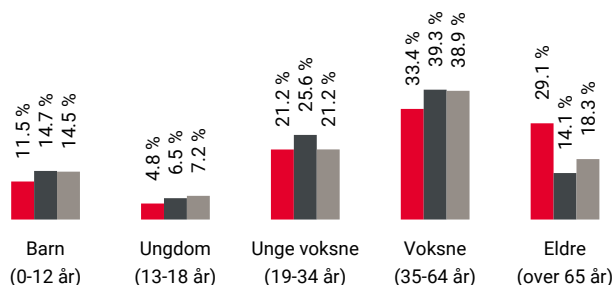
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Østerås	2 865	1 687
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Østerås barnehage Avd Fururabben (1-... 45 barn	2 min 0.2 km
Østerås barnehage Avd Ovenbakken (1-... 12 barn	4 min 0.3 km
Østerås barnehage (1-6 år) 118 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Meny Østerås	6 min
Joker Eiksmarka Post i butikk, søndagsåpent	6 min 0.5 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 93/100



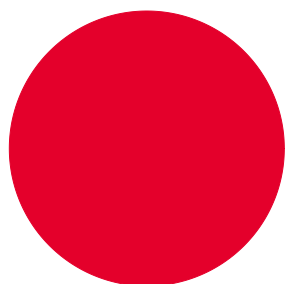
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100

Sport

⚽	Eikeli videregående	6 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.5 km	
⚽	Østerås skole	6 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.5 km	
🚴	Østerås Treningssenter	6 min	🚶
🚴	Fresh Fitness Østerås	6 min	🚶

Boligmasse



100% blokk

Varer/Tjenester



Østerås Senter

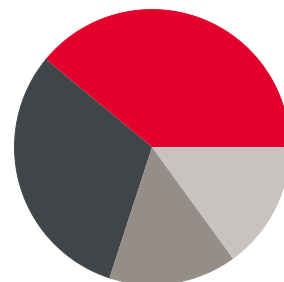
6 min 🚶



Vitusapotek Østerås

6 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



39% i barnehagealder
31% 6-12 år
15% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



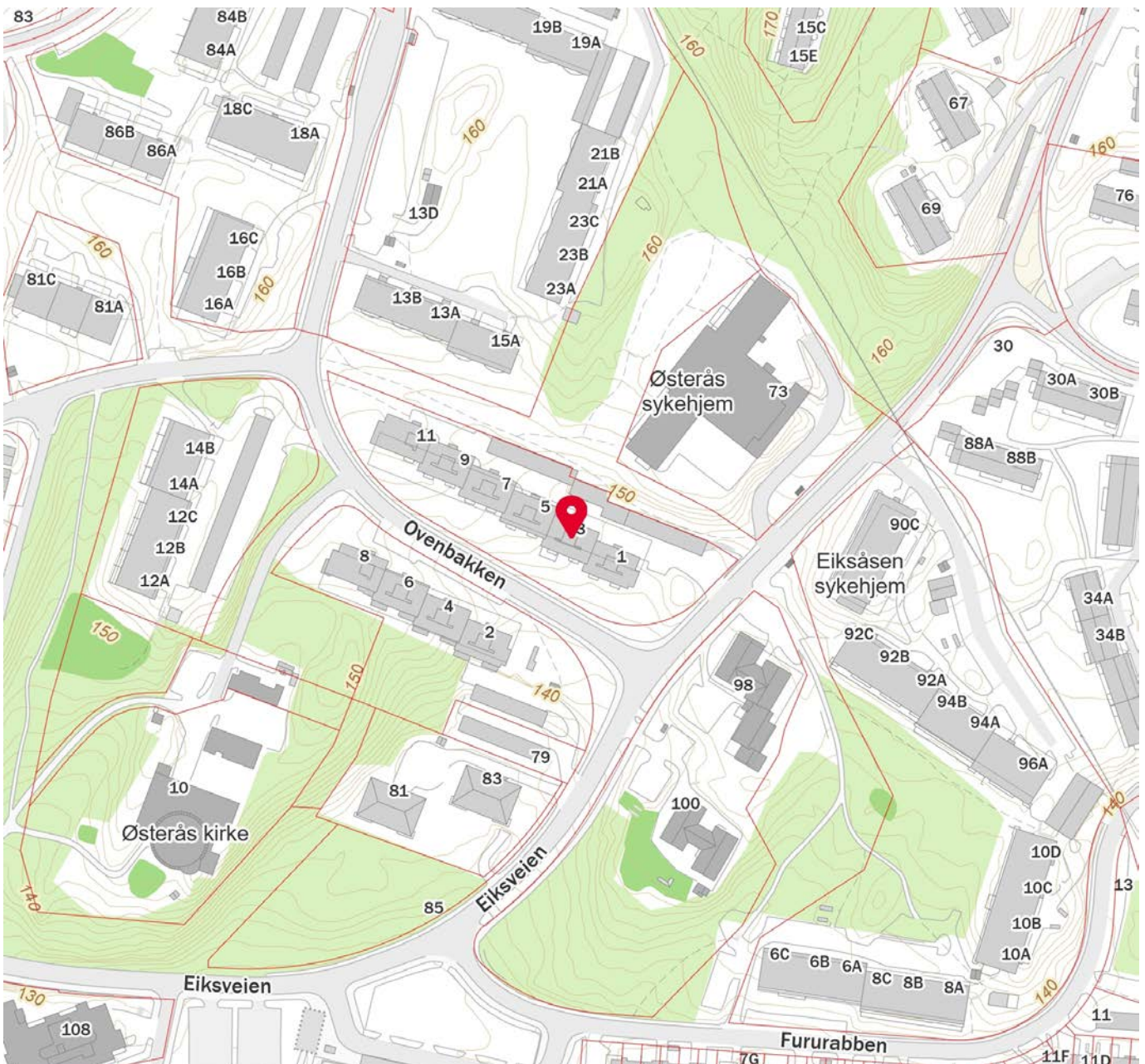
0%

57%

Østerås
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



SAMEIEVEDTEKTER
for
SAMEIET OVENBAKKEN 1-11

Vedtatt på ordinært årsmøte 23.04.1998.

Endret 05.04.2001, 31.03.2004, 24.03.2009, 25.03.2015, 13.03.2018, 14.04.2019, 30.04.2020 og 21.04.2021.

Sist revidert på ekstraordinært årsmøte 28. september 2021

§ 1
Innledning

Eiendommen gnr. 35 bnr. 52 i Bærum er i overensstemmelsen med oppdelingsbegjæring av 03.07.1968 delt opp i 42 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæringen, skjøte, vedtekter og husordensreglene er bindende for seksjonseierne.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2
Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig, benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til en nummerert kjellerbod og en biloppstillingsplass i garasje-anlegget. Videre disponerer seksjonene i sokkeletasjen et omforenet utearal på bakkeplan. Dersom kjølerommet i oppgangen blir utrangert, kan sameiere, som kompensasjon, få tillatelse til å sette opp kjøleskap i bomberommet

Seksjonseierne har felles bruksrett til sameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomtanlegg m/ grøntanlegg, veier, fellesinnretninger m.v.

Lading av el-bil/hybridbil tillates bare via felles infrastruktur for lading. Det tillates ikke å lade på andre strømkurser i fellesanlegget eller midlertidige eller ikke godkjente løsninger i egen seksjon (garasje). Ladeboks, tilkobling etc skal leveres og monteres av firmaet som har ansvar for driften av infrastrukturen. Ladeboksen, samt installasjon og vedlikehold av ladeboksen, betales av den enkelte sameier, likeså forbruk av strøm til ladeboksen, som får egen måler. Sameier blir fakturert for forbruk per kWh etter gjeldende priser, fastsatt av styret. Prisen er satt sammen av energi- og nettleie, samt alle avgifter til staten og påslag for drift. Eventuelle drifts- og vedlikeholdskostnader vedrørende infrastrukturen, betales av sameiet.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

§ 3
Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Ved overdragelser plikter seksjonseier å informere både styret og forretningsfører skriftlig om dette, gjerne pr. epost, med kjøpers navn, nåværende adresse, telefonnummer, epostadresse, overtakelsesdato og innflyttingsdato.

Den enkelte seksjonseier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

Likevel slik at seksjonen bare kan benyttes til boligformål.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4 **Seksjonseiernes plikter**

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Styret kan nekte husdyrhold hvis det viser seg å være til sjenanse. (støy, skitt). Hund skal ledsages av fører og alltid være under kontroll. Dyr har ikke tilgang til vaskerommene.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 5 **Vedlikehold**

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, herunder garasjen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. For elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Videre omfatter vedlikeholdsplikten vann- og fuktsperre i våtrom og vann- og avløpsledninger fra forgreiningspunktet på hovedledningsnett. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk. Utskifting av sluk utført ihht de til enhver tid gjeldende forskrifter refunderes med inntil kr 10 000,- eks mva mot søknad til styret. Summen indeksreguleres etter KPL første gang 1. januar 2020. Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseierne har ved tilslutning påtatt seg en utvidet vedlikeholdsplikt, og har som følge av dette ansvaret for utskifting av vinduer og dører i egen bolig som vender ut mot fellesområdet, jf. eierseksjonsloven av 23. mai 1997 nr. 31, § 20, annet ledd. Dette er gjort rede for i avtale mellom sameiets styre og den enkelte seksjonseier. Avtalen er å regne som en del av disse vedtektene.

Den utvidede vedlikeholdsplikten omfatter ikke eiere av seksjon nr. 21 pr. 24. mars 2009.

Det anbefales å velge nye vinduer i lakkert aluminium av hensyn til holdbarhet. For å sikre frisklufttilførsel anbefales spalteventiler i nye vinduer. Vinduene skal ha riktig farge utvendig. Fargekode fås av styret.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer

og er i forskriftsmessig stand.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor sameiet.

Balkongene ble rehabilitert i 2020. Balkonggulvet må ikke utsettes for skarpe gjenstander. Skade på grunn av uvøren behandling må erstattes av seksjonseier.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Dersom manglende vedlikehold krever øyeblikklige tiltak, kan disse iverksettes umiddelbart dersom eier selv ikke er til stede eller ikke foretar seg noe.

§ 6

Forandring av seksjonen, oppussing/ombygging av leiligheter, antenne, markise m.m.

Forandring som medfører inngrep i bærende konstruksjoner (f.eks. fjerning av bære/støttevegg) eller som fører til brudd på – eller hulltaking i – dekke (f.eks. sluk) eller vegg mot naboseksjon, krever kommunal godkjenning. Seksjonseier skal fremlegge godkjenningen fra kommunen for sameiets styre, før det er tillatt å igangsette slik forandring.

Ved bytte/flytting/nyetablering av sluk skal seksjonseier varsle eieren av underliggende seksjon og fremlegge for styret skriftlig dokumentasjon fra statiker på at dekketykkelse og brannmotstand opprettholdes, før arbeidet igangsettes.

Seksjonseier skal innhente samtykke fra styret før det er tillatt å foreta av- og påkobling av radiatorer og andre endringer i sentralvarmesystemet, oppsetting av TV-antenne, oppsetting av markise o.a. Markiser skal være enhetlig, grønn/hvitstripet.

Det originale ventilasjonssystemet på kjøkken og bad skal ivaretas. Avtrekksventilene på bad og på kjøkken/vaskerom kan flyttes, men må ikke fjernes, fordi det er disse som sikrer luftskiftning i hver seksjon. Det er forbudt å koble mekanisk kjøkkenvifte/ventilator (med eller uten kullfilter) opp mot anlegget eller å anlegge avtrekk gjennom lufteventil i yttervegg.

Skadeansvar som følge av ombygging tilligger seksjonseier.

§ 7

Fellesutgifter/inntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av sameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene, samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte seksjonseier skal betale et a-kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

Til dekning av felleskostnadene betaler hver seksjonseier et månedlig kostnadsbidrag. Kostnadsbidraget fastsettes av sameiets styre med basis i brutto kvm. gulvareal.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 8 Brensel

Oppvarming og varmtvannsforsyning skjer fra fyrhus i Ovenbakken 2. Brenselsutgiftene fordeles mellom eiendommene Ovenbakken 2-8 og Ovenbakken 1-11 i henhold til brutto gulvflate i eiendommene. På Ovenbakken 2-8 faller da 41,67% og på Ovenbakken 1-11 faller 58,33%. I disse utgifter inngår, foruten olje og elektrisitet, også ethvert vedlikehold og enhver nyanskaffelse som vedrører varme- og varmtvannsanlegget, innenfor fyrhuset i Ovenbakken 2-8

§ 9 Vaktmester

Vaktmestertjenesten utføres av en vaktmester felles med Ovenbakken 2-8. Utgiftene til vaktmesterlønn, sosiale utgifter, vaktmestertelefon og de til vaktmestertjenesten nødvendige redskaper m.v. fordeles mellom Ovenbakken 2-8 og Ovenbakken 1-11 i henhold til brutto gulvflate i eiendommene. Det faller da på Ovenbakken 2-8 41,67 % og på Ovenbakken 1-11 58,33 %.

Spørsmål ang. vaktmestertjenesten rettes til styret

§ 10 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkortning eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 11 Utleie

Utleie av seksjon og/eller garasje kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter og ordensregler, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

§ 12

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, konf. eierseksjonsloven § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styret kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og eierseksjonsloven § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseiere.

§ 13

Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Årsmøtet ledes av styrets leder.

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

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den fristen styret bestemmer, jf. eierseksjonsloven § 41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Valg av valgkomité på 3 medlemmer
8. Eventuell godtgjørelse til styret
9. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

§ 14 Årsmøtets myndighet

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- e) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
- f) endring i fordeling av felleskostnader,
- g) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseierens bekostning.

§ 15

Styret

Sameiet ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer kan gjenvelges. Formannen velges ved særskilt valg.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jf. Esl § 60, 1. ledd.

§ 16

Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer han/hun overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 17

Legalpant og sikkerhet

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet, har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 31.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder sameiet seg panterett med kr. 20 000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Denne panterett har opptrinnsrett.

§ 18

Twister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 19

Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttet av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven § 27 annet ledd.

§ 20

Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ovenbakken 3
1361 ØSTERÅS

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Kristoffer Stormfelt

Telefon: 976 09 113
E-post: kristoffer.stormfelt@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre