NORDVIK

Ovenbakken 50B

2 soverom | 160 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Ovenbakken 50B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Bilder
22	Om boligen
33	Vedlegg
96	Nabolagsprofil
97	Kontaktinfo
100	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
103	Forbrukerinformasjon om budgivning
104	Budskjema

Salgsoppgave produsert 21.05.2026









Nøkkelinformasjon

Stor 3-roms leil. over 2 etasjer | Oppussingsbehov | Fin utsikt | Vestvendt balkong | Steinsatt uteplass | Garasjeplass

Prisantydning	**10 700 000,-**
Omkostninger	**268 590,-**
Totalpris	**10 968 590,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 228,-**
BRA-i	**160 kvm**
Soverom	**2 (opprinneling 4)**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1974**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Ovenbakken 50 B er en stor leilighet med stort potensial i et attraktivt og rolig område. Leiligheten ligger usjenert i høy 1. etg. og underetg. Boligen er normalt godt vedlikehold men det er behov for oppussing - her kan drømmehjemmet skapes! Leiligheten byr på bla. to soverom, to stuer - hvor den ene har et stort vindu mot syd, to bad, to WC, kjøkken og vaskerom. Opprinnelig hadde leiligheten 4 soverom!
Vestvendt og solrik balkong på 11 m².

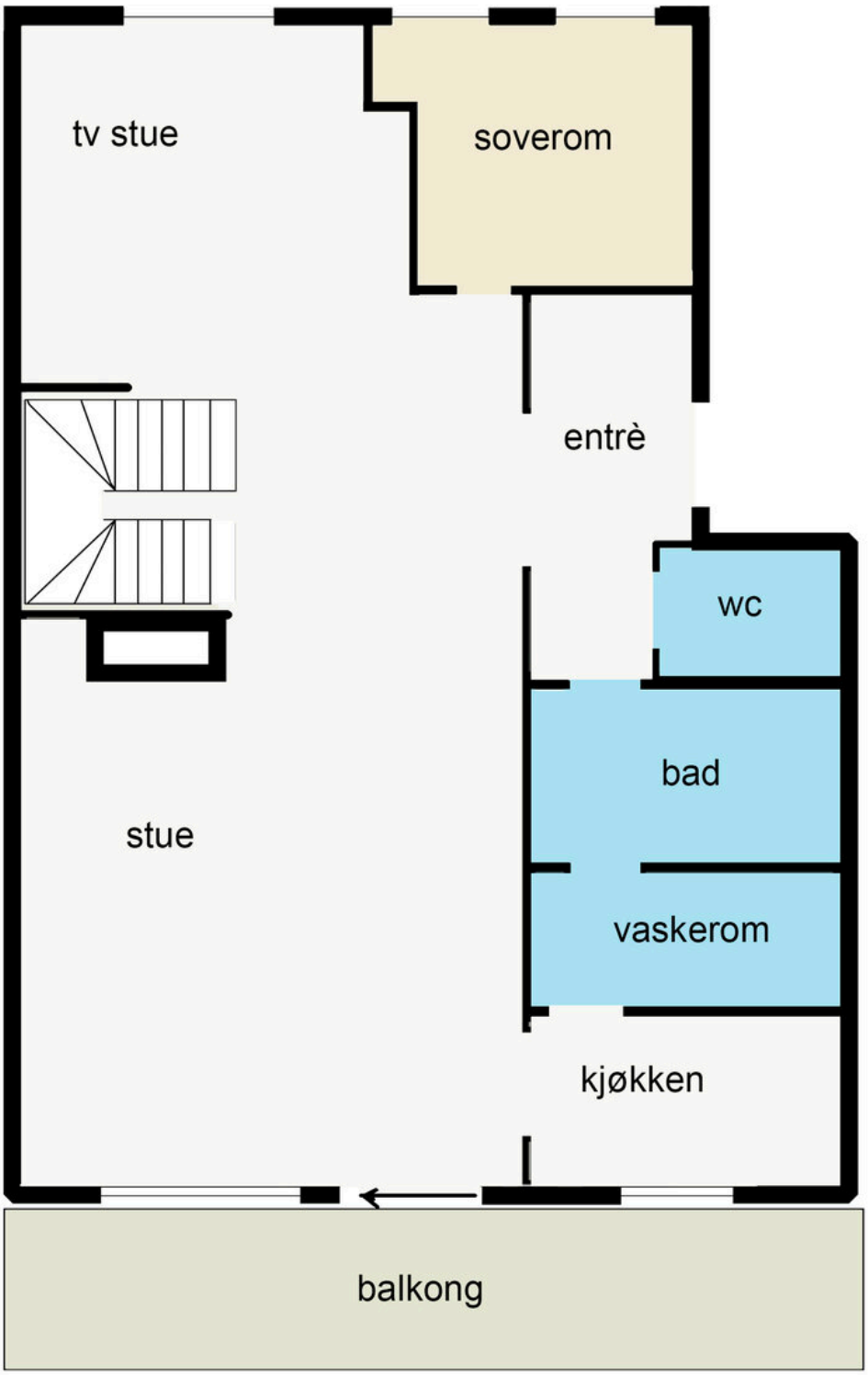
Boligen har en god intern beliggenhet og enkel adkomst. Sameiet ligger stille og rolig til, omkranset av store grøntområder. Det er kun 100 meter til Østerås senter som tilbyr alt fra cafe, dagligvare, vinmonopol til legesenter og treningssenter. Gangavstand til marka, t-bane og bussholdeplass.

Det medfølger en garasjeplass og to kjellerbode

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 71 kvm

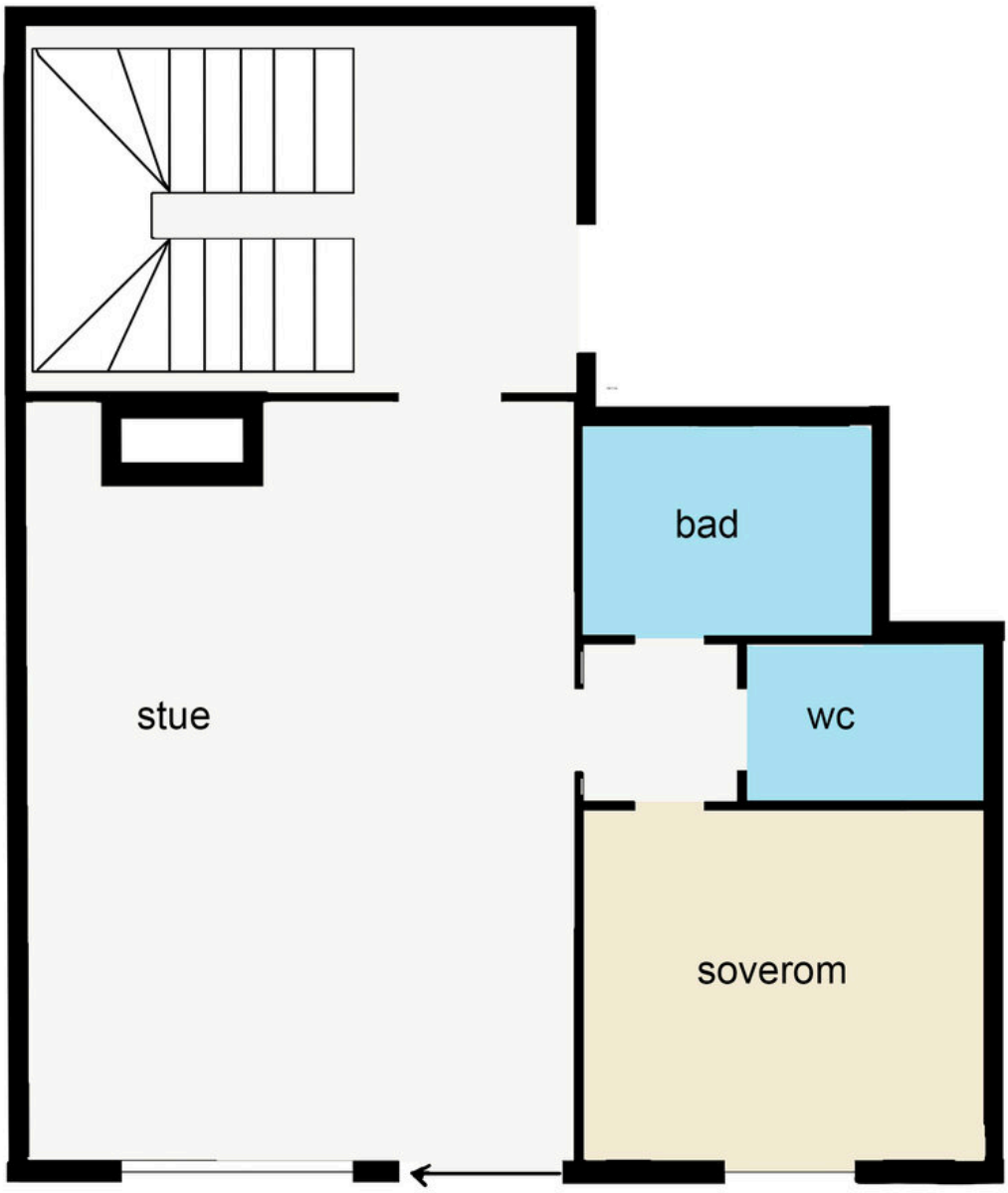
Plantegning Ovenbakken 50B
1.etasje



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 63 kvm
Total BRA: 71 kvm

Plantegning Ovenbakken 50B
Underetasje.































Fra vedtektene kan man lese at alt arealet helt fram til hekken i praksis disponeres av eier av denne leiligheten.





Meget fine uteområder.



Soverom nr. 2 er et romslig soverom med god plass til både seng, nattbord og garderobeskap.







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0120/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Ovenbakken 50B, 1361 ØSTERÅS
Gnr 35, bnr 145, snr 53 (ideell andel 182/4818) / Gnr 35, bnr 148 (ideell andel 1/138) i Bærum kommune

Selger
Else Margrethe Bergh
v/Øivind Bergh ihht. fullmakt.

Kjøpesum og omkostninger
10 700 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
267 500,- (Dokumentavgift)
1 090,- (Tinglyst skjøte og pantedok. (kr. 545,- pr. stk.))
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
268 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
281 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 968 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 981 590,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1974

Etasje
2 etasjer - høy 1. etasje + understasje

Antall soverom
2 - opprinnnvelig var det 4 soverom.

Arealer
BRA-i: 160 m²
BRA-e: 20 m²
Totalt BRA: 180 m²
TBA: 11 m²

Underetasje:
BRA-i: 63 m². Gang, stue, soverom, WC og bad.
BRA-e: 8 m². 2 boder som begge er ca. 4 m².
Total BRA: 71 m².

1. etasje:
BRA-i: 97 m². Entre, stue, kjøkken, WC, bad, tv-stue og soverom (opprinnelig var det 3 soverom - disse er nå tv-stue og ett soverom).
Total BRA: 97 m².
TBA: 11 m². Balkong med adkomst fra stuen.

Garasjeplass
1. etasje:
BRA-e: 12 m². Garasjeplass i felles garasjeanlegg
Innhold

Leiligheten er over 2 etasjer; høy 1. etasje og underetasje og består av følgende rom:
1. etasje (BRA-I 97 m²):
Entre, stue, kjøkken, WC, bad, tv-stue og soverom (opprinnelig var det 3 soverom - disse er nå tv-stue og ett soverom).

Underetasje (BRA-I 63 m²)
Gang, stue, soverom, WC og bad.
2 boder som begge er ca. 4 m².

Leiligheten disponerer i tillegg:
Balkong på ca. 11 m² fra 1. etasje.
Steinsatt uteplass
2 kjellerboder begge er ca. 4 m² (tilsammen ca. 8m²).
Det i tillegg fellesrom som blant annet kan brukes til oppbevaring av sykler, dekk osv.

Standard
Leiligheten trenger generelt oppgradering/modernisering av alle innvendig overflater, kjøkken, bad, el. og rør.

Elektrisk anlegg:
Eldre elektrisk anlegg. Sikringsskap med skrusikringer (står i skap i felles trappegang).
Det er sentralanlegg for varmt vann (vannmåler på WC både i 1. etasje og underetasje).

Ventilasjon:
Leiligheten har naturlig ventilasjon. Det er frisklufts-ventiler over vinduene. På bad og toalettrom er det avtrekksventiler. Det er avtrekk på kjøkkenet til felles kanal.

Parkering
Det medføger 1 garasjeplass i felles rekke med mulighet for å installere ladepunkt. Det er opplyst fra sameiet at konstnaden for å få installert ladepunkt er ca. kr. 20.000,-
.
Ladestrøm blir belastet den enkelte basert på avlest forbruk. Dobbel port med fjernkontroll for åpning og lukking av garasjen (2 garasjeplasser bak hver port).
Garasjen er merket med samme nummer som seksjonen og følger med seksjonen ved salg.
Besøkende til Ovenbakken 50 kan benytte de avmerkede parkeringsplassene mellom garasjene.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Autorisert Rørlegger. Navn kan undersøkes. Bare byttet en vask som jeg vet tidligere i 2025
2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet kan fremskaffe opplysninger. Relativt nye vinduer på østsiden. Nylig renovert og forstørret garasjer med nye porter.
12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Tror kanskje det ene spjellet må repareres.

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

Bygget antas fundementert til faste masser. Støpt grunnmur. Yttervegger og etasjeskiller i betong. Isolerglass i vinduer. For ytterligere informasjon om byggemåte henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

Bygningsdeler som har fått TG2:
UTVENDIG
Vinduer
Isolerglass vinduer fra byggeår.
Det er skiftet vinduer på soverom og tv-stue i 2004. TG 1
Vurdering av avvik:
· Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. TG 2 settes grunnet alder.
Konsekvens/tiltak
· Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører
Malte enkle dører i begge etasjer. Inngangsdører er fra byggeår.
Hev og skyvedører med glass.
Vurdering av avvik:
Ytterdør har overskredet mer enn halvpart av forventet levetid.
Konsekvens/tiltak
Ingen umiddelbare tiltak.

INNVENDIG
Overflater
Gulvoverflater; Parkett og tepper.
Vegger; malt strie og tapet.
Himlinger; malt betong.
Vurdering av avvik:
Det ble observert en del knirk, slitemerker og nedbøyninger på parketen. Det er opplyst at det er lagt varmematter under parketten i stue, kjellerstue og tv-stue.
Konsekvens/tiltak
Naturlig vedlikehold må påregnes

Etasjeskille/gulv mot grunn
Gulvene i underetasjen er støpte. Etasjeskillere er betong
Vurdering av avvik:
Det er målt høydeforskjell på mellom 7-15 mm gjennom hele rommet.
TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak
For å få TG 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendige trapper
Malt trapp med eiketrinn.
Beskrivelse
Vurdering av avvik:
Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Åpning mellom rekkverk er over 10 cm og utgjør risiko for barn og klatre.

Konsekvens/tiltak
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Innvendige dører
Det er hvite formpressede dører.
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Konsekvens/tiltak
Enkelte dører må justeres.

KJØKKEN
Beskrivelse
Kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter. Laminert benkeplate med nedsenket dobbel kum i rustfritt stål. Fliser mellom benk og overskap.
Vurdering av avvik:
· Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken. Eldre kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje på benkeplate og
skap/fronter
Konsekvens/tiltak
· Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tekniske installasjoner
Vannledninger
Beskrivelse
Vannledninger av kobber. Stoppekran er påvist i fellesarealer i kjeller.
Vannmålere er plassert på toalettrommene.
Vurdering av avvik:
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
· Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Konsekvens/tiltak
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
· Overvåk tilstanden jevnlig. For å få TG 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget
dokumenteres av fagperson.
· Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Avløpsrør
Beskrivelse
Sluk og avløpsrør av støpejern.
Vurdering av avvik:
· Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
· Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak
· Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
· I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Bygningsdeler som har fått TG3:
VÅTROM
1. ETASJE > VASKEROM
Originalt vaskerom. Vaskerommet er oppført etter forskrifter fra byggetiden. Vinylbelegg på gulv som ligger klemt i sluk. Det ble observert utettheter rundt klemring. Ok fall.
Eldre innredning med nedsenket stålservant.
Vurdering av avvik:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
· Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
Kostnadsestimat: kr. 100 000 - 200 000
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking lar seg ikke utføre grunnet konstruksjonen rundt er av betong.
Det ble målt etter fukt med Protimeter, det ble ikke registrert noe unormale fuktverdier.

1. ETASJE > BAD
Beskrivelse
Originalt bad. Badet er oppført etter forskrifter fra byggetiden. Flislagt gulv med elektrisk varme. Fliser på vegg. Badet består av servantinnredning med helstøpt servant. Badekar med direkte avløp til sluk.
Ved kontroll av sluk ble det ikke registrert noe membran klemt i slukring.
Det ble målt 1 cm fall fra terskel til sluk.
Vurdering av avvik:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
· Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
· Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: kr. 100 000 - 200 000
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking lar seg ikke utføre grunnet konstruksjonen rundt er av betong.
Det ble målt etter fukt med Protimeter, det ble ikke registrert noe unormale fuktverdier.

UNDERETASJE > BAD
Beskrivelse
Originalt bad. Badet er oppført etter forskrifter fra

byggetiden.
Flislagt bad med varmekabler. flislagte vegger. Badet består av dusjnisje og baderomsinnredning. Sluket er plassert idusjnisjen med oppkant til resterende badet. Det er ikke registrert noe synlig membran rundt sluk. Rengjøring av sluk er vanskelig grunnet plassering.
Vurdering av avvik:
· Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak
· Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
· Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000
Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking lar seg ikke utføre grunnet konstruksjonen rundt er av betong. Det ble målt etter fukt med Protimeter, det ble ikke registrert noe unormale fuktverdier.

Innbo og løsøre
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Utleie av leilighet kan bare skje med styrets godkjennelse, som må foreligge før leietaker kan flytte inn i leiligheten

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- elektriske panelovner.
- 2 peiser
- det er elektriske varmekabler i noen gulv. Det mistenkes at disse virker dårlig eller ikke virker.

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

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke fremskaffet opplysning om det årlige strømforbruket. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 228,- pr. mnd.
Inkluderer: Kommunale avgifter, forsikring av bygningsmassen, trappevask, strøm fellesarealer mm.
I tillegg til dette kommer kostnader til varmtvann -som betales etter forbruk. Varmtvannstankene står i kjeller i oppgang D.
Det er vannmåler i begge etasjene - på toalettet - disse avleses 30.04 hvert år og da beregnes forbruket. Målerne skal også avleses på overtagelsedatoen. Strømforbruk i garasjen avleses og avregnes samtidig med vann.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

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

- Årlig bygningsforsikring betales over felleskostnadene.
- Kostnader til forsikring av innbo og løsøre varierer dekkes av kjøper.
- Alarm fra kr. 400,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett varierer etter kanalpakker og hastighet på internett - varierer fra ca. kr. 500,- pr. mnd.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 329 823,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 9 319 291,- pr. 2024

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har internett og tv-løsning fra Telenor. Tv-løsningen inkluderer en del valgfrie kanaler, samt dekoder som skal følge leiligheten. Løsningen er inkludert i felleskostnad.

Sameiet

Navn og orgnr.
Ovenbakken 50 Boligsameie, orgnr. 990668043 med 36 seksjoner.

I årsmøte avholdt i 28.04.2026 ble følgende vedtatt:
Innkomne saker som ble behandlet i årsmøtet
Sak 1- Takutsifting: Vedtatt, kostnadsramme inntil kr. 2,5 MNOK. Tak, røyklukene, beslag på pipeløpene, tak over inngangspartiene og utbedring av sjalusirister ble vedtatt. Det ble vedtatt å bruke vedlikeholdsfond sammen med innskudd fra seksjonseierne på inntil totalt 1.4mnok fordelt etter brøk.
Sak 2 - Screens mot vest: Nedstemt.
Sak 3 - Revisor Alpha Revisjon AS: Vedtatt.
Sak 4 - Fiber fra Telenor (Frihet M): Vedtatt.
Sak 5 - Arrondering ved avfallsdunker: Vedtatt.
Sak 6 - Nye kokosmatter: Vedtatt.

Budsjett for 2025-2025, datert 260125.
Her ser man hvordan man har budsjettert driften av sameiet over en 4 års periode.
Man ser også at garasjeprosjektet er gjennomført og at det er gjort innbetaling (kr. 3.297.564,-)av seksjonseierne til dette prosjektet i 2024.

Regnskapet for 2025 viser et positivt resultat på kr. 202 616,33 mot budsjettert kr. 209.473,-
Ut over normale driftskostnader som felles strøm, kommunale avgifter, forsikring gartner, trappevask mm er det brukt kr. 372 148,22 på vedlikehold/drift;
-Egenandel Gjensidige
-Reparaslon varmekabel på parkeringsplasen
-Rengløring av nedgravde søppelbeholdere
-Varmekabel friarealet (gnr. 25 bnr 148)
-El-kontroll
-Utskifting av 5 vinduer
-Container, utlegg ved dugnad, juletrær
-Rehabilitering av tilfluktsrom
-Feiing piper
-Sikring mot mus og rotter, desinfisering
-Reparaslon av låser i oppgang C

Vedlikeholdsfond pr. 31.12.2025 kr. 1.421.676,50.
Garasjene er oppusset (omtalt i regnskapet for 2024 som garasjeprosjeket) - her ble det gjort innbetaling av seksjonseierene.

Forretningsfører
Ole Martin Næsje

Styregodkjennelse
Overdragelse av seksjonen til ny eier må godkjennes av styret i sameiet. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny eier i sameiet, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Andel felles formue
Kr 46 080,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser at sameiet hadde et overskudd på kr. 202.616,33.
Budsjett for 2026 viser et underskudd pga. taksprosjektet, som finansieres med kontantinnskudd fra seksjonseierne (kr. 1.400.000,-; dvs. ca. kr. 48.000,- for denne seksjonen) og bruk av midler i vedlikeholdsfondet.
Følger vedlagt.

Vedtekter og husordensregler
§5 Felleskostnader
Alle sameiets utgifter og investeringer fordeles på seksjonene / leilighetene etter de opprinnelige verdier (6 v 353.000, 4 v 266.000 og 3 v 245.000).

§11 Fellesområdet mot vest
Den del av fellesområdet som ligger mellom 6-romsleilighetene og furuhekken mot Ovenbakken, senere kalt forhagen, kan disponeres av disse leilighetene vederlagsfritt mot at de til gjengjeld plikter å opparbeide og vedlikeholde forhagene etter noenlunde enhetlig standard. Den enkelte forhage skal holdes i ryddig stand og skal ikke avgrenses med gjerder eller lignende for å hindre fremkommelighet. Endringer av forhagen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Unødig trafikk skal ikke skje over denne del av fellesområdet

§12 Andre bestemmelser
Seksjonseierne plikter å rette seg etter de bestemmelser som styret treffer for å sikre ro, orden og gode naboforhold i eiendommen.

Spesielt nevnes at styret kan nekte husdyrhold hvis dette viser seg å være til sjenanse.

Dyrehold
Styret kan nekte husdyrhold hvis dette viser seg å være til sjenanse (se vedtektene).

Sameiets forsikring
Gjensidige / Polisenr. 57075783

Tomt

Beskrivelse av tomt
5 945 kvm (Eiertomt). Tomten er felleseie.
Den er pent opparbeidet og beplantet. Asfalterte gangveier og parkeringsarealer. Det er varmekabler lagt i deler av gangveiene og over parkeringsplassen til avfallsstasjonen.

Fellesområdet mot vest (fra vedtektene)
Den del av fellesområdet som ligger mellom 6-romsleilighetene og furuhekken mot Ovenbakken, senere kalt forhagen, kan disponeres av disse leilighetene vederlagsfritt mot at de til gjengjeld plikter å opparbeide og vedlikeholde forhagene etter noenlunde enhetlig standard. Den enkelte forhage skal holdes i ryddig stand og skal ikke avgrenses med gjerder eller lignende for å hindre fremkommelighet. Endringer av forhagen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Unødig trafikk skal ikke skje over denne del av fellesområdet.

Sameiere i Østeråsboliger III: Ovenbakken 50 har en ideell 1/138-dels andel i fellesområdet 35/148 som er de fire sameiene Østeråsboliger I-IVs fellesområde. Ovenbakken 50 er sideordnet de tre øvrige sameier innenfor det område som geografisk begrenses av Otto Ruges vei og Ovenbakken. De tre øvrige fellesskap er:

Østeråsboliger I: Otto Ruges vei 81
Østeråsboliger II: Otto Ruges vei 77
Østeråsboliger IV: Ovenbakken 52

Mellom disse boligfellesskapenes tomteareal ligger et fellesareal som disponeres av de fire sameiene i fellesskap og administreres gjennom et organ som betegnes Fellesrådet. Fellesrådet består av representanter for styrene i de fire sameiene. Fellesområdet har lekeplassutstyr og ballbane til sameienes felles avbenyttelse.

Dette fellesarealet er på 7.788,6 m². Kostnad for vedlikehold av dette området er inkludert i sameiets felleskostnader.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger rolig, skjermet og barnevennlig til på Østerås, med kort avstand til alt du trenger i hverdagen. Her bor du i naturskjønne omgivelser, samtidig som du har enkel tilgang til et bredt utvalg av servicetilbud. Området byr på nærhet til skoler, barnehager og offentlig transport, samt gode fasiliteter for både store og små.

Aktivitet og fritid:
Nærområdet har rike muligheter for sport og rekreasjon, med blant annet golfbaner, tennisbaner og fotballbaner innen gangavstand.

Fra boligen er det kort vei til Bærumsmarka, som tilbyr flotte turstier, sykkelveier, preparerte skiløyper og gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Ved gode snøforhold kan skituren starte nærmest rett utenfor døren. Alternativt er det kort vei til skiløyper på Grinijordene og ved Fossum. Nærmeste idrettsanlegg ligger på Fossum, med et aktivt klubbmiljø innen langrenn, skiskyting, hopp, friidrett, fotball og mer.

For golfinteresserte er det kort vei til både Haga og Grini golfbaner. Om sommeren er Østernvann og Bogstadvannet populære utfartsområder med badeplasser, lekeområder og grøntområder. Øvrevoll galoppbane og Østern Brug ligger innen gangavstand for de hesteinteresserte, mens Kolsås skisenter er en kort kjøretur unna for alpint. I tillegg finnes det flere treningssentre i nærheten, blant annet på Østerås senter, Bekkestua og Nadderud, hvor du også finner svømmehall, idrettshaller, fotballbaner, rideskole, tennisbaner og skatepark.

Østerås kirke ligger også i nærheten og tilbyr både konserter og ulike arrangementer.

Servicetilbud:
Østerås kjøpesenter ligger en kort spasertur unna og har et variert tilbud av butikker og tjenester, inkludert legesenter, fysioterapi, treningssenter, frisør, apotek, kiosk og Vinmonopol. Senteret er under oppgradering etter en brann i 2024, og vil i løpet av 2025 fremstå som nytt med oppdatert butikktilbud. Søndagsåpen Joker med post i butikk finnes også i Eiksveien, kun en kort gåtur fra boligen.

Eiksmarka senter ligger også i gangavstand og tilbyr blant annet dagligvarebutikk, bokhandel, café, frisør og blomsterbutikk.

Videre er det kort kjøreavstand til Bekkestua, Røa og CC Vest, som byr på et bredt utvalg av butikker, serveringssteder og aktiviteter for hele familien.

Offentlig kommunikasjon:
Området har gode kollektivforbindelser med både T-bane og buss. Østerås T-banestasjon ligger omtrent 10 minutters gange unna. Herfra bruker linje 2 rundt 17

minutter til Majorstuen og cirka 20 minutter til Oslo sentrum. Busstopp ved Østerås senter ligger omtrent ett minutt fra boligen, med flere linjer som dekker nærområdet og forbindelser mot blant annet Bekkestua, Lysaker, Skøyen og Sandvika.

Skoler og barnehager:
Boligen tilhører Eikeli barneskole og Hosletoppen ungdomsskole. Det er gangavstand til flere barnehager i området, samt til både Eiksmarka barneskole, Østerås ungdomsskole og Eikeli videregående skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest for gnr. 35 bnr. 145 tomt 5 er utstedet 21.08.1978.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.
I byggemeldte tegninger er det 3 soverom i 1. etasje, mens det i dagens løsning kun er 1 soverom og tv/rom/stue.

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplaner
Id 1967266
(https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1967266)
Navn ØSTERÅS, blokkområde
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan /
Ikrafttredelse 28.01.1969
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8788/1967266.pdf
Delarealer Delareal 4 101m²
Formål Blokkbebyggelse
Feltnavn B
Delareal 1 840 m²
Formål Felles garasjeanlegg
Id 1962189 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1962189)
Navn ØSTERÅS
Plantype Eldre reguleringsplan
Status Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse 02.02.1965
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/22120/4994589.pdf
Delarealer Delareal 3m²
Formål Kjørevei

Konsesjon
Kjøp av leiligheten er ikke konsesjonspliktig. Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.
Det er ingen odel, bo eller driveplikt knyttet til omsetning av seksjonen i Ovenbakken 50b.

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

11.06.1971 - Dokumentnr: 304070 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om kloakkrenseanlegg. Overført fra: Knr: 3201 Gnr: 35 Bnr: 145. Gjelder denne registerenheten med flere.

23.06.1971 - Dokumentnr: 304364 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen. Overført fra: Knr: 3201 Gnr: 35 Bnr: 145. Gjelder denne registerenheten med flere.

17.09.1992 - Dokumentnr: 22919 - Erklæring/avtale.
BEST. OM FLYTTING AV CARPORT M.V. KAN IKKE SLETTES UTEN SAMTYKKE FRA BYGNINGSRÅDET I BÆRUM. Gjelder denne registerenheten med flere.

27.09.1973 - Dokumentnr: 13971 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 53
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 182/4818
EIENDOMMEN ER OPPDELT FØR SEKSJONERINGSLOVEN OG OMFATTER SEKSJON 44 - 79.
EIENDOMMEN ER IKKE FORMELT SEKSJONERT.

01.01.2020 - Dokumentnr: 506227 - Omnummerering ved kommuneendring.
Tidligere: Knr: 0219 Gnr: 35 Bnr: 145 Snr: 53

01.01.2024 - Dokumentnr: 51486 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr: 3024 Gnr: 35 Bnr: 145 Snr: 53.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og evt. eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det er flere gulv i leiligheten hvor det er lagt elektriske varmekabler - disse har ikke vært i bruk de senere år. De er av eldre dato og man må regne med at levetiden er oppbrukt!
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to bolig-seksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Leiligheten kan overtas på kort varsel.
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og min. 1m².

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i

næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand. Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 107 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Finn.no Blink - pris per uke i salgsperioden kr. 11 900,-
Gebyr utlegg faktura foto kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 4 500,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 2 000,-
Utlegg foto 150526 kr. 4 700,-

Samlet skal selger betale kr. 210 150,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. mai 2026

Megler
Børre Gåsvær, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92072780

Megler 2
Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

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

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). L12 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Øivind Johan Bergh	9578-5998-4-848717	2026-05-21 13:31:45

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. mai 2026

Oppdragsnummer
56-0120/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ovenbakken 50B, 1361 ØSTERÅS

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Else Margrethe Bergh

Fullmektige
Øivind Bergh for Else Margrethe Bergh

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 1989

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Ja. Else Margrethe Bergh

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 30931971
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Autorisert Rørlegger. Navn kan undersøkes. Bare byttet en vask som jeg vet tidligere i 2025

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

Eventuell kommentar: Ikke fornyet, det er nok ikke moderne membraner

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Dette kommer frem av tilstandsrapporten

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet kan fremskaffe opplysninger. Relativt nye vinduer på østsiden. Nylig renovert og forstørret garasjer med nye porter.

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke vesentlig inne i leiligheten

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Ikke privat

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Tror kanskje det ene spjellet må repareres

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Har aldri hørt om fuktskader

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0120/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Øivind Johan Bergh	**2026-05-21**

Identifikasjon

Øivind Johan Bergh

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Ovenbakken 50 B, 1361 ØSTERÅS

BÆRUM kommune

gnr. 35, bnr. 145, snr. 53

Sum areal alle bygg: BRA: 180 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 18.04.2026 **Rapportdato:** 21.04.2026 **Oppdragsnr.:** 18705-1322 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** JE3743

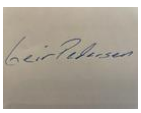
Foretak: Geir Pedersen **Takstingeniør:** Geir Pedersen

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

Takstøkonom og tømrermester Geir Pedersen



Rapportansvarlig



Geir Pedersen
Uavhengig Takstingeniør
geir@takstokonom.no
948 29 028

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Isolerglass vinduer fra byggeår.
Det er skiftet ut vinduer på soverom og tv-stue i 2004. TG 1
Malte enkle dører i begge etasjer. Inngangsdører er fra byggeår.
Hev og skyvedører med glass.
Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca 11 kvm.
Elektrisk markise.
Balkongen er oppført betong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater; Parkett og tepper.
Vegger; malt strie og tapet.
Himlinger; malt betong.
Gulvene i underetasjen er støpte. Etasjeskillere er betong
Antatt elementpipe. det er montert en åpen peis i 1 og u-etg.
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa
Malt trapp med eiketrinn.
Det er hvite formpressede dører.

VÅTROM Gå til side

Vaskerom
Originalt vaskerom. Vaskerommet er oppført etter forskrifter fra byggetiden.
Vinylbelegg på gulv som ligger klemt i sluk. Det ble observert utettheter rundt klemring.
Ok fall.
Eldre innredning med nedsenket stålservant.
Hulltaking lar seg ikke utføre grunnet konstruksjonen rundt er av betong.
Det ble målt etter fukt med Protimeter, det ble ikke registrert noe unormale fuktverdier.

Bad
Originalt bad. Badet er oppført etter forskrifter fra byggetiden.
Flislagt gulv med elektrisk varme. Fliser på vegg.
Badet består av servantinnredning med helstøpt servant.
Badekar med direkte avløp til sluk.
Ved kontroll av sluk ble det ikke registrert noe membran klemt i slukring.
Det ble målt 1 cm fall fra terskel til sluk.
Hulltaking lar seg ikke utføre grunnet konstruksjonen rundt er av betong.
Det ble målt etter fukt med Protimeter, det ble ikke registrert noe unormale fuktverdier.

Bad
Originalt bad. Badet er oppført etter forskrifter fra byggetiden.
Flislagt bad med varmekabler. flislagte vegger.
Badet består av dusjnisje og baderomsinnredning.
Sluket er plassert idusjnisjen med oppkant til resterende badet.
Det er ikke registrert noe synlig membran rundt sluk.
Rengjøring av sluk er vanskelig grunnet plassering.
Hulltaking lar seg ikke utføre grunnet konstruksjonen rundt er av betong.
Det ble målt etter fukt med Protimeter, det ble ikke registrert noe unormale fuktverdier.

SPESIALROM Gå til side

Flislagt toalettrom med fliser på gulv og vegg fra byggeår.
Talettrom består av gulvmontert toalett og servant.
Ventil på vegg og tiluft mellom terskel og dørkarm.
Oppgradering /modernisering må påregnes
Flislagt toalettrom med fliser på gulv og vegg fra byggeår.
Talettrom består av gulvmontert toalett og servant.
Ventil på vegg og tiluft mellom terskel og dørkarm.
Oppgradering /modernisering må påregnes

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av kobber.
Stoppekran er påvist i fellesarealer i kjeller.
Vannmålere er plassert på toalettrommene.
Sluk og avløpsrør av støpejern.
Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.
Det ble opplyst om at det er plassert 5-6 varmtvannsbereder i oppgang C eller D. Drift, vedlikehold på felleskostnader.
Takstmann har ikke befart bereder.
Sikringsskapet er plassert i felles gang med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

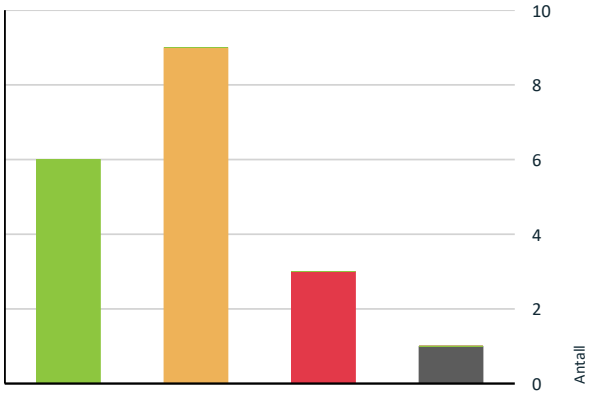
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

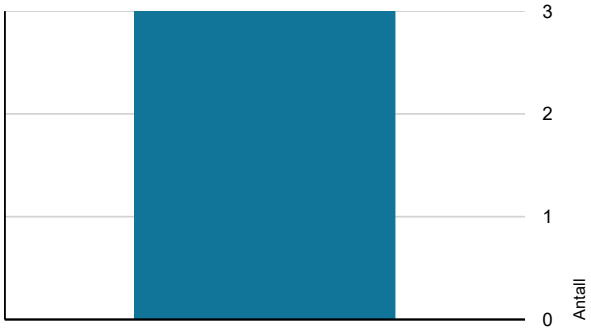
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1974

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglass vinduer fra byggeår.
Det er skiftet ut vinduer på soverom og tv-stue i 2004. TG 1

Vurdering av avvik:

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
• Det er avvik:

TG 2 settes grunnet alder.

Konsekvens/tiltak

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Malte enkle dører i begge etasjer. Inngangsdører er fra byggeår.
Hev og skyvedører med glass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

ytterdør har overskredet mer enn halvpart av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca 11 kvm.
Elektrisk markise.
Balkongen er oppført betong.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater; Parkett og tepper.
Vegger; malt strie og tapet.
Himlinger; malt betong.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det ble observert en del knirk, slitemerker og nedbøyninger på parketen.
Det er opplyst at det er lagt varmematter under parketten i stue, kjellerstue og tv-stue.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Naturlig vedlikehold må påregnes

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulvene i underetasjen er støpte. Etasjeskillere er betong

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 7-15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Antatt elementpipe. det er montert en åpen peis i 1 og u-etg.
Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa



Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt trapp med eiketrinn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.
Åpning mellom rekkverk er over 10 cm og utgjør risiko for barn og klatre.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er hvite formpressede dører.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Originalt vaskerom. Vaskerommet er oppført etter forskrifter fra byggetiden.
Vinylbelegg på gulv som ligger klemt i sluk. Det ble observert utettheter rundt klemring.
Ok fall.
Eldre innredning med nedsenket stålservant.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking lar seg ikke utføre grunnet konstruksjonen rundt er av betong.
Det ble målt etter fukt med Protimeter, det ble ikke registrert noe unormale fuktverdier.

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Originalt bad. Badet er oppført etter forskrifter fra byggetiden.
Flislagt gulv med elektrisk varme. Fliser på vegg.
Badet består av servantinnredning med helstøpt servant.
Badekar med direkte avløp til sluk.
Ved kontroll av sluk ble det ikke registrert noe membran klemt i slukring.
Det ble målt 1 cm fall fra terskel til sluk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking lar seg ikke utføre grunnet konstruksjonen rundt er av betong.
Det ble målt etter fukt med Protimeter, det ble ikke registrert noe unormale fuktverdier.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Originalt bad. Badet er oppført etter forskrifter fra byggetiden.
Flislagt bad med varmekabler. flislagte vegger.
Badet består av dusjnisje og baderomsinnredning.
Sluket er plassert idusjnisjen med oppkant til resterende badet.
Det er ikke registrert noe synlig membran rundt sluk.
Rengjøring av sluk er vanskelig grunnet plassering.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking lar seg ikke utføre grunnet konstruksjonen rundt er av betong.
Det ble målt etter fukt med Protimeter, det ble ikke registrert noe unormale fuktverdier.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter. Laminert benkeplate med nedsenket dobbel kum i rustfritt stål. Fliser mellom benk og overskap.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Eldre kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje på benkeplate og skap/fronter

Konsekvens/tiltak

• Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport





Det ble ikke registrert noe fukt på gulv rundt servant.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt toalettrom med fliser på gulv og vegg fra byggeår.
Talettrom består av gulvmontert toalett og servant.
Ventil på vegg og tiluft mellom terskel og dørkarm.
Oppgradering /modernisering må påregnes



UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Flislagt toalettrom med fliser på gulv og vegg fra byggeår.
Talettrom består av gulvmontert toalett og servant.
Ventil på vegg og tiluft mellom terskel og dørkarm.
Oppgradering /modernisering må påregnes



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av kobber.
Stoppekran er påvist i fellesarealer i kjeller.
Vannmålere er plassert på toalettrommene.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Sluk og avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen er antatt etter byggeforskrifter fra byggeåret.

TG RØD Varmtvannstank

Beskrivelse

Det ble opplyst om at det er plassert 5-6 varmtvannsbereder i oppgang C eller D. Drift, vedlikehold på felleskostnader.
Takstmann har ikke befart bereder.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i felles gang med automatsikringer.

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)?
Ja







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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

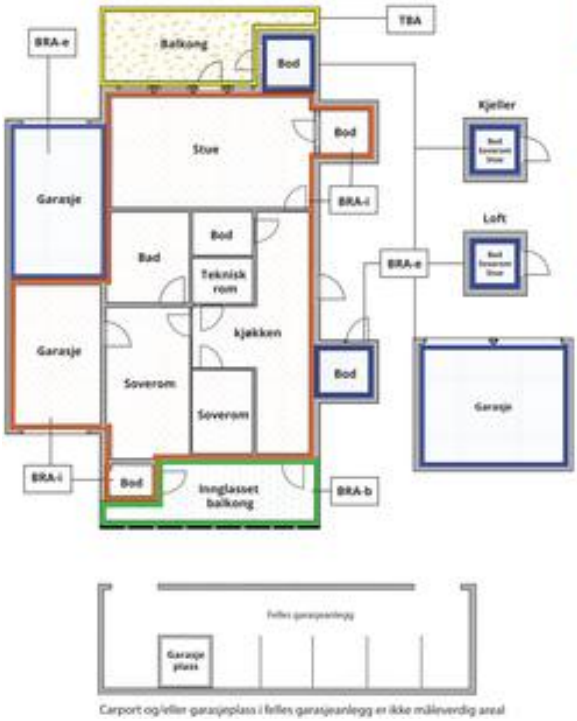
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	97	12		109	11
Underetasje	63	8		71	
SUM	**160**	**20**			**11**
SUM BRA	**180**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Entré, soverom, soverom 2, tv-stue, stue, kjøkken, toalettrom, vaskerom, bad		
Underetasje	Gang, stue, soverom, toalettrom, bad		

Kommentar

To stk boder i u-etg. på 4 kvm pr.stk
Garasje på ca 12 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.4.2026	Geir Pedersen	Takstingeniør
	Øivind Bergh	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	35	145		53	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Ovenbakken 50 B

Hjemmelshaver
Bergh Else Margrethe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet over to etasjer beliggende på Østerås. Solfylt balkong som byr på utsikt over marka. Leiligheten ligger sentralt til på Østerås med kun et par minutters gangavstand til Østerås Senter som byr på ulike butikker og forretninger.
Det disponeres en garasjeplass, her er det klargjort for el-billader.
Kort gange til barnehager, skoler, buss og T-bane.

Adkomstvei

Stikkvei fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Om tomten

Asfalterte internveier rundt blokkene. Store grøntarealer.
Utgang til hage fra stue u-etg.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde.
Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller.
.
Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

enova

Energiattest



Adresse **Ovenbakken 50B, 1361 ØSTERÅS**	
Dato for energimerking **13.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295495**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **17210904**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **145**
Seksjonsnummer **53**	Bruksenhetsnummer **H0102**



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 **1974**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **180,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **189,67 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **188,53 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **30 165 kWh**



Ovenbakken 50B, 1361 ØSTERÅS

Detaljering

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



Ovenbakken 50B, 1361 ØSTERÅS

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 på varmeanlegg

Tiltak 14: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

Tiltak 20: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 24: 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 energimerkeordingen. 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

20/4-2

NORDVIK

Er dyrehold tillatt? X Ja Nei — Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? Se vedtektene

Er fremleie tillatt? X Ja Nei — Evt. vilkår for fremleie? Se vedtektene

Kreves styregodkjenning av ny eier? X Ja Nei — Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? Styret

Sameiets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1					
2					

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? Ja Nei — Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?

Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag? — Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?

Hva er seksjonens andel fellesgjeld? Kr

Har sameiet formue? X Ja Nei — Hvis ja: Hva er total formue? Kr 1 219.060 — Seksjonens andel formue? Kr 46.050

Fellesutgifter pr. mnd. Kr 5.228 — Er det restanse? Ja X Nei — Hvis ja, restanse kr

Forfallsdato: 19/12. 25 — Fellesutgiftene inkluderer: Driftskostnader

Avregnes fellesutg.? Ja X Nei — Er det planlagt endringer av fellesutg.? Ja X Nei

Hvis ja, ny fellesutgift: kr — Når trer eventuell endring i kraft? Dato

Seksjonens renteinntekter kr: 2.366 — Seksjonens renteutgifter kr:

Tas det et gebyr for eierskiftet? X Ja Nei — Hvis ja, kr 2.000 — Kontonummer for betaling: 6233.05.05759

Tas det et gebyr for opplysningene? Ja X Nei — Hvis ja, kr — Kontonummer for betaling:

Eventuelle andre gebyrer: Beskrivelse: — kr — Kontonummer for betaling:

NORDVIK

Ole Martin Næsje

Ovenbakken 50 C
1361 Østerås

Vår ref: 56-0120/26
Bekkestua, 20.04.2026

Megleropplysninger på Ovenbakken 50B - gnr. 35, bnr. 145, snr. 53 (Ideell andel 182/4818) i Bærum kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Else Margrethe Bergh	Ovenbakken 50 B, 1361 Østerås	22.05.1929

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på ~~Sameiet~~ Ovenbakken 50 Boligsameie

Styreleder Navn: Barret Ganje Tlf: 954 97 530 E-post: Barret.ganje@gmail.com

Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
	35	145	53	Bærum

Sameiets org.nr: 990 668 043 Tomten er X eiet festet

Navn på bortfester: Festekontrakten utløper:

Har sameiet mottatt nabovarsel? Ja X Nei Hvis ja, hvem har sendt varselet?

Foreligger det ferdigattest? X Ja Nei Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen? Ja X Nei

Forsikring for sameiet Forsikringsselskap og polisenr.: Gjensidige 670757783

Har sameiet hussoppforsikring? X Ja Nei Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.

Medfølger det p-/garasjeplass? X Ja Nei Plassens nummer: 53

Hvordan blir kjøper eier av plassen? Følger leiligheten

Er det mulig for el-bil lading i sameiet? X Ja Nei Evt. ekstra kostnad: Beløp kr: Ca. 20.000

NORDVIK

Skriv her:

For Sameiet Ovenbakken 50
Ole Martin Næsje (forretningsfører)

Oslo 22/4-26 — for Ovenbakken 50 Boligsameie O. Næsj.

Sted, dato — Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning **(har dere regnskap 2025 klart ? budsjett 2026?)**
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier
- Er det andre ting dere mener det er greit å få informert en ny kjøper om?

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post b.gasvar@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

L12 Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 919159863
Gamle Ringeriksvei 29C
1357 Bekkestua

Med vennlig hilsen

Børre Gåsvær
Eiendomsmegler / Partner
+47 920 72 780 / b.gasvar@nordvikbolig.no

Årsberetning 2025

Ovenbakken 50 Boligsameie

Org. nr.990 668 043

1. **Virksomhetens art**
   Virksomheten består av drift av Ovenbakken 50 Boligsameie.

2. **Styret** har hatt følgende sammensetning (fra 5.3.2025):
   Oppgang A: Christine Løkvik
   « B: Lars Sigurd Sunnanå
   C: Barret Ganje, styrets leder fra 29.10.2025
   « D: Gro Utheim
   « E: Alf Amund Gulsvik, styret leder, fratrådte 8.10.2025

   BDO AS har revidert sameiets regnskap og Ole Næsje har stått for forretningsførselen. Det har i perioden vært avholdt 8 styremøter, samt møter i forbindelse med løpende driftsoppgaver.

3. **Stilling og resultat**
   Forutsetningen om fortsatt drift er til stede og er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

4. **Økonomi**
   Regnskapet for 2025 er avsluttet med et overskudd på kr.202.616,33. Beløpet overføres vedlikeholdsfondet, som pr.31.12.2025 er kr.1.421.676,50. De fleste eierne har innbetalt tilskudd til fellesutgifter for 2026 i desember 2025. Saldo på kapitalkonto ved årsskiftet er kr.2.912.973,40.
   Eiendommen
   - Eiendommen er utbedret med sikringer/sperringer mot skadedyr (mus/rotter).
   - Furuhekken mot Ovenbakken ble klippet av Norsk Gartnerservice AS.
   - Det er gjennomført en vår– og høstdugnad med godt fremmøte.
   - Varmekablene på parkeringsplassen er reparert. Pris kr.37.895,50
   - Det er installert totalt 25 ladestasjoner for el-bil.
   - Det er gravet en liten dreneringskanal ved enden av garasjen mot bussholdeplassen.
   - 5 soveromsvinduer er byttet ut. Totalt utgiftsført kr.113.343,74.
   - Inntrengning av sne i ventilasjonssystemet forårsaket skade i underetasjen i begge leilighetene i oppgang D. Gjensidige dekket skaden.

5. **Arbeidsmiljø / likestilling / styreansvarsforsikring**
   Sameiet har ingen ansatte. Styrets og forretningsførers arbeid utgjør til sammen litt under et halvt årsverk. Det er tegnet styreansvarsforsikring.

6. **Ytre miljø.**
   Sameiet forurenser ikke det ytre miljø.

Østerås, 8. april 2026
Styret for Ovenbakken 50 Boligsameie

Christine Løkvik	Lars Sigurd Sunnanå	Barrett Ganje Leder	Gro Utheim

Ovenbakken 50 Boligsameie - org.nr.990668043.

Resultatregnskap		Regnskap		Budsjett
Inntekter		**31.12.2025**	**31.12.2024**	**2025**
Innbetaling til felles utgifter		1 670 484,00	1 670 484,00	1 670 484
Garasjeprosjektet innbetaling		0,00	3 297 564,00	0
Rabatt eiere ved forskuddsbetaling		-60 671,00	-63 197,00	-60 671
Fordelt strøm motorvarmer og el-bil		40 448,00	32 369,00	33 664
Fordelt strøm til varmtvann	1	83 747,00	93 762,00	97 512
Renter og kundeutbytte	2	106 903,31	38 986,38	46 872
Gebyr eierskifte		0,00	2 000,00	2 000
Fordelt vannavgift		113 523,00	101 156,00	106 214
SUM INNTEKTER		1 954 434,31	5 173 124,38	1 896 075
Utgifter				
Strøm gården		21 773,47	21 448,41	23 000
Strøm garasje/ varmekabel		74 007,22	69 972,70	73 000
Strøm varmtvann	1	89 135,44	85 749,09	89 000
SUM STRØM		184 916,13	177 170,20	185 000
Vedlikehold	3	372 148,22	324 791,94	476 900
Garasjeprosjektet		0,00	3 297 560,89	0
Nyanskaffelser / utvikling av området		329,00	0,00	10 000
Vann- og avløpsavgift		134 383,97	132 778,89	138 000
Renovasjon		145 402,65	117 165,60	121 852
Forsikring		296 022,00	227 279,00	231 000
Gartner- og områdeutgifter	4	137 076,42	69 262,20	72 000
Trappevask		48 568,75	45 852,50	48 000
Arbeidsgiveravgift		10 434,00	10 434,00	10 434
Revisjon		20 020,63	18 668,75	19 416
Admin.utg. regnskap og styre		74 000,00	74 000,00	74 000
Avgift kabel-TV		283 489,00	261 650,85	272 000
Diverse utgifter	5	45 027,21	24 414,30	28 000
SUM UTGIFTER		1 751 817,98	4 781 029,12	1 686 602
RESULTAT		202 616,33	392 095,26	209 473
	0,00	0,00	0	
Balanse				
Eiendeler				
Andre fordringer		71 663,47	79 464,47	95 000
Driftskonti bank		235 887,35	358 711,76	340 327
Kapitalkonto bank		2 912 973,40	2 632 029,43	2 841 502
SUM EIENDELER		3 220 524,22	3 070 205,66	3 276 829
Egenkapital og gjeld				
Egenkapital				
Vedlikeholdsfond 1.1.		1 219 060,17	826 964,91	1 219 060
Resultat		202 616,33	392 095,26	209 473
Vedlikeholdsfond 31.12.		1 421 676,50	1 219 060,17	1 428 533
Kortsiktig gjeld				
Forskudd eiere		1 613 281,00	1 672 897,00	1 666 996
Forskudd varmtvann oppgjør 30/4		145 438,00	158 467,00	151 300
Påløpte kostnader		40 128,72	19 781,49	30 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 798 847,72	1 851 145,49	1 848 296
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 220 524,22	3 070 205,66	3 276 829
	0,00	0,00	0	

31. desember 2025
Østerås, 8. april 2026

Christine Løkvik | Lars Sigurd Sunnanå | Barrett Ganje, Leder | Gro Utheim

Ovenbakken 50 Boligsameie - org.nr.990668043.

Spesifikasjoner til regnskapet: **31.12.2025**

1. Fordeling strøm varmtvann	Bokførings-dato	**Beløp**	**Regnskap 2025**	**Fordelt 30/4 2024/2025**
	25.06.24	6 367,70		6 367,70
	23.07.24	5 856,52		5 856,52
	22.08.24	4 415,00		4 415,00
	24.09.24	3 991,00		3 991,00
	22.10.24	4 805,55		4 805,55
	21.11.24	7 011,21		7 011,21
	20.12.24	8 007,29		8 007,29
	31.12.24	9 070,09		9 070,09
	21.02.25	8 952,62	8 952,62	8 952,62
	20.03.25	7 773,66	7 773,66	7 773,66
	22.04.25	9 656,86	9 656,86	9 656,86
	22.05.25	7 841,26	7 841,26	7 841,26
	24.06.25	8 711,01	8 711,01	
	22.07.25	6 782,30	6 782,30	
	22.08.25	5 374,05	5 374,05	
	22.09.25	6 853,73	6 853,73	
	21.10.25	7 029,80	7 029,80	
	21.11.25	6 391,14	6 391,14	
	19.12.25	6 659,88	6 659,88	
	31.12.25	7 109,13	7 109,13	
	Øresavrunding		0,00	-1,76
			89 135,44	83 747,00
			0,00	0,00

2. Renter, kursendringer, rabatter		
Renter Nordea driftskonto		-170,34
Renter Nordea sparekonto		-80 951,97
Kundeutbytte Gjensidige		-25 781,00
Overført resultatregnskapet	0,00	106 903,31

3. Vedlikehold / drift		
Egenandel Gjensidige		22 000,00
Reparasjon varmekabel på parkeringsplasen		37 895,50
Rengjøring av nedgravde søppelbeholdere		14 531,07
Varmekabel Friarealet 35/148		20 543,00
El-kontroll		61 875,00
Utskifting av 5 vinduer		113 343,74
Container, utlegg ved dugnad, juletrær		13 231,41
Rehabilitering av tilfluktsrom Øl		40 580,00
Feiing piper		11 656,00
Sikring mot mus og rotter, desinfisering		31 842,50
Reparasjon av låser i oppgang C		4 650,00
Overført resultatregnskapet	0,00	372 148,22

4. Gartner- og områdeutgifter		
Blomster, jord og veilys		7 352,77
Klipping av furuhekken langs Ovenbakken		8 530,00
Vedlikehold friarealet 35/148		121 193,65
Overført resultatregnskapet	0,00	137 076,42

5. Diverse utgifter		
Kontingenter, data- og fremmede tjenester		25 153,96
Årsmøte og styremøter		13 500,05
Blomster, oppmerksomhet		3 365,00
Kontorrekvisita og bankomkostninger		3 008,20
Overført resultatregnskapet	0,00	45 027,21

6. Regnskapsprinsipper.

Generelt.

Årsegnskapeter utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Regnskapet bygger på grunnleggende prisipper som **transaksjonsprinsippet, sammenstillingsprinsippet, forsiktighetsprinsippet** og **fortsatt drift.**

Inntektsføring.

Felleskostnadene inntektsføres i sin helhet pr.1.1. regnskapsåret. Eventuelle tilleggsytelser innteksføres når tjenesten er levert.

Kostnadsføring.

Driftskostnader kostnadsføres hovedsakelig etter kontantprinsipppet, men tidsavgrenses ved årsskiftet. Vedlikeholdskostnader som gjelder drift kostnadsføres direkte, mens påkostninger som vesentlig øker eiendelens standard eller levetid skal aktiveres og avskrives over forventet brukstid.

Felleskostnader og fordeling.

Felleskostnadene fordeles etter sameiebrøken fastsatt i vedtektene.

Vurdering av eiendeler og gjeld.

Eiendeler vurderes til anskaffelseskost. Anleggsmidler avskrives lineært over forventet økonomisk levetid. Vesentlige fremtidige vedlikeholdsforpliktelser inngår ikke som gjeld, men omtales i årsberetningen dersom relevant.

Fordrings- og gjeldsposter.

Kundefordringer vurderes til pålydende etter fradrag for forventede tap. Leverandørgjeld vurderes til pålydende.

Bankinnskudd.

Bankinnskudd omfatter tilgjengelige likvider på sameiets bankkonti. Dette inkluderer eventuelle bundne midler, som midler knyttet til skattetrekkskonto og særskilte vedlikeholdsfond.

Formål.

Sameiets formål er å bestyre eiendommen gnr.35 bnr.145 i Bærum kommune og ivareta seksjonseiernes felles interesser samt ivareta sameiets interesser i andel i fellesareal gnr.35, bnr.148 i Bærum kommune.

7. Antall årsverk.

Styrets og forretningsførers arbeid utgjør til sammen litt under et halvt årsverk.

Østerås, 8. april 2026

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Ovenbakken 50 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert årsregnskap til Ovenbakken 50 Boligsameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2025 • Resultatregnskap for 2025 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet, med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen med forbehold", gjeldende lovkrav og • Gir årsregnskapet, med unntak av den mulige virkningen av forholdet som er omtalt i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen med forbehold", et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen med forbehold

Ovenbakken 50 Boligsameie har i årsregnskapet kostnadsført kr 24 263 knyttet til utskiftning av vindu. Vi har ikke mottatt tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis for denne kostnaden, og har dermed ikke vært i stand til å bekrefte om kostnaden er reell.Vi har følgelig ikke vært i stand til å fastslå hvorvidt det kunne være behov for å justere dette beløpet.

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

Sentrale forhold ved revisjonen

Med unntak av forholdet beskrevet i avsnittet "Grunnlag for konklusjonen med forbehold", har vi fastslått at det ikke finnes noen andre sentrale forhold ved revisjonen å omtale i vår beretning.

Penneo Dokumentnøkkel: 1BXVO-UFC7Z-ZUZQ7-ALKOL-6B4ZL-IZW5Z

Annen informasjon

Styret er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 1BXVO-UFC7Z-ZUZQ7-ALKOL-6B4ZL-IZW5Z

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

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

Hans Petter Urkedal
Statsautorisert revisor
På vegne av: BDO AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-24 10:43:15 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 1BXVO-UFC7Z-ZUZQ7-ALKOL-6B4ZL-IZW5Z

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

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

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

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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE

Ovenbakken 50 Boligsameie
Organisasjonsnummer: 990 668 043

1. Åpning av årsmøtet

Ordinært årsmøte i Ovenbakken 50 Boligsameie ble avholdt 28. april 2026 kl. 18:00 på Østerås Seniorsenter. Styrets leder åpnet møtet og ønsket de fremmøtte velkommen.

2. Oppmøte

Seksjoner i sameiet: 36.
Representert ved fremmøte/fullmakt: 33, herav 6 fullmakter.
Ikke til stede eller representert: 3 seksjoner.
Årsmøtet ble erklært vedtaksført.

3. Valg av møteleder, referent og protokollunderskriver

Møteleder: Styrets leder Barrett Ganje
Referent: Christine Løkvik
Protokollunderskriver: Kari Kjøll

4. Godkjenning av innkalling og dagsorden

Innkalling og dagsorden ble enstemmig godkjent. Årsmøtet ble erklært lovlig satt.

5. Styrets årsberetning

Styrets årsberetning ble gjennomgått og tatt til orientering.

6. Årsregnskap og revisjonsberetning

Årsregnskap med revisjonsberetning ble enstemmig godkjent.

7. Budsjett for 2026

Styrets forslag til budsjett for 2026 ble gjennomgått og godkjent. Budsjettversjonen som inkluderte takprosjektet ble godkjent.

8. Innkomne saker

Sak 1 – Takutsifting: Vedtatt, kostnadsramme inntil kr 2,5 MNOK. Tak, røyklukene, beslag på pipeløpene, tak over inngangspartiene, og utbedring av sjalusirister ble vedtatt. Det ble vedtatt å bruke vedlikeholdsfond sammen med innskudd fra seksjonseierne på inntil totalt 1.4mnok fordelt etter brøk.
Sak 2 – Screens mot vest: Nedstemt.
Sak 3 – Revisor Alpha Revisjon AS: Vedtatt.
Sak 4 – Fiber fra Telenor (Frihet M): Vedtatt.
Sak 5 – Arrondering ved avfallsdunker: Vedtatt.
Sak 6 – Nye kokosmatter: Vedtatt.

9. Styregodtgjørelse

Samlet styregodtgjørelse fastsatt til kr 36.000, hvorav styretsleder med 16.000kr og styremedlemmer med 5.000kr hver.

10. Valg av styre

Styreleder: Barrett Ganje (oppgang C).
Styremedlemmer: Christine Løkvik (A), Anita Veel (D), Ivar Mauritz-Hansen (A) og Carsten Riekeles (B).

11. Orienteringssaker

Flere orienteringssaker ble gjennomgått uten vedtak.

12. Avslutning

Møtet ble hevet.

13. Underskrifter

Sted og dato: 10/05/2026

Barrett Ganje – Møteleder: _____

Christine Løkvik – Referent: _____

Kari Kjøll – Protokollunderskriver: _____

Ovenbakken 50 Boligsameie orgnr 990668043

Resultat P&L	**2025**	**2026 - u/tak**	**2026**	**2027**	**2028**
Inntekter					
Felles utgifter	1.670.484	1.837.532	1.837.532	2.205.039	2.646.047
Tak innbetaling / finansiering	0	0	1.400.000	0	0
Rabatt eiere ved forskuddsbetaling	-60.671	-64.616	-64.616	-66.554	-68.551
Fordelt strøm garasje/lader	40.448	42.066	42.066	43.118	44.196
Fordelt strøm til varmtvann	83.747	87.097	87.097	89.274	91.506
Renter, kursendringer	106.903	89.008	89.008	91.233	93.514
Gebyr eierskifte	0	2.000	2.000	2.000	2.000
Fordelt vannavgift	113.523	119.199	119.199	120.987	122.802
Total Inntekter	**1.954.434**	**2.112.286**	**3.512.286**	**2.485.097**	**2.931.513**
Utgifter					
Strøm gården	-21.773	-24.000	-24.000	-25.000	-26.000
Strøm Garsje/varmekabel	-74.007	-77.000	-77.000	-79.000	-82.000
Strøm Varmtvann	-89.135	-93.000	-93.000	-97.000	-101.000
Strøm	**-184.916**	**-194.000**	**-194.000**	**-201.000**	**-209.000**
Vedlikehold	-372.148	-1.046.079	-3.299.412	-850.000	-550.000
Garasjeprosjektet		0	0	0	0
Nyanskaffelser	-329	-10.000	-10.000	-15.000	-15.000
Vann og avløpsavgift	-134.384	-140.000	-140.000	-146.000	-152.000
Renovasjon	-145.403	-151.219	-151.219	-157.000	-163.000
Forsikring	-296.022	-274.000	-274.000	-285.000	-296.000
Gartner og områdeutgifter	-137.076	-142.000	-142.000	-144.000	-146.000
Trappevask	-48.569	-51.000	-51.000	-53.000	-55.000
Arbeidsgiveravgift	-10.434	-10.434	-10.434	-10.434	-10.434
Revisjon	-20.021	-6.000	-6.000	-6.300	-6.615
Admin utgift, regnskap og styre	-74.000	-124.000	-124.000	-103.200	-107.328
Avgift kabel tv	-283.489	-295.000	-295.000	-267.937	-275.975
Diverse utgifter / konsulentbistand	-45.027	-50.000	-50.000	-52.000	-54.000
Total Utgifter	**-1.751.818**	**-2.493.732**	**-4.747.065**	**-2.290.871**	**-2.040.352**
Resultat	**202.616**	**-381.445**	**-1.234.778**	**194.226**	**891.161**
Balanser	**2025**	**2026 - u/tak**	**2026**	**2027**	**2028**
Eiendeler					
Andre Fordringer	71.663	95.000	95.000	101.000	104.000
Driftskonti bank	235.887	307.086	296.199	353.659	1.318.549
Kapitalkonto bank	2.912.973	2.605.053	1.762.607	1.912.607	2.012.607
Sum Eiendeler	**3.220.524**	**3.007.139**	**2.153.806**	**2.367.266**	**3.435.156**
Egenkapital og gjeld					
Egenkapital					
Vedklikeholdsfond 1.1	1.219.060	1.421.677	1.421.677	186.898	381.124

Resultat	202.616	-381.445	-1.234.778	194.226	891.161
Vedlikeholdsfond 31.12	**1.421.677**	**1.040.231**	**186.898**	**381.124**	**1.272.285**
Kortsiktig gjeld					
Forskudd eiere	1.613.281	1.781.608	1.781.608	1.787.442	1.955.571
Forskudd varmtvann oppgjør 30/04	145.438	155.300	155.300	164.700	171.300
Påløpte kostnader	40.128	30.000	30.000	34.000	36.000
Total gjeld	**1.798.847**	**1.966.908**	**1.966.908**	**1.986.142**	**2.162.871**
Total egenkapital og gjeld	**3.220.524**	**3.007.139**	**2.153.806**	**2.367.266**	**3.435.156**
Kontroll	0	0	0	0	0

Vedtatt på årsmøte 27/5-2020 (Erstatter vedtekter av 20/4 2017, 7/3 2017, 31/3 1998 og tillegg 7/3 2007).

VEDTEKTER FOR OVENBAKKEN 50 BOLIGSAMEIE

Org.nr.990668043

§ 1

Navn og formål

Sameiets navn er Ovenbakken 50 Boligsameie. Sameiets formål er å bestyre eiendommen gnr.35 bnr.145 i Bærum kommune og ivareta seksjonseiernes felles interesser samt ivareta sameiets interesser i andel i fellesareal gnr.35, bnr.148 i Bærum kommune.

§ 2

Styret og forretningsfører

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha fem medlemmer. Årsmøtet velger styret med vanlig flertall.

Styrelederen skal velges særskilt.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre styremedlemmer er til stede.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Hvert annet år er to, respektive tre, styremedlemmer på valg. Årsmøtet skal fastsette styremedlemmenes vederlag.

Hver oppgang utpeker sin kandidat til styret, og navnene på disse meddeles styrelederen senest to uker før årsmøtet. Fratredende styremedlemmer tar det nødvendige initiativ i denne forbindelse. Ved eventuell manglende kandidat fra noen av oppgangene, har styret forslagsrett. Om nødvendig kan styret forslå kandidat utenom de respektive oppganger.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter.

Den daglige virksomheten utføres av en ansatt forretningsfører. Sameiets forretningsfører ansettes av styret, som også fastsetter dennes godtgjørelse og øvrige vilkår.

Sameiet skal ha en statsautorisert eller registrert revisor, valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 3

Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseiere om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver seksjon har 1-en- stemme. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om endring av vedtektene.

For en del typer beslutninger gjelder de særskilte flertallskrav som er fastsatt i loven.

§ 4

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle styrets årsberetning

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer og fastsette medlemmenes vederlag

Hvis alle seksjonseiere er til stede og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte, sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Årsmøtet skal fastsette sameiets budsjett etter forslag fra styret.

§ 5

Felleskostnader

Alle sameiets utgifter og investeringer fordeles på seksjonene / leilighetene etter de opprinnelige verdier (6 v 353.000, 4 v 266.000 og 3 v 245.000).

Til innbetaling av disse lar styret hvert år utstede bankgirotalonger. Seksjonseierne kan velge mellom å betale enten hele årsbeløpet innen en dato fastsatt av styret mot rabatt, eller kvartalsvis uten rabatt med forfall 20/1, 20/4, 20/7 og 20/10. Ved oversittelse med mer enn 8 dager må det påregnes forsinkelsesrente etter gjeldende regler, minimum kr.50,00 pr. termin.

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond til å møte større periodiske kostnader, begrenset oppad til kr.1.500.000.

I tillegg til de felleskostnadene som skal dekkes i henhold til første ledd, betales for vann, varmtvann og garasjestrøm et av styret beregnet á konto beløp. Dette innbetales sammen med felleskostnadene. Denne á konto innbetalingen svarer til de beregnede kostnader for leiligheten. En gang årlig, for tiden pr. 30/4, fordeles utgiftene på hver leilighet etter det forbruk varmemålerne utviser og oppgjør ved varmtvannsregnskapet.

Strømforbruk etter målere i carport / garasje avregnes i varmtvannsoppgjøret. Saldo for varmtvannsoppgjør og strøm i carport / garasje føres i ny regning.

§ 6

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten (leiligheten med terrasse / balkong ,bod og garasje) slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) Inventar

b) Utstyr, som vannklosett, badekar, vasker og annet sanitærutstyr /apparater med tilbehør

c) Apparater, for eksempel brannslukningsapparat

d) Skap, benker, låser, nøkler, innvendige dører med karmer

e) Listverk, skillevegger, tapet

f) Gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) Vegg-, gulv- og himlingsplater

h) Rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) Vinduer og veranda-/ balkongdører og ytterdører

j) Våtrom skal vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke nødvendig utskifting av sluk, vinduer og veranda-/balkongdører og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Dette gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap som dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonslovens §34.

§ 7

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt, jfr. § 6. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiet skal gis adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner nevnt ovenfor. Kontroll og arbeid i bruksenheten skal varsles i rimelig tid.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, kommer reglene om ansvar m.v. i eierseksjonslovens § 33 siste ledd og § 35 til anvendelse.

§ 8

Disponering av leilighetene

Leilighetene må kun benyttes til beboelse og må ikke oppdeles. Kun fysiske personer kan være seksjonseiere og leietakere.

Overdragelse av eierseksjon skal meldes til styret for godkjennelse og registrering. Ved overdragelse blir kjøper og selger solidarisk ansvarlige for sameiets krav mot selger.

Utleie av leilighet kan bare skje med styrets godkjennelse, som må foreligge før leietaker kan flytte inn i leiligheten. Korttidsutleie (utleie i inntil 30 døgn sammenhengende) av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

Styret kan ved overdragelse av eierseksjon og utleie ikke nekte godkjennelse uten saklig grunn.

§9

Overdragelsesgebyr

Styret fastsetter og innkrever overdragelsesgebyr, for tiden kr.2.000, fra selger ved eiendomsoverdragelser i sameiet. Beløpet skal bl.a. gå til dekning av sameiets utgifter, navneskilt, ringeklokke og postkasse samt andre styretjenester i forbindelse med overdragelsen.

§ 10

Spesielle installasjoner

I tilfelle seksjonseier, eller medlem av dennes husstand, blir rammet av sykdom og/eller uførhet som skaper behov for det, kan styret tillate at vedkommende får adgang til å montere heis i trappoppgangen. En forutsetning for samtykke er at seksjonseieren på forhånd forplikter seg til å holde sameiet skadesløs for enhver utgift vedrørende heisen.

Før slikt samtykke gis skal styret forelegge saken for de øvrige seksjonseiere i oppgangen til orientering og mulig kommentar.

§ 11

Fellesområdet mot vest

Den del av fellesområdet som ligger mellom 6-romsleilighetene og furuhekken mot Ovenbakken, senere kalt forhagen, kan disponeres av disse leilighetene vederlagsfritt mot at de til gjengjeld plikter å opparbeide og vedlikeholde forhagene etter noenlunde enhetlig standard. Den enkelte forhage skal holdes i ryddig stand og skal ikke avgrenses med gjerder eller lignende for å hindre fremkommelighet. Endringer av forhagen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Unødig trafikk skal ikke skje over denne del av fellesområdet.

§12

Andre bestemmelser

Seksjonseierne plikter å rette seg etter de bestemmelser som styret treffer for å sikre ro, orden og gode naboforhold i eiendommen. Spesielt nevnes at styret kan nekte husdyrhold hvis dette viser seg å være til sjenanse. Enhver form for innretning eller utstyr utendørs eller i fasader kan kun settes opp etter godkjennelse av styret. Defekte markiser kan kreves fjernet.

Styret kan fastsette husordensregler med vanlig innhold.

§ 13

Eierseksjonsloven

Seksjonseierne plikter å overholde lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16.juni 2017 nr. 65, med senere endringer.

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Ovenbakken 50 boligsameie, org.nr. 990668043

Møtet ble avholdt onsdag 29.10.2025 i Eiksmarka vel.

Dagsorden for ekstraordinært styremøte

1. Valg av ny styreleder
2. Beslutning om igangsetting av nytt tak (oppg. A-E)

Konstituering

Til stede 25 representanter, samt 5 representanter med fullmakt for til sammen 8 sameiere.

Valg av møteleder: Barrett Ganje

Valg av referent: Christine Løkvik

Innkalling med dagsorden

Godkjent

Til å undertegne protokoll

Møteleder Barrett Ganje, Lillan Schou og Kari Kjøll

Behandling av saker

1. Valg av ny styreleder

Styret foreslår Barrett Ganje

Enstemmig vedtatt

2. Beslutning om igangsetting av nytt tak

Enstemmig vedtatt at:

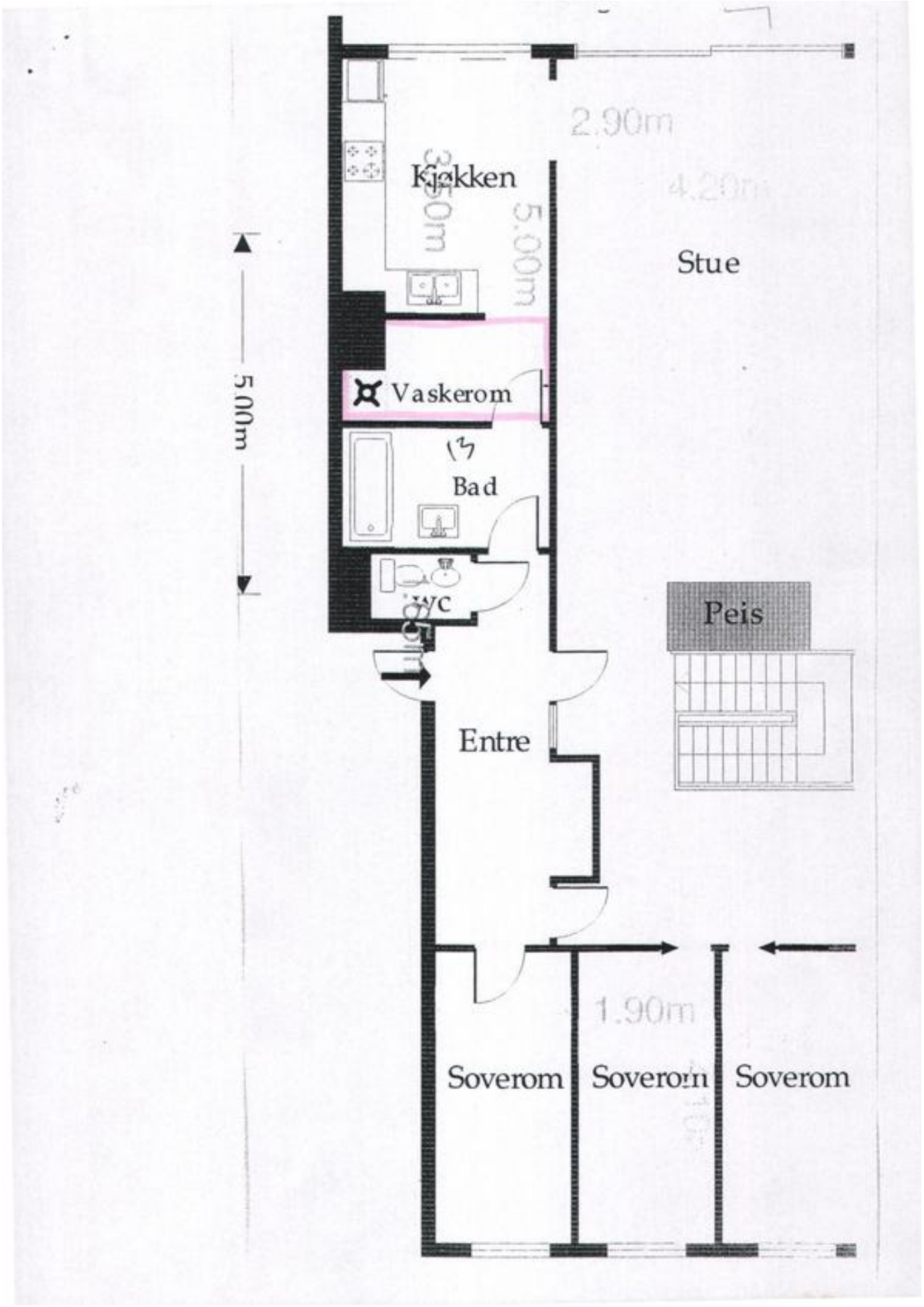
Styret iverksetter alle tiltak det er nødvendig med umiddelbar utbedring for å unngå ytterligere skade.

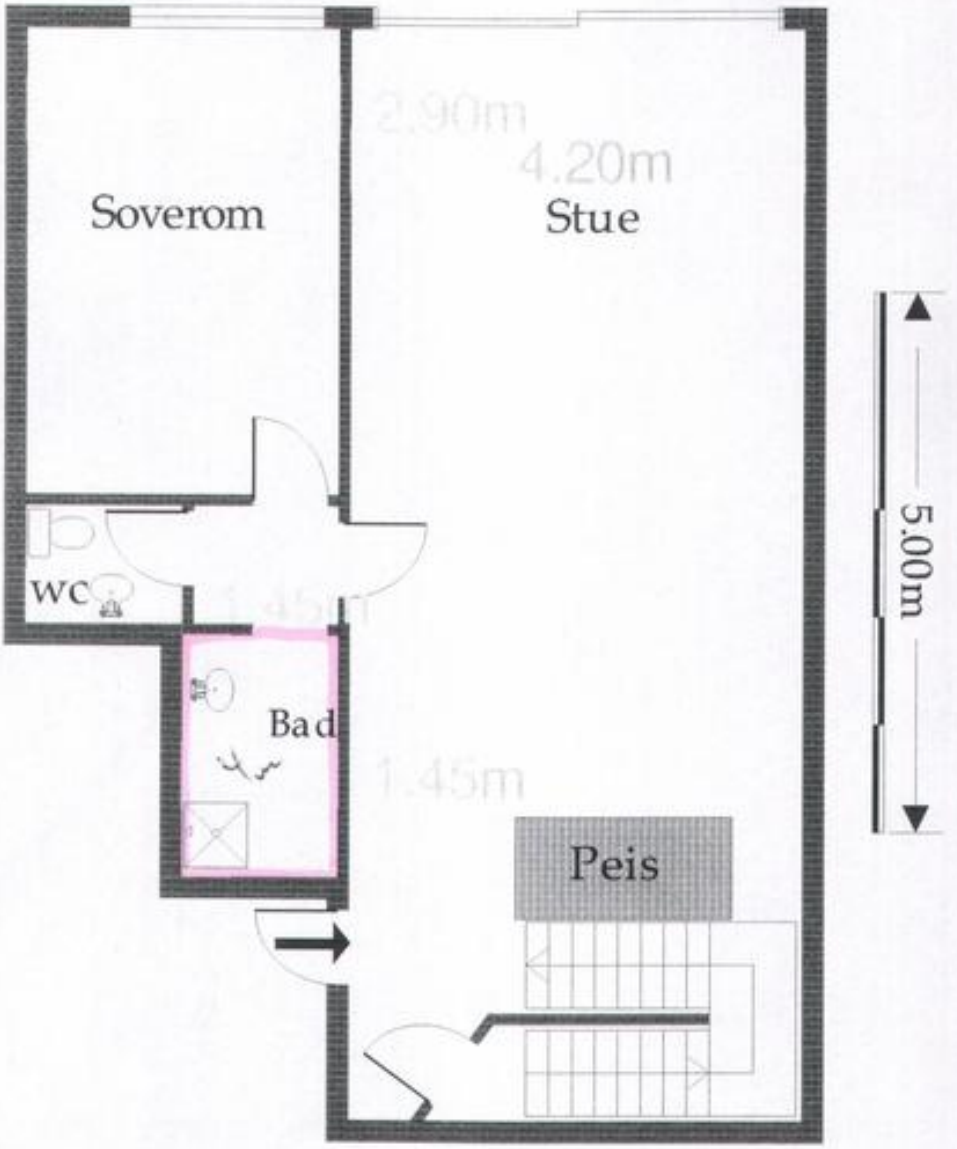
Styret utarbeider et fullstendig forprosjekt med hensyn til så vel teknisk innhold som finansiering, for en omfattende renovering av tak og andre vedlikeholdstiltak som forelegges årsmøtet mars 2026 for godkjennelse.

Årsmøtet ble avsluttet.

Østerås, 29.oktober 2025

Barrett Ganje | Lillan Schou | Kari Kjøll


2.90m
4.20m
3.30m
5.00m
Kjøkken
Stue
5.00m
Vaskerom
Bad
WC
Peis
Entre
1.90m
Soverom
Soverom
Soverom


Soverom
Stue
WC
Bad
Peis
5.00m

26060800009BK0246755

22. august 1973

Murmester John Aslung
Gml. Drammensveien 37 A
1320

18-71 SS/jk

Murmester Tor Heidang
Gml. Drammensveien 37 A
1320 STABEKK

Gnr. 35, bnr. 145 blokk 5

En viser til Deres söknad datert 2. juli 1973 om tillatelse til å ta bygningen på ovennevnte eiendom i bruk.

Ved besiktigelsen den 3/7-73viste det seg at det gjenstår følgende mangler som må rettes.

1. Terrenget må gis fall ut fra bygningen i en bredde av minst 2 m. Jfr. "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Bærum", pkt. 2.
2. Skjemategning av peisene må sendes inn til godkjenning. Jfr. byggeforskriftenes kap. 14:1.
3. Söppelbeholdere må anskaffes. Jfr. byggeforskriftenes kap. 31:33.
4. Forskriftsmessig husnummerskilt må settes opp. Jfr. bygningslovens § 105 og kommunestyrevedtak av 25. april 1967.

Attest fra feiermesteren og vannverket foreligger ennå ikke.

Midlertidig brukstillatelse meddeles på betingelse av at ovennevnte pålegg blir etterkommet innen 1. oktober 1973.

Skriftlig melding om at ovennevnte pålegg er etterkommet og anmodning om å få ferdigattest utstedt må være bygningsvesenet i hende innen 10. oktober 1973.

For bygningssjefen

Olav Rolandsgaard
e.f.

Sverre Skramrud

26060800098K0246753

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

Rådhuset
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon *(02) 12 39 00

Journalnr. 18-71

FERDIGATTEST

Adresse: Ovenbakken 43

Gnr.: 35 Bnr.: 145 Tomt nr.: 5

Ferdigbesiktigelse avholdt: 19.april 1978

Arbeidets art: Boligblokk

Byggherre: Tor Heidang

Anmelder: Ark. Trygve Kleiven

Ansvarshavende: Ing. og Murm. John Aslung

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

Sandvika, 21.april 1978

For bygningssjefen

Sverre Skramrud
e.f.

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

Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/145/0/53
Adresse: Ovenbakken 50B
Utskriftsdato: 06.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 35/145/0/53
Adresse: Ovenbakken 50B
Dato: 06.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1962189

ArkivsakID: 20/6798
JournalpostID: 20/140347
Dokument: 4994589

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTERÅS

Fellesbestemmelser

1.
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

2.
Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Husene skal gruppevis utføres slik at det dannes hamoniske gatebilder. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel. Bygningsrådet kan tillates en annen plassering og/eller gruppering av bebyggelsen etter en samlet plan for det enkelte felt.

3.
Bebyggelsens art framgår av tegnforklaringen.

4.
Før innflyttingstillatelse gis, kan bygningsrådet kreve at det er innredet garasjer og/eller opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det anses nødvendig for eiendomens bruk.

5.
Eventuelt gjerde langs gate og nabogrense skal utføres som 0,80 m høyt gjerde, som skal godkjennes av bygningsvesenet.

6.
Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for nabo eller for trafikken.

7.
Det er ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som er i strid med reguleringsplan eller disse vedtekter.

8.
Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplan og vedtekter kan tilstedes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum.

Tomt for offentlig bygning

9.
Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

10.
Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

Tomter for industri, forretnings- og kontorbebyggelse

11.
Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

12.
Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

13.
Bygningsrådet skal godkjenne bedriftens art.

14.
De deler av tomten som ikke går med til bebyggelse, vei eller plass, skal opparbeides parkmessig etter plan som på forhånd skal godkjennes av bygningsrådet. Gjerder kan bare oppsettes med bygningsrådets samtykke.

Boligstrøk

15.
Boligstrøkene skal bebygges med blokker, rekkehus, villaer og garasjer som vist på planen. Hvor antall etasjer ikke fremgår av planen, fastsettes etasjetallet av bygningsrådet.

16.
Gesimshøyde på hus i 4, 3, 2, 1 etasjer skal ikke overstige henholdsvis 12, 9, 6,5 og 3 meter. Mønehøyden fastsettes av bygningsrådet.

17.
Blokker og rekkehus skal forsynes med felles radio- og fjernsynsantenne.

18.
De deler av blokktomtene som ikke går med til bebyggelse, vei eller plass skal opparbeides parkmessig etter plan som på forhånd skal godkjennes av bygningsrådet. Det er ikke tillatt å gjerde inn blokktomtene eller uten bygningsrådets samtykke å sette opp gjerde mellom tomtene for de forskjellige leiligheter i rekkehusene.

19.
Villatomter kan bebygges med inntil 15% av tomtens nettoareal.

20.
Boligen på fradelt parsell fra gnr. 35 bnr. 223, sør for gjenværende parsell, skal ha saltak og tilpasses strøkets karakter

Friareal

21.
På de regulerte friarealer kan etter bygningsrådets nærmere bestemmelse tillates oppført slik bebyggelse som naturlig hører hjemme på friarealene (barnehagehus o.l.)

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1967266

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Kommunal- og arbeidsdepartementet 28.01.1969 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTERÅS, BLOKKOMRÅDE

Fellesbestemmelser

1.
Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

2.
Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Husene skal gruppevis utføres slik at det dannes harmoniske gatebilder. Bygningsrådet kan kreve at hus i samme gruppe blir utført med samme høyde og takvinkel. Bygningsrådet kan tillate en annen plassering og/eller gruppering av bebyggelsen etter en samlet plan for det enkelte felt.

3.
Bebyggelsens art fremgår av tegnforklaringen.

4.
Før innflytningstillatelse gis kan bygningsrådet kreve at det er innredet garasjer og/eller opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det anses nødvendig for eiendommens bruk.

5.
Eventuelt gjerde langs gate og nabogrense skal utføres som 0,8 m høyt gjerde som skal godkjennes av bygningsrådet.

6.
Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke sjenerende for nabo eller for trafikken.

7.
Det er ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med reguleringsplanen eller vist i vedtekter.

8.
Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og vedtektene kan tilstedes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum.

Tomt for offentlig bygning

9.
Bebyggelsen plasseres innenfor de regulerte byggelinjer etter bygningsrådet nærmere bestemmelser.

10.
Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

Tomt for industri, forretnings- og kontorbebyggelse.

11.
Bebyggelsen skal plasseres innenfor de regulerte byggelinjer etter bygningsrådets nærmere betingelser.

12.
Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

13.
Bygningsrådet skal godkjenne bedriftens art.

14.
De deler av tomten som ikke går med til bebyggelse, vei eller plass, skal opparbeides parkmessig etter plan som på forhånd skal godkjennes av bygninsrådet. Gjerder kan bare oppsettes med bygningsrådets samtykke.

Boligstrøk

15.
Boligstrøkene skal bebygges med blokker, rekkehus, villaer og garasjer som vist på planen. Hvor antall etasjer ikke fremgår av planen, fastsettes etasjetallet av bygningsrådet.

16.
Gesimshøyden for hus i 4, 3, 2 og 1 skal ikke overstige henholdsvis 12, 9, 6,5 og 3 meter. Mønehøyden fastsettes av bygningsrådet.

17.
Blokker og rekkehus skal forsynes med felles radio- og fjernsynsantenne.

18.
De deler av blokktomtene som ikke går med til bebyggelse, vei eller plass skal opparbeides parkmessig etter plan som på forhånd skal godkjennes av bygningsrådet. Det er ikke tillatt å gjerde inn blokktomtene eller uten bygningsrådets samtykke å sette opp gjerde mellom tomtene for de forskjellige leilighetene i rekkehusene.

19.
Villatomter kan bebygges med inntil 15% av tomtens nettoareal.

Friareal

20.
På de regulerte friarealer kan etter bygningsrådets nærmere bestemmelse tillates oppført slik bebyggelse som naturlig hører hjemme på friarealene (barnehagehus o.l.)

oooOOOooo

ERKLÆRING

Dbnr. 22919

Reg. 17 SEP. 1992
Asker og Bærum herredsrett

«Undertegnede eier/fester av gnr. 35 bnr. 145 - 144 av Østerås i Bærum erklærer herved som bindende for seg og senere eiere/festere at det for den/det Flytting av carport som Bærum bygningsråd i møte 4/9-1990 godkjente i strid med veilovens avstandsbestemmelser, ved eventuell veiutvidelse, omlegging av avkjørsel, snøbrøyting o.s.v. ikke skal kunne kreves ulempeerstatning utover det jeg ville hatt krav på dersom veilovens avstandsbestemmelser hadde vært fulgt.

Denne erklæring kan ikke avlyses som heftelse på eiendommem uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.»

Reidar Bergh
(Underskrift)
SAMEIET OVENBAKKEN 50
(ØSTERÅSBOLIGER III)
Reidar Bergh

(Underskriften gjentas med maskinskrift eller med «TRYKTE BOKSTAVER»).

NB En kopi av erklæringen påtegnet bekreftelse fra herredsskriverens tinglysningsavdeling om at den er innlevert til tinglysning må omgående sendes bygningsvesenet.

Doknr. 22919 Tinglyst 17.09.1992 Emb. 100
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING A:

Kloakken fra anmeldt bebyggelse kan knyttes til et eksisterende midlertidig renseanlegg.

Dbnr. 4070
den 11/6 1971

Undertegnede som er eier av gnr. 35 br.nr. 145 A/S ØSTERÅSBOLIGER parsell nr.

Adresse

i Bærum forplikter herved som bindende for seg og senere eiere/festere å betale en årlig avgift for drift og vedlikehold av det midlertidige kloakkrenseanlegg eiendommens kloakkledning er knyttet til.
Avgiften fastsettes til en hver tid av kommunestyret og utgjør for tiden kr. 50,– pr. leilighet. For bedrifter, forretningsbygg, skoler, hoteller, restauranter o. l. beregnes avgiften i henhold til spesielle vedtatte satser.

Videre erklæres overfor Bærum kommune at jeg vedtar kommunens vannforsynings- og kloakkreglement som gjeldende for eiendommen og forplikter meg og senere eiere til å overholde de til enhver tid gjeldende bestemmelser for vann- og og kloakkarbeiders utførelse.
Er noen del av anlegget utført ved dispensasjon fra gjeldende bestemmelser vedtas vilkårene for dispensasjonen og Bærum vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å kreve det utført på forskriftsmessig måte hvis det oppstår sanitære ulemper eller kommunen finner det nødvendig.
Denne erklæring blir å tinglyse som heftelse på eiendommen og kan ikke avlyses uten etter samtykke av Bærum bygningsråd.

Bærum, den 19/5 1971

A.s Østeråsboliger

Eiers egenhendige underskrift.

Kaare Lund Elling Blichfeldt

Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

NB! To kopier av erklæringen påtegnet bekreftelse fra sorenskriverens tinglysingsavdeling om at den er innlevert til tinglysing må omgående sendes bygningsvesenet.

F. 1000. 2-71

Utfylles i tre eksemplarer.

4/364
Dbnr. ~~4/344~~
den 23/6 1971

ERKLÆRING

Undertegnede som er eier av gnr. 35 br.nr. 145 parsell nr. 13 av Österås

Adresse Ovenbakken

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

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

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

_____ den _____ 19.....

A.s Österåsboliger

_____
Hvers egenhendige underskrift

_____
Med trykte bokstaver.

Ovenstående erklæring er innlevert til tinglysing.

Sandvika den _____ 19.....

F. 3000. 9-70

Ovenbakken 50B

Nabolaget Østerås - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Eikeli skole (1-7 kl.) 412 elever, 20 klasser	14 min 1.2 km
Eiksmarka skole (1-7 kl.) 553 elever, 24 klasser	16 min 1.4 km
Hosle skole (1-7 kl.) 454 elever, 20 klasser	21 min 1.9 km
Østerås skole (8-10 kl.) 419 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 218 elever, 14 klasser	16 min 1.5 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	15 min 1.3 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	7 min

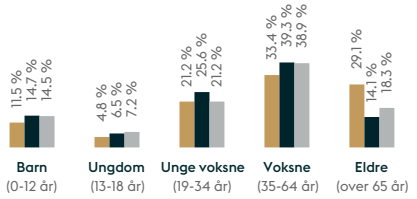
Offentlig transport

Nordgrenda Linje 212, 230, 235	2 min 0.2 km
Østerås Linje 2	11 min 0.9 km
Sollerud Linje 13	10 min 5 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 5.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.8 km

Barnehager

Lønnås barnehage (1-5 år) 94 barn	7 min 0.6 km
Østerås barnehage Avd Ovenbakk... 12 barn	7 min 0.6 km
Østerås barnehage Avd Fururabb... 45 barn	8 min 0.7 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

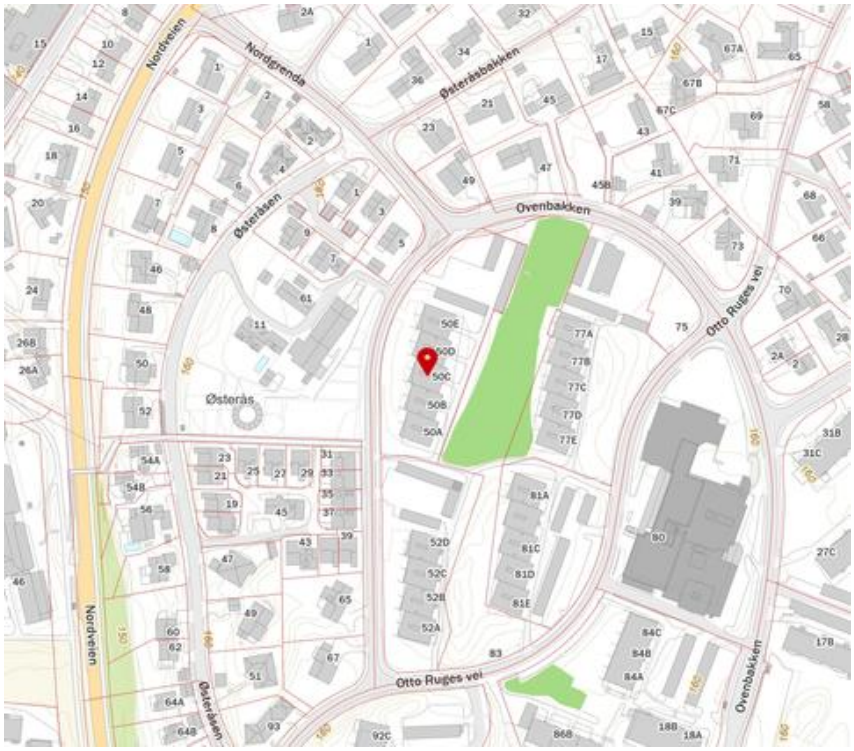
Sport

Lønnås balløkke	6 min
Ekornåsen balløkke	12 min
Østerås Treningssenter	2 min
Fresh Fitness Østerås	2 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100



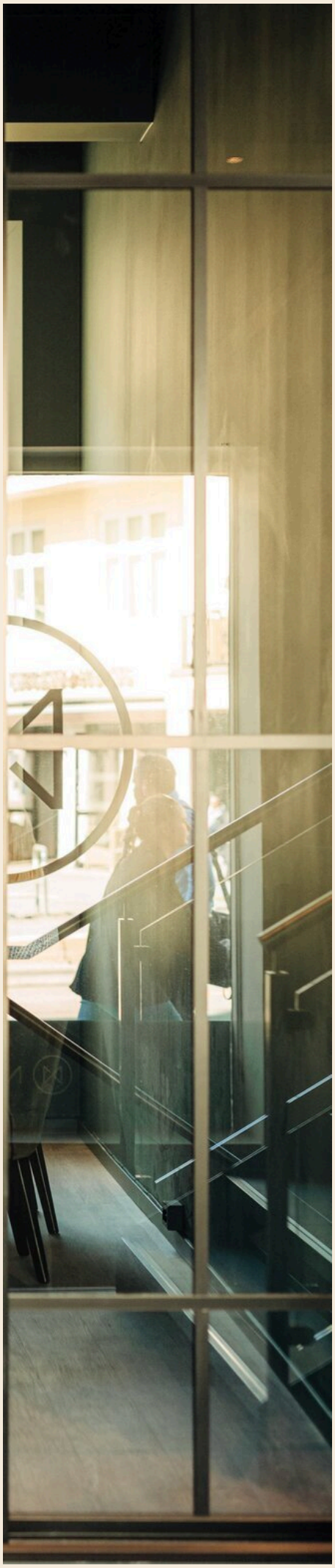
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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



Gamle Ringeriksvei 29C, 1357 BEKKESTUA
baerum@nordvikbolig.no
901 03 563

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

Klageorgan

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

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

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

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

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

Garantiordning for skadeforsikring

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

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

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

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

Pris

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0120/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ovenbakken 50B 1361 ØSTERÅS
Matrikkel: Gnr 35, bnr 145, snr 53 (ideell andel 182/4818) / Gnr 35, bnr 148 (ideell andel 1/138) i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Børre Gåsvær
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
b.gasvar@nordvikbolig.no
920 72 780



Esben Mandelid
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bærum
e.mandelid@nordvikbolig.no
900 99 940

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