PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

ØSTERÅSEN 81A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

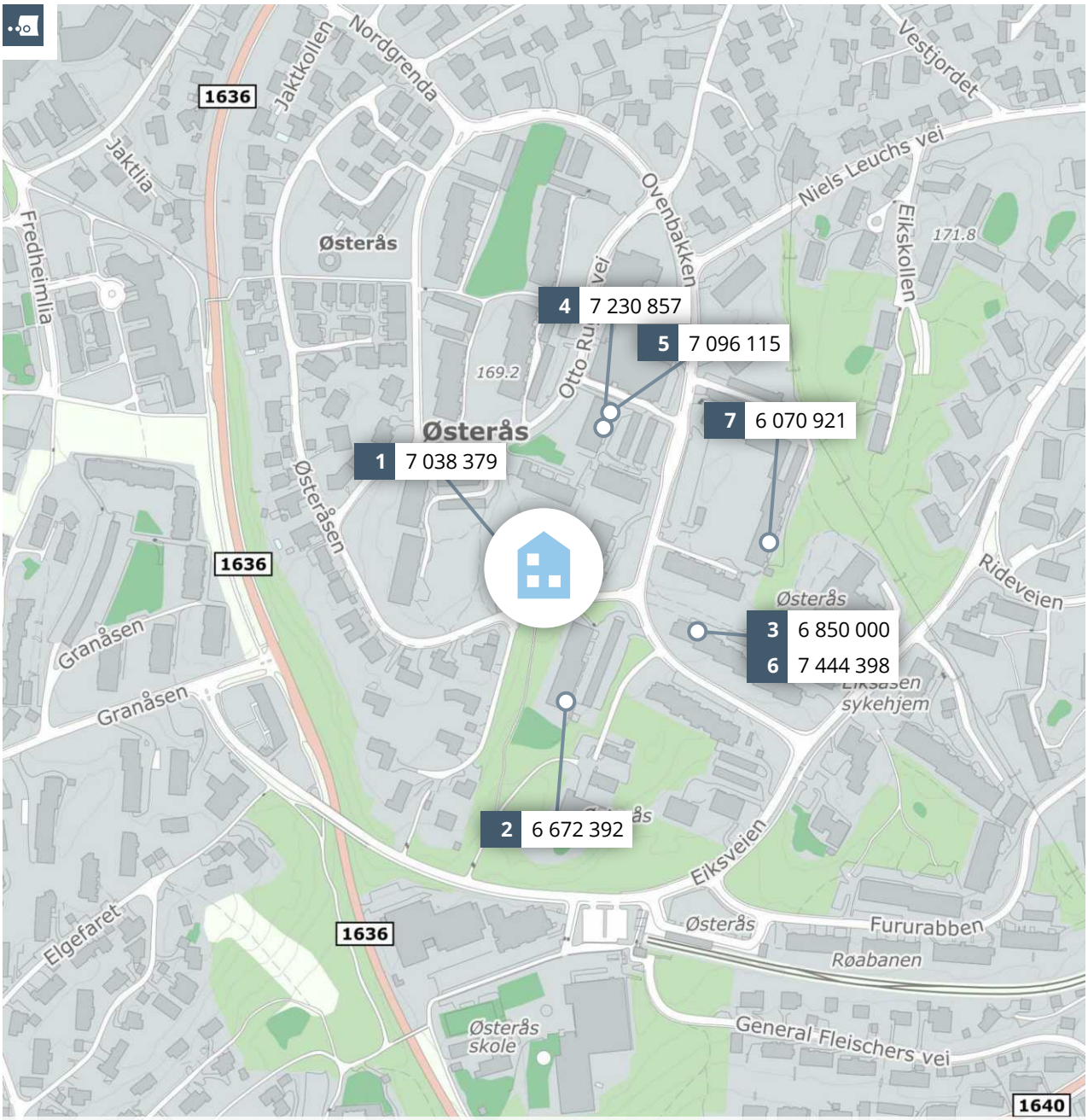
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører -

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ØSTERÅSEN 81 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 02.02.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Østeråsen 81 A, 1361 ØSTERÅS

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1969

GNR 35 BNR 59 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Østerås-Eiksmarka 19

Verdivurdert til

6 000 000

87 838	6 087 838	74 242
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	82 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1969

Fellesutgifter	4 829
Formue	47 692
Soverom	3
Etasje	3

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Østeråsen 81 C				20.10.2025	6 950 000	**6 950 000**	88 379	7 038 379	**85 834**
	82 m²	1969	3. etg	2 sov						
2	Ovenbakken 12 A				04.06.2025	6 700 000	**6 600 000**	72 392	6 672 392	**81 371**
	82 m²	1967	1. etg	3 sov						
3	Ovenbakken 11				25.08.2025	6 950 000	**6 850 000**	0	6 850 000	**88 961**
	77 m²	1969	2. etg	2 sov						
4	Otto Ruges vei 84 B				26.08.2025	7 250 000	**7 150 000**	80 857	7 230 857	**80 343**
	90 m²	1967	2. etg	2 sov						
5	Otto Ruges vei 84 C				19.06.2025	6 950 000	**7 000 000**	96 115	7 096 115	**78 846**
	90 m²	1968	3. etg	3 sov						
6	Ovenbakken 11				26.01.2026	7 500 000	**7 430 000**	14 398	7 444 398	**76 746**
	97 m²	1969	1. etg	2 sov						
7	Ovenbakken 23 B				28.04.2025	5 900 000	**5 890 000**	180 921	6 070 921	**74 950**
	81 m²	1969	1. etg	3 sov						

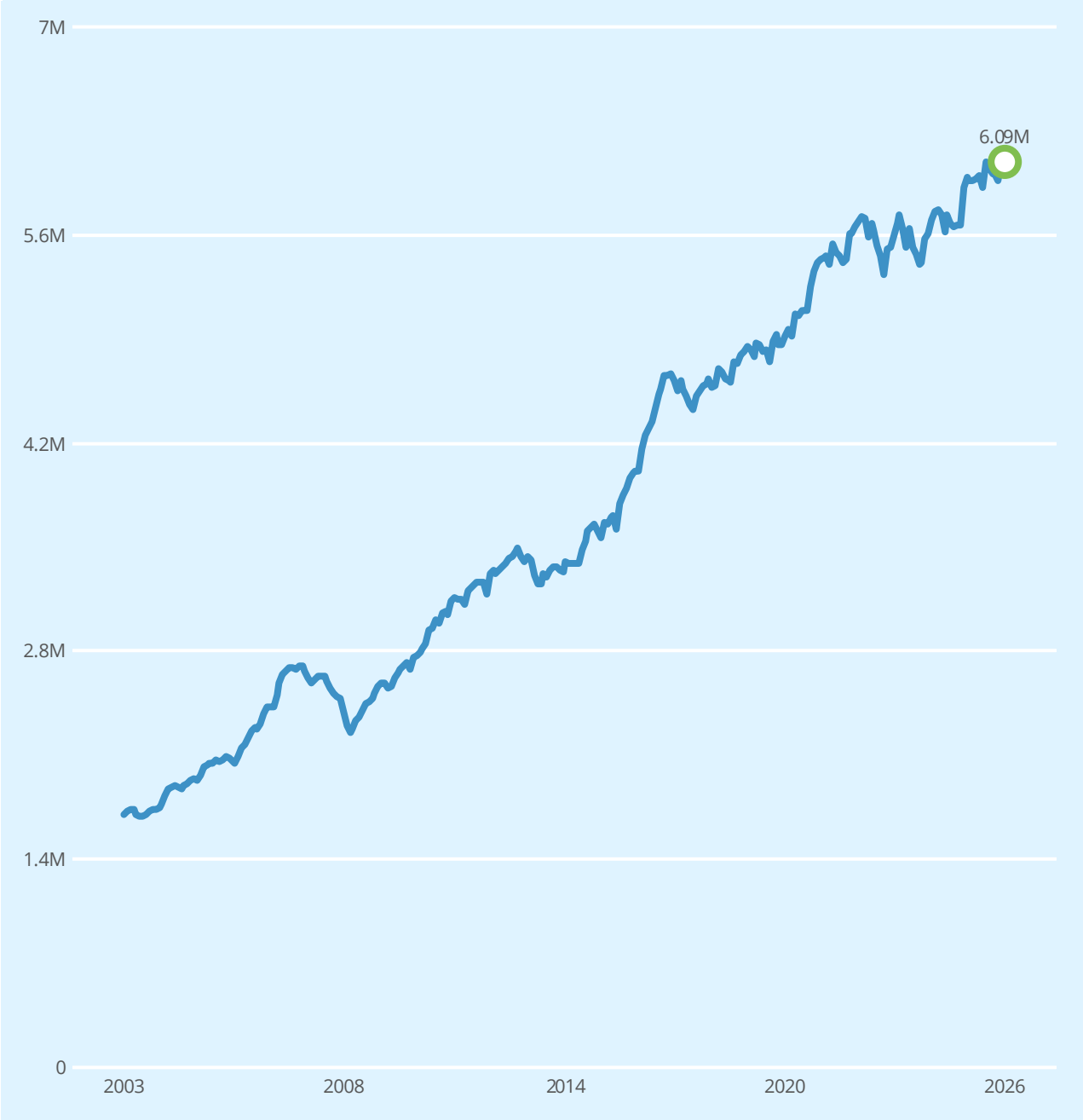
Innholdsrik leilighet i 3. etg. Solrik balkong på 10 kvm. Renoverings objekt.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i 1361 ØSTERÅS nå

7
leiligheter til salgs

6.9M
6.7M
6 421 000 Prisantydning i snitt
6.3M
6.1M
5.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
85
dager

Leiligheter solgt i 1361 ØSTERÅS siste 3 mnd

24
leiligheter solgt

6.1M
6 058 000 Prisantydning i snitt
6 012 000 Salgspris i snitt
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
42
dager

for 0.9% under prisantydning

Analyse m²-priser

83 532 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd
80 315 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
74 242 Østeråsen 81 A Totalpris 6 087 838

Tilstandsrapport

Leilighet i boligblokk

Østeråsen 81A , 1361 ØSTERÅS

BÆRUM kommune

gnr. 35, bnr. 59

Andelsnummer 119

Sum areal alle bygg: BRA: 84 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 **Rapportdato:** 28.01.2026 **Oppdragsnr.:** 12901-1806 **Referansenummer:** JR1282

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Jensen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



Lasse Jensen

lasse.jensen@tek-norge.no

930 30 092

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Leilighet i boligblokk fra 1969

Leiligheten ligger i bygningens 3. etasje og inneholder: entré, bad, toalettrom, gang, 3 soverom, kontor, kott, stue og kjøkken.
Adkomst til balkong fra stuen.
Det medfølger bod i kjeller og biloppstillingsplass i felles garasje.

Boligen fremstår med et moderniserings- og vedlikeholdsbehov. Det er registrert flere avvik som krever tiltak, og badet vurderes å ha oppnådd en tilstand som krever full renovering. Generelt bærer overflater og tekniske installasjoner preg av alder og normal bruksslitasje over lang tid

Bygningen er oppført i 1969 og bærer preg av datidens byggeskikk og tekniske standard. For boliger fra denne perioden må det påregnes lavere isolasjonsevne og mindre energieffektive løsninger sammenlignet med moderne krav. Viktige tekniske installasjoner som vann- og avløpsrør samt varmtvannsbereder er i hovedsak originale og har passert sin forventede brukstid, noe som medfører økt risiko for funksjonssvikt.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen og/ eller manglende dokumentasjon - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt. Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger. Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Leilighet i boligblokk - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer (utvendig beslag) med 3-lags glass.
Ett eldre vindu på gavelvegg fra kontor med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre (utvendig beslag) og brann- og lydklassifisert entrédør.
Sydvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner med fliser.
Adkomst/utgang fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med parkett, laminat og belegg.
Overflater vegger med malt panel, slette malte flater og strietapet.
Overflater himling med slette malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Ukjent alder på badet, men pusset opp med fliser på 80-90 tallet iflg selger.
Vegger, tak/himling og gulv med flislaget overflater.
Badet er innredet med servant og dusjkabinett.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Originalt sluk av støpejern.
Oppvarming med stråleovn.

KJØKKEN Gå til side

Eldre kjøkkeninnredning.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask i stål. Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvbelegg og malte vegger.
Innredet med toalett.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler over vinduer og stedvis i yttervegg.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Boligen har delvis skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

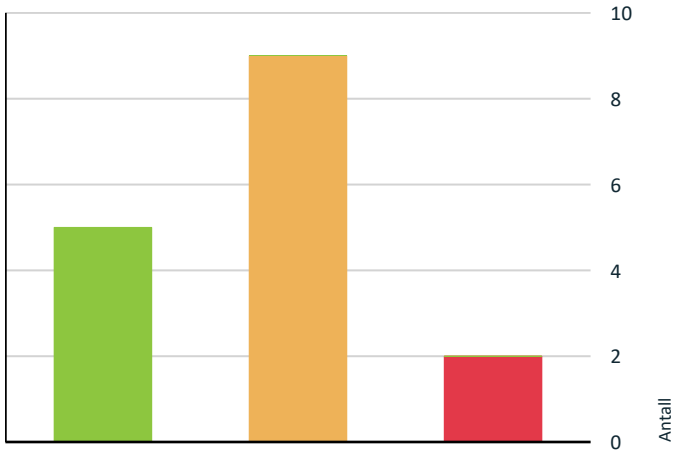
Leilighet i boligblokk

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

Innhentet tegninger fra byggesaken. Det er satt opp en delevegg på ett soverom, men tiltaket er ikke bruksendring.

Sammendrag av boligens tilstand

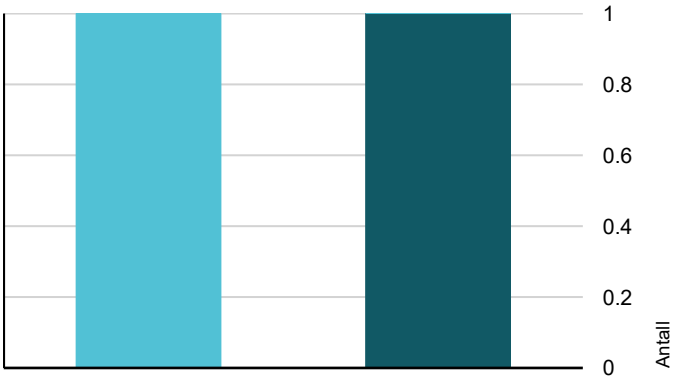
Fordeling av tilstandsgrader



- 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.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er ett dødsbo, det foreligger få opplysninger. Enkelte antakelser må forventes.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i boligblokk

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell** Gå til side
- **Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BOLIGBLOKK

Byggeår
1969

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer (utvendig beslag) med 3-lags glass.
Ett eldre vindu på gavelvegg fra kontor med 2-lags glass subber noe i karmen og bør justeres for optimal funksjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Rekvirent

TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre (utvendig beslag) og brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvestvendt overbygget balkong i betongkonstruksjoner med fliser. Adkomst/utgang fra stuen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er bobler i malingen på gavlveggen på balkongen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bobler i malingen på gavlveggen bør utbedres ved å fjerne løs maling, utbedre underlaget og male på nytt.
Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til videre forringelse av overflaten og økt vedlikeholdsbehov.
Bygningsdelen er normalt sameiet/borettslagets vedlikeholdsansvar. Hva som gjelder er er ukjent.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Overflater gulv med parkett, laminat og belegg.
Overflater vegger med malt panel, slette malte flater og strietapet.
Overflater himling med slette malte flater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Det er påvist fuktskjolder rundt vinduet på soverom mot nordvest. Ingen fukt registrert på befaringen.
- Overflater er generelt av eldre dato med aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Overflater med fuktskjolder rundt vinduet på soverom mot nordvest bør undersøkes nærmere og eventuelt utbedres for å hindre videre utvikling. Mye tyder på at dette kan være fra tidligere.
Eldre og slitte overflater bør vurderes utbedret eller fornyet for å opprettholde et tilfredsstillende innemiljø og estetisk standard.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 27 mm gjennom hele rommet i stuen.
Det er målt nivåforskjell mellom høyeste og laveste på 19 mm innenfor 2 meter på kontor.

Det er kontrollmålt i stue og på kontoret.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Det anbefales å utføre ytterligere målinger med rotasjonslaser og flere målepunkter i umøblert bolig dersom nøyaktig kartlegging av skjevheter er avgjørende.

Konsekvensen av de målte nivåforskjellene er at det kan oppleves skjevheter i gulvet, noe som kan påvirke møblering og innredning. Større avvik kan også indikere underliggende konstruksjonsmessige utfordringer som bør vurderes nærmere.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og åpen peis.
Det er fremvist rapport for feiertilsyn fra 2026 uten avvik.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Dørene er av eldre dato, men fungerer tilfredsstillende på befaringen.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Ukjent alder på badet, men pusset opp med fliser på 80-90 tallet iflg selger.
Vegger, tak/himling og gulv med flislaget overflater.
Badet er innredet med servant og dusjkabinett.
Det er opplegg for vaskemaskin.
Originalt sluk av støpejern.
Oppvarming med stråleovn.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det ikke kan konstateres membran/tettesjikt i rommet og at det er mye rust på sluket. Fra tilstøtende rom (kjøkkenet) er det synlig fuktmerker rundt rørgjennomføringer inn til badet som kan tyde på at det er, eller har vært utettheter.
Det foreligger forøvrig få opplysninger om våtrommets oppbygging.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• 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.

Det bør gjennomføres en totalrenovering av våtrommet, inkludert etablering og dokumentasjon av nytt tettesjikt/membran og utskifting av sluk.

Konsekvensen av manglende eller utett membran er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner, som kan føre til fuktskader. Rust på sluket og synlige fuktmerker rundt rørgjennomføringer indikerer at det allerede kan være skader, og videre bruk uten utbedring kan forverre tilstanden og medføre økte utbedringskostnader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Eldre baderom



Støpejernssluk med rust

3. ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er åpen veggkonstruksjon mot dusjen under vasken fra kjøkkenet og hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er utført fuktmåling i undersøkt område uten utslag for fukt.

Vurdering av avvik:

• Det er i hulltakingen påvist fukt/råteskader.

- Det er påvist synlige fuktskader rundt rørene til dusjen, samt fuktskjolder rundt rør til vasken fra det undersøkte området. Det ble ikke registrert fukt ved befaringen. Skadene fremstår som eldre, eller det kan skyldes at badet ikke har vært i bruk over tid.

Konsekvens/tiltak

• Badet/våtsonen står foran utbedring

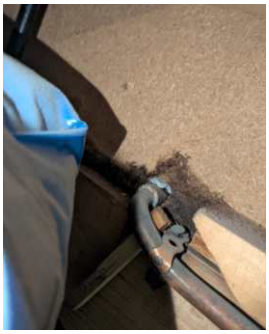
Det bør gjennomføres utbedring av fuktskader rundt rørene til dusjen og vasken for å hindre videre nedbrytning av konstruksjonen og utvikling av skjulte følgeskader.
Dersom skadene ikke utbedres, er det økt risiko for ytterligere skade på bygningsdeler.
Det anbefales også å undersøke omfanget nærmere for å avdekke eventuelle skjulte skader.

De vesentlige kostnadene for oppgradering av bad er medtatt under den generelle vurderingen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktskjolder rundt rør til vasken (fra kjøkken)



Fuktskader rundt rør til dusjen (fra kjøkken)

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning.
Innredning med slette fronter. Benkeplate i laminat. Nedfelt vask i stål. Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.

- Enkelte fuktskjolder på bunnplaten under vasken, men ukjent årsak. Ingen aktiv lekkasje eller fukt registrert på befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjoldene under vasken, da dette kan indikere tidligere eller pågående lekkasje eller søl fra søppeldunk.
Dersom årsaken ikke utbedres, kan det oppstå ytterligere fuktskader og skade på innredning og omkringliggende konstruksjoner.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Kun ventiler i yttervegg er registrert, og det er ikke etablert mekanisk avtrekksventilator over kokesonen på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvbelegg og malte vegger.
Innredet med toalett.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Toaletter er naturlig nok kilde til uønsket lukt. Et mekanisk avtrekk fjerner effektivt dårlig lukt og bidrar til et mer behagelig inneklima. Ved å fjerne fuktighet og lukt bidrar mekanisk avtrekk til en generelt bedre luftkvalitet i rommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Store deler av røropplegget er originalt.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da store deler av røropplegget er originalt og mer enn forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningskonstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

- Store deler av avløpsanlegget er originalt.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Det anbefales å vurdere utskiftning av avløpsrørene, da store deler av anlegget er originalt og mer enn forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved rørbrudd.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Friskluftsventiler over vinduer og stedvis i yttervegg.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Bereder er sannsynligvis original og har dermed oppnådd høy alder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av varmtvannstanken på grunn av høy alder, for å redusere risikoen for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt.
Eldre beredere kan også ha høyere energiforbruk og lavere driftssikkerhet enn nyere modeller.

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.

Boligen har delvis skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskapet er plassert i felles oppgang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1969 - Objektet er et dbo, og rekvirent har ikke kjennskap til el-anlegget. Det legges derfor til grunn at deler av anlegget er originalt. Sikringsskapet er oppgradert, men ukjent når dette ble utført.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent - Objektet er et dbo, og rekvirent har ikke kjennskap til el-anlegget.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Ingen dokumentasjon foreligger.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent - Objektet er et dbo, og rekvirent har ikke kjennskap til el-anlegget.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent - Objektet er et dbo, og rekvirent har ikke kjennskap til el-anlegget.

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja - Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.
- Deler av utstyr og ledningsnett har høy alder.

Generell kommentar

En samsvarserklæring bekrefter at det elektriske anlegget er installert i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Uten denne erklæringen er det ingen garanti for at anlegget er trygt, noe som øker risikoen for elektrisk støt, brann og andre farlige situasjoner.
Innhent dokumentasjon om mulig eller utfør en utvidet el-kontrol av anlegget.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- El-anlegget er delvis av eldre dato og det foreligger ingen dokumentasjon.
- Rekkverk på balkongen er målt til 0,92 meter. Dagens krav er 1,0 meter.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det bør innhentes dokumentasjon på det elektriske anlegget, og anlegget bør kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig personell for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Manglende dokumentasjon og kontroll medfører økt risiko for feil på anlegget, som kan føre til brann eller personskade.

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

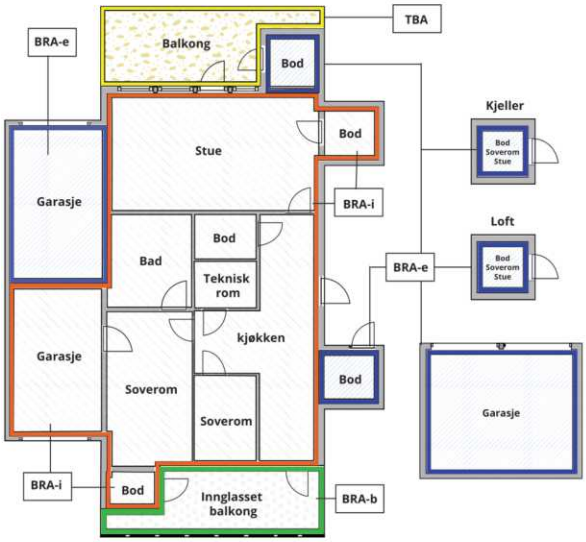
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet i boligblokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. Etasje	82			82	10
Kjeller		2		2	
SUM	**82**	**2**			**10**
SUM BRA	**84**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bad, toalettrom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, kontor, kott, stue, kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.
Det er opplyst at det medfølger biloppstillingsplass i felles garasjekjeller.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Innhentet tegninger fra byggesaken. Det er satt opp en delevegg på ett soverom, men tiltaket er ikke bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Lasse Jensen	Takstingeniør
	Bård Møller Bråten	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	35	59		0	2758.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Østeråsen 81A

Hjemmelshaver
Universitetstjenestemennenes Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES BORETTSLAG	852592842			Bråten Bård Møller, Bråten Per Olav

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
119

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.01.0226	Ikke utfylt iht vilkår.	Fremvist		Nei
Asker og Bærum Brann og Redning	10.12.0026	Feiertilsyn	Fremvist		Nei

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/JR1282

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7260012

Selger 1 navn
Bård Møller Bråten

Gateadresse
Østeråsen 81A

Poststed	Postnr
ØSTERÅS	1361

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7260012

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7260012

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bård Møller Bråten	f62e4329b223b5c7bb3895f7ab9ca5206c9960d2	16.01.2026 12:28:36 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7260012

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Østeråsen 81A

Nabolaget Østerås - vurdert av 115 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

SKOLER

Eikeli skole (1-7 kl.) 449 elever, 20 klasser	10 min 0.8 km
Eiksmarka skole (1-7 kl.) 554 elever, 25 klasser	16 min 1.4 km
Hosle skole (1-7 kl.) 483 elever, 21 klasser	20 min 1.8 km
Østerås skole (8-10 kl.) 406 elever, 28 klasser	6 min 0.5 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.) 252 elever, 16 klasser	19 min 1.7 km
Eikeli videregående skole 458 elever, 18 klasser	11 min 1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	7 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Østerås senter Linje 140, 140N, 212, 230, 235	3 min 0.2 km
Østerås Linje 2	6 min 0.5 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 5.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.9 km
Oslo Gardermoen	51 min

BARNEHAGER

Østerås barnehage Avd Ovenbakken (... 12 barn	3 min 0.3 km
Østerås barnehage Avd Fururabben (... 41 barn	4 min 0.4 km
Østerås barnehage (1-5 år) 115 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Meny Østerås	5 min
Joker Eiksmarka	9 min

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

VARER/TJENESTER

Østerås Senter	5 min
Vitusapotek Østerås	5 min
Østerås Vinmonopol	5 min

SPORT

Eikeli videregående	5 min
Østerås skole	5 min
Østerås Treningssenter	5 min
Fresh Fitness Østerås	5 min

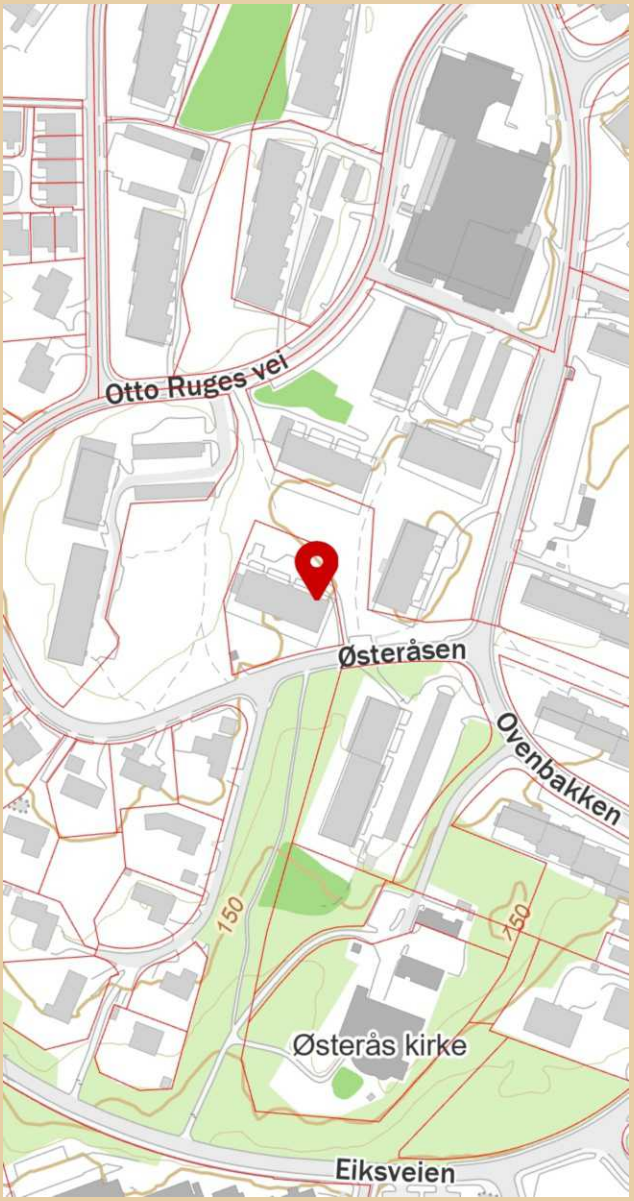
Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog/t-bane



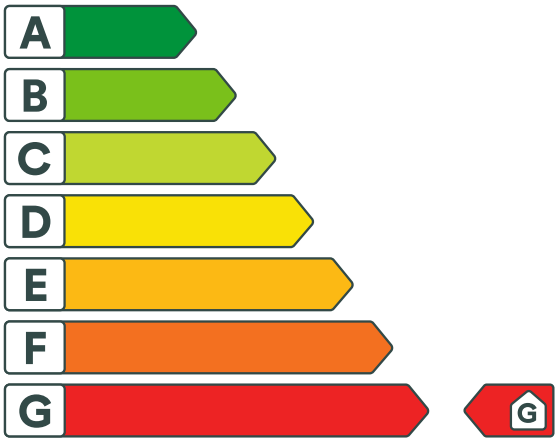
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

enova

Energiattest



Adresse **Østeråsen 81A, 1361 ØSTERÅS**	
Dato for energimerking **02.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-254274**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6694926**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **59**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0301**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **84,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **82,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **337,71 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **334,94 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **27 465 kWh**

Østeråsen 81A, 1361 ØSTERÅS

Detaljering

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

Østeråsen 81A, 1361 ØSTERÅS

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 utendørs

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 17: 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 elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: 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 %.

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

Boligopplysninger:

Universitetstjenestemennenes borettslag	Vår ref.:	864/86	Fødselsdato eier:	20.03.1964
Østeråsen 81 A	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	19.05.1966
1361 ØSTERÅS	Eiere:	Bård Møller Bråten, Per Olav Bråten		
Organisasjonsnr: 852 592 842	Andelsnr:	119		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 4 829

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	85
	Renter felleslån 2	304
	Renter felleslån 3	4
	Felleskostnader	3 272
	Avdrag felleslån 3	11
	Renter felleslån	62
	Avdrag felleslån 2	92
Tilleggsytelser:	Bredbånd, Get	585
Objekt:	FRYSEBOKSLEIE, 864/86 (473 - 64)	21
	GARASJELEIE 00, 864/86 (474 - 66)	393

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	87 838	Gjeld siste årsoppg.:	16 229
Klient ajourf. lån:	13 594 193,42	Klient gj. s. årsoppg.:	1 840 140

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12111621266, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.01.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 24
Saldo per 15.01.2026: 148 757
Andel av saldo: 910
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.12.2031)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12121231369, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.01.2026: 5.3% pa.
Antall terminer til innfrielse: 42
Saldo per 15.01.2026: 1 566 193
Andel av saldo: 14 238
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2036)
flyttende rente, kvartavis termin, løpetid 25 år
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 15160247433, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 15.01.2026: 5.05% pa.
Antall terminer til innfrielse: 117
Saldo per 15.01.2026: 11 879 244
Andel av saldo: 72 691
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.03.2055)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Boligopplysninger:

Universitetstjenestemennenes borettslag	Vår ref.:	864/86	Fødselsdato eier:	20.03.1964
Østeråsen 81 A	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	19.05.1966
1361 ØSTERÅS	Eiere:	Bård Møller Bråten, Per Olav Bråten		
Organisasjonsnr: 852 592 842				

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Per Christian Larsen
Adresse:	Otto Ruges vei 86 A
Postnr/-sted:	1361 ØSTERÅS
Telefon:	Mob.: 90786329
E-post:	Styret@utb68.no
Webside:	www.utb68.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	16 229	Andre inntekter:	1 355
Annen formue:	47 692	Utgifter:	978		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	16 400
Andelsnr:	119	Partialobligasjonsnr:	119

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1968
Gårds/bruksnr:	35/59
Bygningstype:	LB
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	21052935

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.07.2003	SSBnr:	H0301
Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strøm		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Garasjer:
Det er 108 garasjer og disse er fritt omsettelige blant andelseierne, men overførsel skal godkjennes av styret. En eier kan selge sin garasje sammen med leil., men ny eier kan altså selge den igjen senere. Det er et eget reglement for garasjene (siste side i husordensreglementet). Det er opprinnelig egne innskuddsbevis for garasjene, men de fleste av disse er bortkommet. Det betales felleskostnader for garasjene til borettslaget. Noen av garasjene disponeres av vaktmester, til sykkelbod o.l.

Borettslaget har en hjemmeside: utb68.no

UTB planlegger om en tid utskifting/fornyelse av alle innvendige rør, både avløpsrør og vannrør (eldre rør). I den forbindelse trenger vi å analysere tilstanden på de innvendige rørene, som ikke er lett tilgjengelige.

Dersom ny eier planlegger å pusse opp bad, trenger vi beskjed om hvem som skal gjøre arbeidet og når det iverksettes. Dette for at laget skal kunne gå inn og hente prøver av rørene. Når vi har mange nok (minst fem i ulike etasjer og helst ulike blokker) blir prøvene sendt til SINTEF for analyse og tilstandsvurdering. Dette er svært viktig for laget.

Nye andelseiere kan bestille navneskilt på postkassen hos Posten, mens navneskilt til ringeklokke bestilles hos vaktmester@novaservice.no jf. styreleder.

OBS! Vedlagt husordensregler følger skjema for utlevering av nøkler. Det er viktig at dette skjemaet blir levert kjøper før overtakelse.

Det er ingen forskjøpsrett i borettslaget.

Beboere parkerer fritt på lagets merkede plasser.

Andelseiere på bakkeplan disponerer området under balkongen til etasjen over (ca 12 kvm).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Universitetstjenestemennenes borettslag	Vår ref.:	864/86	Fødselsdato eier:	20.03.1964
Østeråsen 81 A	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	19.05.1966
1361 ØSTERÅS	Eiere:	Bård Møller Bråten, Per Olav Bråten		
Organisasjonsnr: 852 592 842				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

HUSORDENSREGLER FOR UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 23.04.2014

Husordensreglene har til hensikt å fremme trivsel og et godt bomiljø for alle andelseiere og beboerne i borettslaget.

1. **Andelseiers ansvar og medvirkning:**
   Hver enkelt andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Andelseier er ansvarlig for enhver skade på eiendommen forårsaket av så vel andelseieren selv som av andre personer som er i leiligheten.

2. **Bruk av leiligheten**
   Leiligheten må brukes slik at det ikke oppstår ubehagligheter eller sjenanse for andre beboere. Andelseier plikter å rette seg etter de instrukser som styret utferdiger for å opprettholde ro og orden og å beskytte eiendommen.

3. **Ro og orden**
   All unødig støy (f. eks fra vaske- og oppvaskmaskiner, høy musikk) må unngås mellom kl 23.00 og kl 06.00. Boring og snekring i leilighetene tillates ikke etter kl 21.00.

   Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og andelseierne i leiligheten over, under og ved siden av. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 21.00.

4. **Sikkerhet**
   Nyinnflyttede må senest 14 dager etter innflytting sette opp dørskilt på egen inngangsdør. Samtidig må ønsket navn på postkasse og ringeklokke sendes til styret.

   Alle andelseiere/beboere har ansvar for at sikkerheten mot tyveri, innbrudd og skadeverk ivaretas på best mulig måte. Ytterdører og kjellerdører skal holdes låst slik at ikke uvedkommende tar seg inn. **Besøkende må ikke slippes inn uten at de er identifisert ved bruk av ringeklokke/dørtelefon.**

   Andelseier er ansvarlig for at nøkler til ytterdører og kjellerdører ikke kommer på avveie. Utlån av nøkler må kun skje til personer som man kjenner og stoler på. Antall nøkler til leiligheten skal være godkjent.

5. **Brannsikkerhet**
   Røyking, bruk av fyrstikker eller bar ild er forbudt i kjeller og boder.

   Forlat aldri brennende lys ubevoktet.

   Grilling med gass- og elektrisk grill er tillatt så lenge man tar hensyn til hverandre og ivaretar brannsikkerheten. Husk å aldri forlate en gassgrill med gass-slangen tilkoblet

   Rømmingsluker mellom balkongene må ikke tildekkes eller sperres.

   Trappeoppganger og inngangspartier er rømmingsveier og må ikke sperres av for eksempel skotøy, barnevogner, sykler, ski eller kjelker og lignende.

6. **Bruk av plener og fellesområder**
Det henstilles til andelseierne å forsøke å bevare plener og fellesområder så pene og ryddige som mulig. Plenene bør spares for unødig tråkk, spesielt om våren.

Inngangsplenene er ment å være prydplener, hvor hver enkelt oppgang på eget initiativ kan få plante blomsterløk.

Aktiviteter og lek kan foregå på borettslagets fellesområder så sant det ikke påfører skade eller medfører fare for andre. Det anmodes om at forballsparking foregår på fotballbanen. Lek i oppganger og kjellerrom er ikke tillatt.

7. **Håndtering av husholdningsavfall/søppel og papir med mer**
(Tilføyelser i parentes gjøres gjeldende etter at ny søppelordning er iverksatt)

Alt husholdningsavfall og søppel må pakkes forsvarlig og legges i grå søppelposer i søppelrom (*bæres til riktig container*) av den enkelte beboer. (*Det samme gjelder plastavfall, som skal legges i egen container. Isopor i små mengder er plastavfall*) Plastavfall pakkes forsvarlig i plastposer og legges i merket , gjennomsiktig plastpose i kjelleren.

Papir pakkes i egne, oransje poser av den enkelte beboer og settes ut på felles plass hver 3. uke. (*Papir skal ikke være innpakket, men legges i egen container*). **Store esker/pappflak/plast fra f.eks flytting og møbelutpakking skal ikke kastes lokalt, men i kommunens miljøstasjoner.**

Elektrisk søppel, miljøfarlig avfall som tapetrester, bygningsavfall, malingrester, batterier, lightere etc skal leveres på kommunal miljøstasjon som tidligere, og hører ikke hjemme i vår lokale søppelordning.

Store gjenstander skal ikke lagres på fellesarealene i kjellerne, da de utgjør en stor brannfare. Slike gjenstander må kjøres bort av den enkelte for egen regning. Styret kan, dersom beboer ikke selv fjerner bortsatte gjenstander etter pålegg, fjerne brannfarlige hindringer på beboers bekostning med en ukes varsel.

8. **Vaskerier og tørkebåser**
Vaskerier brukes etter ønske i tidsrommet kl 07.00 – kl 21.00 på ukedager.

Lørdag kl 09.00 – kl 17.00, og søndager stengt.

For bruken av vaskeriene vises til de regler som er slått opp i Vaskeriet.

Tørkebåsene skal bare brukes til tørking av tøy og lufting av tøy og sengetøy.

Vis hensyn ved bruk av tørkebåsene. Tørt tøy tas inn snarest mulig slik at flere kan benytte båsene.

9. **Endringer/installasjoner i leilighetene**
Det er ikke anledning til å foreta vesentlige forandringer eller installasjoner (f. eks flytting av vegger, installasjon av ovn eller peis, utskifting av dører og vinduer etc.) i egen leilighet uten søknad til styret. Det er heller ikke tillatt å montere parabol eller annet signalutstyr uten styrets samtykke.

10. Bad, WC, kraner

Badekar må ikke brukes til vask av klær fordi tråder og lo fra tøyet vil kunne tette avløpet. I toalettet må det kun benyttes toalettpapir.. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates.

11. Balkonger/blomsterkasser

Andelseiere påbys å montere de typer blomsterkasser som styret anbefaler, dvs. hardplast med bøyler som gjør at kassen ikke kan falle ned. Blomsterkasser tas inn om vinteren.

Ved vanning må det påsees at det ikke drypper ned på underliggende balkonger og terrasser i underetasjen.

Risting av tøy, sengetøy eller tepper fra balkonger eller vinduer er forbudt.

12. Dyrehold

Dyrehold skal skje på en slik måte at det ikke sjenerer andre eller forvolder skade på borettslagets beboere eller eiendom. Det vises til vedlagte regler for dyrehold ved Universitetsmennenes borettslag.

13. Garasjer og parkering

Den som har garasje er ansvarlig for at garasjeporten til enhver tid er låst. Portene skal kun åpnes/lukkes når man kan se at porten ikke kan skade noen. Innkjøring foran inngangene eller på gårdsplassene er ikke tillatt, unntatt for av og pålessing samt spesielle transporter. **Det er ikke tillatt å parkere på gårdsplassene eller ved inngangspartier.**

Vask og reparasjon av biler må ikke finne sted ved blokkenes inngangspartier. Det vises til vedlagt garasjereglement.

Uregistrerte bilvrak og biler/hengere/campingvogner som ikke er i bruk tillates ikke parkert på borettslagets område. Det samme gjelder lange kjøretøy som sperrer fortauet. Overtredelse vil medføre borttauing på eiers beskostning og risiko. Langtidsparkering av campingvogner eller tilhengere må godkjennes av styret.

14. Mislighold av husordensreglene

Husordensreglene er del av andelseierens avtale med borettslaget.

Dersom andelseieren eller noen i dennes husstand bryter husordensreglene kan det medføre samme konsekvens som brudd på borettslagets vedtekter.

15. Ikrafttreden

Ovennevnte husordensregler trer i kraft fra og med vedtak i generalforsamlingen i Universitetstjenestemennenes Borettslag den 23.04.2014.

UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES BORETTSLAG

REGLER FOR DYREHOLD

(Vedtatt på generalforsamling den 23.04.2014)

1. Det påligger dyreeier å påse at det ikke er til sjenanse eller fare for beboere på noen som helst måte.

2. Hunder skal føres i henhold til kommunale bestemmelser – det er båndtvang året rundt i Bærum kommune.

3. (som tidligere pkt 4) Lufting av hund må ikke foregå på steder som tørke- og lufteplasser, lekeplasser og sandkasser. Ta alltid med en pose til hundeavfallet

4. Dersom husdyr viser seg å være til stor sjenanse eller potensiell fare for beboere, vil styret kunne forlange husdyret fjernet med 3 mnd varsel dersom de foranstående regler ikke blir overholdt. Det er opp til styret å bedømme hva som er "stor sjenanse/potensiell fare".

5. Eventuelle konflikter mellom eier og nabo(er) forutsettes innmeldt til borettslagets styre v/styrets leder

UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES BORETTSLAG

GARASJEREGLEMENT

(Vedtatt på generalforsamling den 23.04.2014)

1. Leiekontraktene er knyttet til den enkelte andelseiers leilighet. Overdragelser av garasjer kan bare foretas til andelseiere innen borettslaget og skal **alltid** godkjennes av styret. Det er kun tillatt å leie en garasje pr andelseier.

2. All fremleie av garasjer skal skriftlig søkes og godkjennes av styret og det skal **kun** leies ut til beboere i Universitetstjenestemennenes Borettslag.

3. Leietakeren plikter å holde garasjen ryddig. Den skal kun benyttes som biloppstillingsplass.

4. Garasjedøren skal være låst.

5. Plassen foran garasjene må ikke sperres for inn- og utkjøring. Parkering er bare tillatt på oppmerkede plasser. Unngå unødig rusing av motorer og/eller tomgangskjøring.

6. Fotballsparking mot garasjedørene og på plassen foran må ikke forekomme.

7. Lek på garasjetakene er strengt forbudt, da dette er farlig og kan medføre kostbare reparasjoner.

Vedtekter

for

Universitetstjenestemennenes Borettslag org nr.: 852 592 842

Godkjent av Den Norske Stats Husbank og Kommunal- og Arbeidsdepartementet i henhold til departementets brev til Universitetet av 8. desember 1965, med senere endringer den 23. april 2008 og senest 24. april 2014

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Universitetstjenestemennenes borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Bærum Kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget har for tiden Boligbyggelaget Usbl som forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100.- og lyde på navn.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen enkeltpersoner kan eie mer enn en andel.

(3) I tillegg har Universitetet i Oslo rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 3-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget ved styret. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke den bolig som tilhører andelen i borettslaget og gir rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen og regler for dyrehold. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4 Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer samt vinduer og nødvendig utskifting av termoruter. Utvendig maling av trepanel og vinduer på balkongsiden er den enkelte beboers ansvar. Utskifting og vedlikehold av ettermonterte vinduer på gavlvegger (gjelder ikke kjelleretasjen), påligger den enkelte beboer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til styret.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, skal borettslaget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av ytterdører til boligen, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5 Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en

sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire til seks andre medlemmer. For styremedlemmene velges 1. og 2. varamedlem.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger selv og bestemmer fordeling av andre funksjoner blant medlemmene.

7-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak
(1) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, avgjør styrelederens stemme. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8 Generalforsamlingen

8-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til borettslaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles må hovedinnholdet være angitt i innkallingen**.** Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

8-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen ledes av styrelederen eller en som styret anbefaler med mindre generalforsamlingen ønsker en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved

valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra generalforsamlingen, jfr. borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Universitetstjenestemennenes borettslag

Tid og sted: Onsdag 08.01.2025 kl. 18:00 - Østerås Seniorsenter, Eiksveien 98

Saksliste

1 Konstituering

- *1.1 Valg av møteleder*
- *1.2 Valg av sekretær*
- *1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen*
- *1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter*
- *1.5 Godkjenning av innkalling*
- *1.6 Godkjenning av saksliste*

2 Andre saker

- *2.1 Informasjon knyttet til utskifting av vinduer og balkongdører. (Orienteringssak)*
- *2.2 Tilvalg skyvedør*

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Andre saker

2.1 Orientering rundt bytte av vinduer og balkongdør.

Styret vider til tidligere utsendt informasjonsskriv av 22.12.24. Skrivet ligger også som vedlegg til innkallingen. Styret oppfordrer alle til å sette seg godt inn i innholdet før møtet. Prosjektleder fra leverandør, samt rådgivende konsulent vil være til stede på møtet for å besvar på spørsmål knyttet til prosjektet.

2.2 Tilvalg skyvedører

På ordinær generalforsamling 2024 ble styret bedt om å undersøke mulighet for å installere skyvedører som erstatning for dagens løsning med balkongdør. Styret har tatt det med i prosjekteringene og inkludert dette som et tilvalg i søknad til plan og bygningsetaten. Denne søknaden er blitt godkjent, og vi har noe mulighet til at de som måtte ønske dette kan bestille dette som en opsjon. Bytte av balkongdør mot balkongdør er inkludert i prosjektet og prosjektets finansieringsplaner. Skyvedør vil medføre en ekstra kostand som den enkelte selv dekker. I tillegg til at skyvedører er mer kostbart i seg selv, innebærer dette at vegg fjernes, og at døren må heises på plass, og ikke bæres opp slik en balkongdør og standard vinduer kan.

Styret har ønsket at generalforsamlingen skal ta stilling til om dette skal være et mulig tilvalg for den enkelte. Styret ser ikke noen større bygningstekniske utfordringer med skyvedør kontra vanlig balkongdør, men fasaden vil endres noe og enkelte er bekymret for at skyvedører kan medføre noe mer støy for underliggende fasade.

Normalt vil et vedtak om fasadeendring kreve 2/3 flertall. Samtidig er endringen knyttet til vedlikehold og slik styret ser det, vil skyvedører medføre en mindre endring på den synlige delen av fasaden vurderer derfor at flertallskravet i denne saken som et vanlig flertall.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen åpner opp for at andelseier skal kunne bestille skyvedør som et alternativ til balkongdør i dette prosjektet. Alle ekstra kostnader knyttet til et slikt tilvalg dekkes av den enkelte andelseier. Kun skyvedører spesifisert i prosjektet kan benyttes.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Universitetstjenestemennenes borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

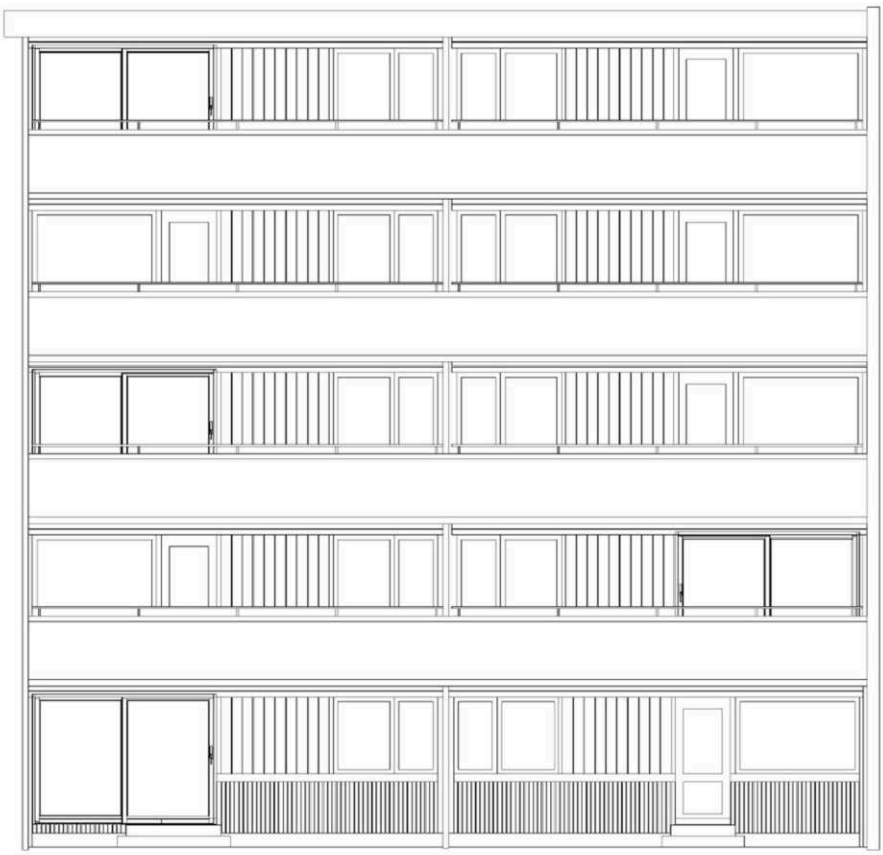
FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - Østerås Seniorsenter, Eiksveien 98

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift



Prosjektbeskrivelse – Bytte av vinduer og balkongdør

UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES BORETTSLAG UTB 68

20.12.2024

Innholdsfortegnelse

Bakgrunn *3*
Energiregnskap *3*
Valg av leverandører *4*
Valg av vinduer/dører *4*
Økonomi *5*
Foreløpig fremdriftsplan *5*
I prosjektperioden *6*
Ekstraordinær Generalforsamling. *6*

Bakgrunn

I 2020 bestilte styret en tilstandsvurdering av bygningsmassen tilhørende vårt borettslag. Dette ble gjort for å få en oversikt over fremtidige vedlikeholdskostnader, samt for å undersøke om det var akutte behov som styret selv ikke kan avdekke. Rapporten avdekket at vinduer var fra byttet i løpet av 80 tallet og fikk TG 2-3. Vinduene er har en antatt U-verdi 2,5W/m2K.

U-verdi på vinduer er en måleenhet som viser hvor godt vinduet isolerer mot varmeutveksling. Den måles i watt per kvadratmeter per kelvin (W/m^2K). Jo lavere U-verdi, desto bedre isolerer vinduet, fordi det slipper ut mindre varme fra innsiden og inn mindre kulde fra utsiden.
Lav U-verdi = Varmt og energieffektivt.
Høy U-verdi = Mer varmetap og mindre energieffektivt.
For eksempel: Et vindu med en U-verdi på 1,0 slipper ut halvparten så mye varme som et vindu med en U-verdi på 2,0.
Dagens krav for nybygg for vinduer er U ≤ 1,2. Vinduer valgt i vårt prosjekt har en U-verdi på 0,8 slik at varmetapet fra vinduene vil bli kraftig redusert fra dagens nivå på 2,55W/m2K

Tilstandsvurderingen gjort i 2020 anbefaler også andre større tiltak i årene som kommer, men sett i lys av økte energipriser ønsket styret å prioritere utskifting av vinduer og balkongdører.

Bytte av vinduer er et anbefalt vedlikeholdstiltak. Styret har det overordnete ansvaret for vedlikehold av bygningsmassen og prosjektet ble derfor bl.a. presentert på generalforsamlingen avholdt 2024 som en informasjonssak og ikke en vedtakssak.

Etter å ha innhentet prisestimater og vurdert ulike prosjektmodeller vedtok styre den 20.09.24 igangsette et prosjekt for utskifting av vinduer og balkongdører. Dette ble kommunisert andelseiere 07.10.2024 via vår nettside utb68.no.

Energiregnskap

I tillegg til at forventet levetid var nådd for de fleste vinduer var energieffektivisering et av momentene for at prosjektet ble satt i gang nå.
Styret søkte støtte til en energikartlegging av bygningsmassen og fikk dette innvilget. Energihuset har beregnet energiforbruket i et normalt år på totalt 2 901 801 KWh/år hvorav 1 800 526KWh/år går til oppvarming av rom. Ved utskifting av vinduer med U-verdi på 0,8 vil vi kunne forvente en reduksjon på 422 188 KWh/år. Snitt for hver leilighet vil være 2454KWh/år. Hva dette betyr i kroner og øre for den enkelte vil variere med strømprisen de kommende årene, men så langt ser det ikke ut til at prisen per KWh går særlig ned.

Enova har støtteordninger for energireduserende tiltak i borettslag. Dette er arrangert som en konkurranse og for å kvalifisere seg må en ha oppnådd en reduksjon i det totale

forbruket på minimum 20%. Det oppnår ikke vi med bare dette tiltaket og dermed kan ikke borettslaget forvente statlig støtte til dette tiltaket.

Valg av leverandører

Når styret startet forarbeidet med dette prosjektet ble ulike prosjektmodeller valgt. Selvaag og andre større aktører bistår borettslag med prosjekter av denne størrelsen. Styret så dette som en kostbar løsning en slik forretningsplan medfører et påslag for selve leveransen med 10-15%. Styret valgte derfor å engasjere en frittstående konsulent som bistår styret med fagkunnskap, i både byggetekniske og kontraktmessige forhold.

Styret hentet inn priser fra:
VD montasje
Vindusentrepenørern
Palmgren AS

Tilbudene var relativt like hvor samme vinduer ble tilbudt.
Valget endte til slutt på Palmgren AS. Bakgrunn for valget var pris. Referanser ble også konsultert etter at samme leverandør har levert tilsvarende prosjekter hos våre naboer.

Valg av vinduer/dører

Alle leverandørene tilbød vinduer fra NorDan. Dette er vinduer av høy kvalitet med aluminiums beslag på utsiden og har en forventet levetid på 60 år.
Vinduene vil ha samme svingretning som før og samme inndeling som dagens vinduer.

Generalforsamlingen i 2024 ønsket at skyvedørsløsning ble vurdert og dette var en del av søknaden til Plan og bygg i Bærum kommune. Dette er godkjent og om generalforsamlingen ønsker dette vil dette være et tilvalg for de som ønsker dette.
Skyvedører har samme forventet levetid som vinduene.
Nye vinduer vil være hvite i alle blokker, noe som reduserer kostnader og gir et mer tidsriktig bilde.

Ved forrige bytte av vinduer ble vinduer på inngangssiden av blokken byttet i borettslagets regi, men vinduer på balkongsiden var det andelseierne selv som hadde ansvaret for. Det ble den gang åpnet opp for at stuevinduet kunne gjøres større en det som var originalt. Etter at oppmåling av leiligheter har startet ser det ikke ut til at dette gjelder mange vinduer, og det undersøkes nå med arkitekt om dette fremdeles vil være et tilvalg. Vinduene som avviker i størrelse, går lengre ned mot gulv og påvirker ikke utrykke på fasaden. Styret forventer derfor at dette ikke vil være et problem.

Det som kan være en utfordring er at disse vinduene er for store til å kunne bæres inn, og må derfor heies på plass, på samme måte som eventuelle skyvedører må. Andelseiere med uoriginale vinduer må regne med en ekstra kostand for selve vinduet, og kostnader knyttet til lift. Priser for dette, samt skyvedører vil være klart før ekstraordinær generalforsamling 08.01.24.

Vinduer på gavlveggene er ikke en del av prosjektet. Andelseiere som har leiligheter hvor vinduer er satt in i etterkant kan med fordel bytte dette samtidig om vinduet er av eldre årgang.

Økonomi

Vinner av anbudsrunden har levert et tilbud pålydende NOK 11 723 455,- Dette er før mengdejustering. I tillegg er våre eksisterende vinduer regnet som spesialavfall. Vi er nå i en prosess hvor vi innhenter tilbud fra ulike mottak, men foreløpige ser det ut til at dette vil koste ca. Nok 500.000, - Vi har også kostnader til konsulent, ansvarlig søker etc. og totalbildet ser slik ut:

Vindu og balkongdører	11 723 455
Ansvarlig søker (arkitekt)	74 313
Byggesak Bærum Kommune	28 000
R3 Sanneringsrapport	31 250
Konsulent (estimert)	150 000
Retur farlig avfall	500 000
Totalt	**12 507 018**

Alle priser er inkl. mva.

Styret tar gjerne en diskusjon på årsmøte hvordan dette skal finansieres. Borettslaget har penger på bok slik en kan se for seg noe bruk av egenkapital og hvor resten lånefinansieres. Det er ikke uvanlig at slike prosjekter har en nedbetalingstid som er like tiltakets levetid. Nå har de nye vinduene en forventet levetid på 60 år, og det vil være noe uhensiktsmessig ha en tilsvarende løpetid på lån.

Som eksempel kan en se for seg at vi bruker 2 500 000 av oppsparte midler og låner 10 000 000 over 30 år. Med en rentesats på 5,8% vil vi få månedlige kostnader på 58 675,- I snitt vil dette vi en ekstra kostnad for den enkelte andel på 341kr pr måned.

Gjennomsnittspris p.r. KWh var i andre kvartal 2024 på 1,27kr og tredje kvartal på 1,12 kr pr KWh. Om vi i dette eksemplet bruker 1,12 kr pr. KWh og ser på spart energi p.r. andel som er 2 454Kwh, vil en spare 2 748 p.r. år eller 229 p.r. måned etter bytte av vinduer. Styret har tidligere varslet at det finnes muligheter for at felleskostnadene kan reduseres noe etter skifte, slik at den totale økonomiske belastningen blir så lav som mulig.

Foreløpig fremdriftsplan

Installasjonsperioden er estimert til 60 arbeidsdager, som er 12 uker. Vinduer produserer es etter mål og bestilling vil først kunne gjøres når generalforsamlingen har tatt stilling til om skyvedører skal være et alternativ. Videre må de som har uorginale stuevinduer ta stilling til om de fortsatt ønsker å ha dette. Alle priser vil være klare i forkant av generalforsamlingen 08.01.24.
I løpet av uke tre må de som ønsker skyvedør ha bestilt dette. Egne skjema for dette vil være klargjort, men mer at vi har korte frister, da hele prosjektets fremdriftsplan avhenger av når vi får lagt bestilling på vinduene. Med den tentative planen vi har i dag vil

prosjektet være ferdigstilt i løpet av mai/juni. Vi jobber mot at prosjektet skal være helt ferdig før feriestart.
Arbeidet starter i Ovenbakken 12 og avsluttes i Østeråsen 81.

I prosjektperioden

Når prosjektet er i gang, vil det plasseres containere med vinduer rundt blokken hvor det utføres arbeid. Disse skal ikke være til hinder for garasjer etc, men vi må regne med enkelte ulemper. Møterom og tilhørende toaletter vil bli brukt av arbeidslagene så det vil kunne komme begrensninger på utlån av møterommet i perioden.
Etter planen vil det ta en dag å skifte alle vinduene i en leilighet, og ingen leiligheter vil blir stående uten vindu gjennom et døgn.

Ekstraordinær Generalforsamling.

Med dette skrivet har styret prøvd å informere best mulig om prosjektet og det oppfordres til å sette seg godt inn i informasjonen før det ekstraordinære årsmøte 08.01.24. På dette møte vil prosjektleder fra leverandør være til stedet, sammen med rådgivende konsulent og styret. Her vil det bli anledning til å stille de spørsmål en måtte ha om prosjektet og hvordan selve skifte av vinduer vil foregå i den enkelte leilighet.
Det nærmer seg jul og styre jobber med selve innkallingen til møte. Siden dette er en ekstraordinær generalforsamling vil det gjelde andre regler for når innkalling blir sendt ut. Alle ting blir litt vanskeligere i romjulen så det kan tenkes at denne vil komme tett opp mot møtet. Hovedtema for møte er informasjonsdeling, men det må bl.a fattes et vedtak om borettslaget skal åpne opp for skyvedører.

Med vennlig hilsen
Styret

Protokoll EGF UTB 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Larsen, Per Christian (16.04.1970), signert 23.01.2025 med Signicat Sign BANKID
- Nydal, Stig (28.05.1964), signert 23.01.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet innholder
• En forside med informasjon om signaturene
• Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
• Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge
Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig
Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Universitetstjenestemennenes borettslag onsdag 08.01.2024 kl. 18:00 - Østerås Seniorsenter, Eiksveien 98.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Styreleder Per Christian Larsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Ivelin Ivanov

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Stig Nydal

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Møteleder sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 91
Antall fremlagte fullmakter: 18
Totalt: 109

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2.1 Informasjon knyttet til utskifting av vinduer og balkongdører. (Orienteringssak)

Prosjektet ble gjennomgått. Styret og Palmgren AS ved Terje Tjernslien informerte.

Dokumentet er signert digitalt av:

- Larsen, Per Christian (16.04.1970), 23.01.2025
- Nydal, Stig (28.05.1964), 23.01.2025

Forseglet av
Posten Norge

Vedtak:
Tatt til orientering

2.2 Tilvalg skyvedører

På ordinær generalforsamling 2024 ble styret bedt om å undersøke mulighet for å installere skyvedører som erstatning for dagens løsning med balkongdør. Styret har tatt det med i prosjekteringene og inkludert dette som et tilvalg i søknad til plan og bygningsetaten. Denne søknaden er blitt godkjent, og vi har noe mulighet til at de som måtte ønske dette kan bestille dette som en opsjon. Bytte av balkongdør mot balkongdør er inkludert i prosjektet og prosjektets finansieringsplaner. Skyvedør vil medføre en ekstra kostand som den enkelte selv dekker. I tillegg til at skyvedører er mer kostbart i seg selv, innebærer dette at vegg fjernes, og at døren må heises på plass, og ikke bæres opp slik en balkongdør og standard vinduer kan.
Styret har ønsket at generalforsamlingen skal ta stilling til om dette skal være et mulig tilvalg for den enkelte. Styret ser ikke noen større bygningstekniske utfordringer med skyvedør kontra vanlig balkongdør, men fasaden vil endres noe og enkelte er bekymret for at skyvedører kan medføre noe mer støy for underliggende fasade.
Normalt vil et vedtak om fasadeendring kreve 2/3 flertall. Samtidig er endringen knyttet til vedlikehold og slik styret ser det, vil skyvedører medføre en mindre endring på den synlige delen av fasaden vurderer derfor at flertallskravet i denne saken som et vanlig flertall.

Vedtak:
Generalforsamlingen åpner opp for at andelseier skal kunne bestille skyvedør som et alternativ til balkongdør i dette prosjektet. Alle ekstra kostnader knyttet til et slikt tilvalg dekkes av den enkelte andelseier. Kun skyvedører spesifisert i prosjektet kan benyttes.

Antall stemmer for: 94

Per Christian Larsen /
S/ Møteleder

Stig Nydal/S/
Protokollvitne

Dokumentet er signert digitalt av:
- Larsen, Per Christian (16.04.1970), 23.01.2025
- Nydal, Stig (28.05.1964), 23.01.2025

Forseglet av
Posten Norge



INNKALLING 2025

Universitetstjenestemennenes borettslag

Mandag 31.03.2025 kl. 18:00
Østerås skole

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Universitetstjenestemennenes borettslag

Tid og sted: Mandag 31.03.2025 kl. 18:00 - Østerås skole

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Beboer-forum
- 5.2 Utskifting av leilighetsdør
- 5.3 Nytt parkeringshus
- 5.4 Flaggheising 2025-2026

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite
- 6.5 Valg av grønkomité

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024–2025 og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret foreslår et generelt honorar på 260 000 kroner. I tillegg foreslår styret et honorartillegg på 25 000 kroner for merarbeid knyttet til utskifting av vinduer og balkongdører.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 285 000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Beboer-forum

Innsendt sak til generalforsamlingen 2025 i UTB

Sak:

Et borettslag er et minisamfunn som er knyttet sammen via felles eierskap.

Beboerne har derfor felles interesser og rettigheter som må ivaretas.

Dette krever samarbeid og transparens, og muligheter til å komme i kontakt med hverandre for at fellesløsninger kan drøftes for å bli best mulig.

Da en enkelt generalforsamling i året ikke passer for dette, benytter mange borettslag *beboermøter* en eller flere ganger i året for å gi muligheter for meningsutveksling. Dette fungerer bra, men er ressurskrevende da lokaler må leies, innkalling gjøres og referat skrives.

UTB ser ikke ut til å ha brukt beboermøter på en stund, men jeg vll hevde at det er behov for det. Nå som bruk av Internett er tilgjengelig er det mulig å opprette et åpent *forum* som beboerne i UTB kan benytte for å komme med meninger og ideer, og ta opp saker av felles interesse. Mange foreninger og interesseorganisasjoner har

slike forum, samt brukere av teletjenester.

Åpne forum styrker demokratiet vårt generellt, men også i borettslag.

Forslag til vedtak i UTBs generalforsamling 2025:

Generalforsamlingen ber styret opprette et åpent forum på Internett for beboerne i UTB så snart som mulig.

Per Lauritz Harby

Orv 86B

Forslag til vedtak:	Generalforsamlingen ber styret opprette et åpent forum på Internett for beboere i UTB så snart som mulig.
Styrets innstilling:	Styret støtter forslaget, men det er nødvendig å avklare følgende før en eventuell implementering: Hvilken plattform skal benyttes? Hvem vil ha ansvar for administrasjon av forumet? Hvilken rolle er styret tiltenkt i et slikt forum? Bør dette være et privat initiativ, slik som gruppen "Barnefamilier i UTB" på Facebook er (eller var)?

5.2 Utskifting av leilighetsdør

Forslagstiller: Ingeborg Dyrnes

Forslag:
Bytte av inngangsdør til leiligheter.

Det er snakk om full effekt av energieffektivisering etter bytting av vinduer.

Sett inn en lydtett, brannsikret og tett dør

Forslag til vedtak:	Det startes et forprosjekt for å undersøke kostnad for utskiftning av leilighetsdører.
Styrets innstilling:	Styret har dette prosjektet som en del av vedlikeholdsplanen vi jobber ut fra. Dette ble ikke prioritert i samme prosjekt som vindu og balkongdør og må prioriteres opp mot utskiftning av lyskilder i borettslaget og ses i sammenheng med nytt system for adgangskontroll. Styret har nylig undersøkt hva bytte vil koste og foreløpige anslag sier ca 3,5 mill kr.

5.3 Nytt parkeringshus

Forslagsstiller: Bjørg Enger

Det er åpenbart økende vanskeligheter med å finne parkeringsplass både for

fastboende og besøkende.

Årsakene er blant annet:
• Bilene er større og fører med seg at bilene rett og slett ikke får plass i de nåværende parkeringshusene. Et bilde viser en typisk situasjon. Det gjør at selv de som disponerer plass i et parkeringhus heller parkerer på uteområdet enn å risikere skade på egen og naboens bil inne.
• Det er flere som disponerer bil enn før.
• Er det noen som betaler for egen parkeringsplass som de ikke kan benytte?

Løsningen
• Det er klart mulig å utnytte nåværende parkeringshus ved å bygge nytt der bildet er tatt.
• Området er allerede godkjent til formålet og det burde være enkelt å få godkjent et nytt anlegg i pakt med tidens krav.
• Antall plasser kan økes betraktelig ved å bygge i tre plan nederst, og to plan nærmest nr. 84.
• Finansiering kan skje enkelt ved at det er brukere av plassene som betaler, og ikke de øvrige.
• Ved å utnytte området godt kan det anlegges flere p

Forslag til vedtak: Styret utreder mulighet for ombygging av garasjer

Styrets innstilling: Styret har tidligere forsøkt å kartlegge kostnadene for bygging av nye garasjer, men resultatet var kun vage kostnadsoverslag. Styret mener at dersom dette arbeidet skal gjøres på nytt, bør det engasjeres en konsulent eller arkitekt til et forprosjekt for å undersøke mulighetsrommet og kostnadene på en grundigere måte.

Det er også et viktig hensyn at garasjene ikke er en egen enhet, men en del av borettslaget. Dersom kostnaden kun skal belastes garasjeeierne, må dette utredes grundig.

5.4 Flaggheising 2025-2026

Irmelin Lagem har sagt seg villig til å være flaggheising koordinator.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Per Christian Larsen
Styremedlem, Jørgen Prytz
Styremedlem, Ivelin Ivanov
Styremedlem, Kristin Myhre-Nielsen
Styremedlem, Zvezdana Malbasa
Varamedlem, Sissel Torjusson
Varamedlem, Cathrine Kleiven

6.1 Valg av leder

Per Christian Larsen er på valg

Forslag til vedtak: Per Christian Larsen ORV86A velges som styreleder for 2 år

6.2 Valg av medlemmer til styret

Jørgen Prytz er på valg

Forslag til vedtak: Styremedlem Jørgen Prytz ORV 84A velges for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Sissel Torjusson er på valg

Varamedlem Chathrine Kleiven er på valg

Forslag til vedtak: Sissel Torjusson velges som varamedlem for 1 år

Cathrine Kleiven velges som varamedlem for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomité velges på møtet

6.5 Valg av grønkomité

Dagens grøntkomité stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Grøntutvalg 2025-2026

Åsne Haaland Østeråsen 81 gjenvalg (2025-2026)

Alicja Jaworska Ovenbakken 16 gjenvalg (2025-2026)

Hallvard Haanes Ovenbakken 14 gjenvalg (2025-2026)

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**5 420 232**	**6 771 493**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 399 386	1 675 050
Tilbakeføring av avskrivning	410 142	389 032
Kjøp / salg anleggsmidler	-316 651	0
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-117 773	-3 415 342
B. Årets endring disponible midler	**1 375 104**	**-1 351 261**
C. Disponible midler	**6 795 336**	**5 420 232**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	7 037 907	5 535 679
Kortsiktig gjeld	-242 571	-115 447
C. Disponible midler	**6 795 336**	**5 420 232**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Universitetstjenestemennenes borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 980 001	7 918 053	7 422 988	8 881 109
Sum leieinntekt		**7 980 001**	**7 918 053**	**7 422 988**	**8 881 109**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	195 348	139 344	0	139 344
Sum annen inntekt		**195 348**	**139 344**	**0**	**139 344**
Sum inntekt		**8 175 349**	**8 057 397**	**7 422 988**	**9 020 453**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	37 469	36 378	48 000	38 000
Styrehonorar	3	265 740	258 000	265 740	266 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	410 142	389 032	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		292 096	475 495	445 000	300 000
Kostnad eiendom/lokale	5	1 117 638	909 942	903 500	936 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 851 567	1 619 016	1 860 000	2 129 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	25 553	434	6 000	26 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	30 983	91 316	778 000	757 000
Reparasjon og vedlikehold	8	860 335	645 016	1 318 000	1 345 000
Revisjonshonorar		13 019	12 435	11 000	12 000
Forretningsførerhonorar		279 863	265 524	280 000	291 000
Andre honorar	9	235 797	95 770	84 000	40 000
Kontorkostnad		60 604	24 705	20 000	25 000
TV/bredbånd		893 912	1 052 626	950 000	917 000
Kontingent og gaver		9 120	17 200	0	9 000
Forsikring		481 118	452 180	498 000	573 000
Andre kostnader	10	21 372	17 392	49 000	28 000
Sum kostnad		**6 886 327**	**6 362 461**	**7 516 240**	**7 692 000**
Driftsresultat		**1 289 022**	**1 694 935**	**-93 252**	**1 328 453**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		221 461	190 472	0	0
Rentekostnad		111 097	210 358	105 942	656 018
Netto finansposter		**-110 364**	**19 885**	**105 942**	**656 018**
Årsresultat		**1 399 386**	**1 675 050**	**-199 194**	**672 435**
Overført til/fra annen egenkapital		1 399 386	1 675 050	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 399 386**	**1 675 050**	**0**	**0**

Balanse 2024 Universitetstjenestemennenes borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	6 000 000	6 000 000
Bygninger	4	17 882 098	17 882 098
Påkostninger	4	659 000	659 000
Andre driftsmidler	4	976 953	1 070 444
Sum anleggsmidler		**25 518 051**	**25 611 542**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		13 366	35 046
Andre kortsiktige fordringer		13 394	5 896
Forskuddsbetalte kostnader		365 071	330 909
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		6 646 075	5 163 828
Sum omløpsmidler		**7 037 907**	**5 535 679**
SUM EIENDELER		**32 555 958**	**31 147 221**

Balanse 2024 Universitetstjenestemennenes borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		17 200	17 200
Sum innskutt egenkapital		**17 200**	**17 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		27 366 746	25 967 360
Sum opptjent egenkapital		**27 366 746**	**25 967 360**
Sum egenkapital	**11**	**27 383 946**	**25 984 560**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	1 840 141	1 957 914
Borettsinnskudd		3 089 300	3 089 300
Sum langsiktig gjeld		**4 929 441**	**5 047 214**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		8 705	4 571
Leverandørgjeld		202 770	58 071
Påløpne renter		583	893
Annen kortsiktig gjeld		30 513	51 912
Sum kortsiktig gjeld		**242 571**	**115 447**
Sum gjeld		**5 172 012**	**5 162 661**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**32 555 958**	**31 147 221**
Pantstillelser	13	4 929 441	5 047 214

Sted:_____ Dato:_____

Per Christian Larsen Styreleder	Zvezdana Malbasa Styremedlem	Kristin Myhre-Nielsen Styremedlem
Jørgen Prytz Styremedlem	Ivelin Ivanov Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Leieiinntekter bokføres og inntekstsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 838 090	6 324 204
3609 Leie parkering	509 328	509 328
3617 Leieitillegg frysebokser	8 576	15 726
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	394 222	394 223
3650 Innkrevde felleskostn. renter	109 504	213 427
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	120 281	461 146
Sum	**7 980 001**	**7 918 053**

For å opprettholde egenkapitalen i borettslaget kalles det inn fellesutgifter tilsvarende driftskostnader og finansinntekter.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	151 966	139 344
3999 Andre inntekter	43 382	0
Sum	**195 348**	**139 344**

Konto 3990 gjelder inntekt vedrørende forbruk av ladestrøm til elbil. Konto 3999 gjelder støtte fra Enova.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	37 469	36 378
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	265 740	258 000
Sum	**303 209**	**294 378**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Avfallssystem	Avfallssystem	Vippebom	Infrastruktur 14 elbilplasser	7 Ladestolper fo elbillading	Varmekalbler i gårdsplan OR81
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 375 000	2 100 473	68 162	346 875	140 174	67 250
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 375 000	2 100 473	68 162	346 875	140 174	67 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 145 833	1 750 394	0	0	130 828	42 592
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	229 167	350 079	68 162	346 875	9 345	24 658
Årets avskrivninger :	137 500	210 047	0	0	28 035	13 450
Anskaffelsesår :	2016	2016	2017	2020	2020	2021
Antatt levetid i år :	10	10			5	5

	Infrastruktur for elbillading	Gressklipper	Kontor	Tomt	Boligeiendom	Brannvarslingsa
Anskaffelseskost pr.01.01 :	312 125	0	538 706	6 000 000	17 343 392	187 500
Årets tilgang :	0	316 651	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	312 125	316 651	538 706	6 000 000	17 343 392	187 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	21 110	0	0	0	187 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	312 125	295 541	538 706	6 000 000	17 343 392	0
Årets avskrivninger :	0	21 110	0	0	0	0
Anskaffelsesår :	2022	2024	2003	2007	2003	2005
Antatt levetid i år :		10				15

Borettslaget består av 172 andeler, og en næringsenhet.
Eiendommer er oppført på g.nr 35, b.nr 56, 57 og 58 i Bærum i kommune. Eiertomt på 21 328 kvm.
Borettslagets eiendommene er forsikret i Fremtind Forsikring AS, Polisenummer: 21052935.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	1 769	0
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	495 463	409 582
6361 Fast renhold	258 150	239 700
6362 Skadedyrutryddelse	18 631	13 441
6364 Matteleie	58 545	55 200
6391 Snømåking/strøing/feiing	34 550	2 813
6392 Containerleie/tømming	116 091	34 846
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	134 439	154 360
Sum	**1 117 638**	**909 942**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	0	434
6420 Lisens HMS E-post	25 553	0
Sum	**25 553**	**434**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	7 816	42 356
6525 IT utstyr	3 192	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 748	10 419
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	10 981	37 409
6552 Driftsmateriell	3 247	1 132
Sum	**30 983**	**91 316**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	6 875	0
6602 Vedlikehold VVS	78 695	21 569
6603 Vedlikehold elektro	167 208	62 253
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	130 253	281 669
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	127 515	191 416
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	26 753	16 918
6630 Egenandel forsikring	9 724	10 000
6642 Snekkerarbeid	87 476	0
6643 Glassarbeid/Vindu	32 500	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	37 871	12 591
6648 Vedlikehold dører og porter	16 902	48 601
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	138 563	0
Sum	**860 335**	**645 016**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	40 875	35 770
6716 Honorarkostnader øvrige	60 875	60 000
6720 Juridisk honorar	725	0
6730 Teknisk honorar	133 322	0
Sum	**235 797**	**95 770**

Konto 6714 gjelder tilleggsavtalen Usbl-nøkkelen
Konto 6716 gjelder honorar til forsikringsmegler for 2022.
Konto 6730 gjelder energikartlegging.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	7 671	13 927
7719 Møter, div. styret	7 671	70
7770 Betalingskostnader	1 656	1 156
7773 Omkostninger innkreving	4 162	2 246
7795 Husleietap	211	-6
Sum	**21 372**	**17 392**

Konto 7718 gjelder hovedsaklig innkjøp av juletre og servering til dugnad..

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	17 200	0	17 200
Sum innskutt egenkapital	**17 200**	**0**	**17 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	25 967 360	1 399 386	27 366 746
Sum opptjent egenkapital	**25 967 360**	**1 399 386**	**27 366 746**
Sum egenkapital	**25 984 560**	**1 399 386**	**27 383 946**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Rehabilitering av betong i garasjeanlegget	Kjøp av festetomt
Lånenummer:	**12121231369**	**12111621266**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2011	2007
Rentesats:	5.80 %	5.80 %
Beregnet innfridd:	30.06.2036	30.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	6 150 000
Lånesaldo 01.01:	1 771 746	186 168
Avdrag i perioden:	99 625	18 148
Lånesaldo 31.12:	**1 672 120**	**168 020**
Saldo 5 år frem i tid:	1 078 026	55 096

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12111621266	79	1 121	88 559
	20	1 028	20 560
	11	1 000	11 000
	1	980	980
	2	940	1 880
	1	894	894
	18	881	15 858
	6	788	4 728
	11	724	7 964
	11	698	7 678
	6	678	4 068
	6	640	3 840
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12121231369	110	15 201	1 672 110

Lånenr. 1211.16.21266 i DnB Boligkreditt AS, ble tatt opp ifm kjøp av festetomt. Lånet har flytende rente, 4 terminer i året og skal være innfridd i sin helhet i 2031.

Lånenr. 1212.12.31369 i DnB Boligkreditt AS, ble tatt opp ifm rehabilitering av garasjeanlegget. Lånet har flytende rente, 4 terminer og skal være innfridd i sin helhet i 2036.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	1 840 141
Innskuddskapital	3 089 300
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**4 929 441**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**24 541 098**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 2 653 300. Tinglyst obligasjon på borettsinnskuddet er dermed lavere enn bokført verdi, som er kr 3 089 300.

Resultat og balanse med noter for Universitetstjenestemennenes borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Universitetstjenestemennenes borettslag

Styreleder	Per Christian Larsen (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Zvezdana Malbasa (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Ivelin Ivanov (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Jørgen Prytz (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Kristin Myhre-Nielsen (sign.)	11.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Universitetstjenestemennenes Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Universitetstjenestemennenes Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: SQ87Q-0SU2T-3NND6-1QYB4-BW4WO-DQISS

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SQ87Q-05U2T-3NND6-1QYB4-BW4WO-DQISS

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-03-13 13:45:59 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: SQ87Q-0SU2T-3NND6-1QYB4-BW4WO-DQISS

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Årsmelding 2024 - Universitetstjenestemennenes borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Per Christian Larsen
Styremedlem, Jørgen Prytz
Styremedlem, Ivelin Ivanov
Styremedlem, Kristin Myhre-Nielsen
Styremedlem, Zvezdana Malbasa
Varamedlem, Sissel Torjusson
Varamedlem, Cathrine Kleiven

Styret i Universitetstjenestemennenes borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Universitetstjenestemennenes borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Universitetstjenestemennenes borettslag ligger i Bærum kommune, og har organisasjonsnummer 852592842

Universitetstjenestemennenes borettslag består av 172 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Universitetstjenestemennenes borettslag er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS, avtalenr 21052935. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

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

Universitetstjenestemennenes borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Brannvernrunde i hver leilighet
- Innført nytt system for internkontroll
- Utfør lovpålagte kontroller av brannsentral og røykluker
- Visuell sjekk og utbedring av lekeplass

Styrets arbeid

Styrets arbeid i perioden 2024–2025

I løpet av styreperioden 2024–2025 har Universitetstjenestemennenes Borettslag avholdt 10 styremøter Til sammen er det behandlet 52 saker i tilleg til beboerhendvendelser via utb68.no og epost. Styret oppfordrer alle til å benytte hjemmesiden for kontakt med styret. Nedenfor følger en kort oversikt over hovedaktivitetene og prioriteringene i denne perioden.

Vindus- og balkongdørprosjekt
Et hovedfokus har vært arbeidet med å skifte ut vinduer og balkongdører. Dette omfatter valg av leverandør, finansiering og praktisk gjennomføring. Styret vedtok å ta opp lån for å sikre finansiering av prosjektet og har løpende kommunisert fremdrift og praktisk informasjon til beboerne.

Vedlikehold og drift
Styret har behandlet flere saker knyttet til vedlikehold: blant annet utskifting av belysning i oppganger og fellesarealer som starter opp umiddelbart etter utskifting av vinduer, felling og beskjæring av trær, samt oppfølging av vannskader og drenering. Videre har styret vurdert innhenting av alternative løsninger for vaktmestertjenester, brøyting og grøntstell for å bedre kvaliteten i tjenestene.

Budsjett og økonomi
Budsjett for 2025 ble utarbeidet i samarbeid med USBL, med særlig fokus på å sikre midler til de planlagte vedlikeholdsprosjektene. Styret har også besluttet en justering av felleskostnadene i tråd med prisstigning.

HMS og bomiljø
Styret har arbeidet med HMS-rutiner, inkludert internkontroll innen elektro, samt oppfølging av sikkerhetstiltak (jordfeil, rottebekjempelse, o.l.). Det er også jobbet med trivselstiltak som robotklippere, planting av trær og oppgradering av felles uteområder.

Videre har vi innført nytt system for eiendomsdrift som ivaretar våre plikter innen internkontroll og HMS.

Kommunikasjon og informasjon
I tillegg til nyhetsoppdateringer på vår nettside har styret tatt i bruk digitale informasjonsskjermer i oppgangene. Dette for å gi beboerne bedre oversikt over planer, prosjekter og ulike varsel. Her vil vi koble flere systemer sammen slik at informasjonsmengden øker, og også åpne for at beboere selv kan legge ut nabovarsel, eller anne informasjon som kan være nyttig.

Styret takker for godt samarbeid blant beboerne i borettslaget og ser frem til videre arbeid med å sikre et trygt og hyggelig bomiljø.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2025

Til styret i UTB

v/ Per Christian Larsen

Østerås 6.mars 2025

Gjelder valgkomiteens innstilling 2025

Vedlagt følger valgkomiteens innstilling til styrekandidater og kandidater til andre verv i borettslaget. Vi ønsker at forslaget legges ved innkallingen til generalforsamlingen 31.mars 2025.

Valgkomite for 2025-2026 foreslås og velges på generalforsamlingen.

Årets valgkomite har ikke vurdert personer til blokktillitsvalgte-oppgaver eller arrangements-oppgaver, men ønsker gjerne at det diskuteres på generalforsamlingen om disse oppgaver skal videreføres.

Mvh

Fredrik Nyborg
Otto Rugesvei 86

Aud Mjærum Bouzga
Otto Rugesvei 84

Kandidater til styret (velges for 2 år)

Styreleder	Per Chr. Larsen	Otto Rugesvei 86	gjenvalg (2025-2027)
Styremedlem	Jørgen Prytz	Otto Rugesvei 84	gjenvalg (2025-2027)
Styremedlem	Kristin Myhre-Nielsen	Ovenbakken 16	ikke på valg (2024-2026)
Styremedlem	Zvezdana Malbasa	Ovenbakken 12	ikke på valg (2024-2026)
Styremedlem	Ivelin Ivanov	Ovenbakken 18	ikke på valg (2024-2026)

Varamedlemmer til styret (velges for 1 år)

Varamedlem	Sissel Torjusson	Ovenbakken 12	gjenvalg (2025-2026)
Varamedlem	Cathrine Kleiven	Østeråsen 81	gjenvalg (2025-2026)

Grøntutvalg 2025-2026

Åsne Haaland	Østeråsen 81	gjenvalg (2025-2026)
Alicja Jaworska	Ovenbakken 16	gjenvalg (2025-2026)
Hallvard Haanes	Ovenbakken 14	gjenvalg (2025-2026)

Flaggheising 2025-2026

Irmelin Lagem har sagt seg villig til å være flaggheising koordinator.

Valgkomite 2025-2026

Kandidater foreslås og velges på generalforsamlingen.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 31.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Universitetstjenestemennenes borettslag mandag 31.03.2025 kl. 18:00 - Østerås skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Ivelin Ivanov

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 36

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 36

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024–2025 og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret foreslår et generelt honorar på 260 000 kroner. I tillegg foreslår styret et honorartillegg på 25 000 kroner for merarbeid knyttet til utskifting av vinduer og balkongdører.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 285000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Beboer-forum

Innsendt sak til generalforsamlingen 2025 i UTB

Sak:

Et borettslag er et minisamfunn som er knyttet sammen via felles eierskap.

Beboerne har derfor felles interesser og rettigheter som må ivaretas.

Dette krever samarbeid og transparens, og muligheter til å komme i kontakt med hverandre for at fellesløsninger kan drøftes for å bli best mulig.

Da en enkelt generalforsamling i året ikke passer for dette, benytter mange borettslag *beboermøter* en eller flere ganger i året for å gi muligheter for meningsutveksling. Dette fungerer bra, men er ressurskrevende da lokaler må leies, innkalling gjøres og referat skrives.

UTB ser ikke ut til å ha brukt beboermøter på en stund, men jeg vll hevde at det er behov for det. Nå som bruk av Internett er tilgjengelig er det mulig å opprette et åpent *forum* som beboerne i UTB kan benytte for å komme med meninger og ideer, og ta opp saker av felles interesse. Mange foreninger og interesseorganisasjoner har slike forum, samt brukere av teletjenester.

Åpne forum styrker demokratiet vårt generellt, men også i borettslag.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen ber styret opprette et åpent forum på Internett for beboerne i UTB så snart som mulig.

Per Lauritz Harby

Orv 86B

Styrets innstilling:
Styret støtter forslaget, men det er nødvendig å avklare følgende før en eventuell implementering:

Hvilken plattform skal benyttes?
Hvem vil ha ansvar for administrasjon av forumet?
Hvilken rolle er styret tiltenkt i et slikt forum? Bør dette være et privat initiativ, slik som gruppen "Barnefamilier i UTB" på Facebook er (eller var)?

Vedtak:
Styrets innstilling vedtatt.

5.2 Utskifting av leilighetsdør

Forslagstiller: Ingeborg Dyrnes

Forslag:
Bytte av inngangsdør til leiligheter.

Det er snakk om full effekt av energieffektivisering etter bytting av vinduer.

Sett inn en lydtett, brannsikret og tett dør.

Forslag til vedtak:
Det startes et forprosjekt for å undersøke kostnad for utskiftning av leilighetsdører.

Styrets innstilling:
Styret har dette prosjektet som en del av vedlikeholdsplanen vi jobber ut fra. Dette ble ikke prioritert i samme prosjekt som vindu og balkongdør og må prioriteres opp mot utskiftning av lyskilder i borettslaget og ses i sammenheng med nytt system for adgangskontroll.

Styret har nylig undersøkt hva bytte vil koste og foreløpige anslag sier ca 3,5 mill kr.

Vedtak:
Styrets innstilling vedtatt.

5.3 Nytt parkeringshus

Forslagsstiller: Bjørg Enger

Det er åpenbart økende vanskeligheter med å finne parkeringsplass både for fastboende og besøkende.

Årsakene er blant annet:
• Bilene er større og fører med seg at bilene rett og slett ikke får plass i de nåværende parkeringshusene. Et bilde viser en typisk situasjon. Det gjør at selv de som disponerer plass i et parkeringhus heller parkerer på uteområdet enn å risikere skade på egen og naboens bil inne.
• Det er flere som disponerer bil enn før.
• Er det noen som betaler for egen parkeringsplass som de ikke kan benytte?

Løsningen
• Det er klart mulig å utnytte nåværende parkeringshus ved å bygge nytt der bildet er tatt.
• Området er allerede godkjent til formålet og det burde være enkelt å få godkjent et nytt

anlegg i pakt med tidens krav.
• Antall plasser kan økes betraktelig ved å bygge i tre plan nederst, og to plan nærmest nr. 84.
• Finansiering kan skje enkelt ved at det er brukere av plassene som betaler, og ikke de øvrige.
• Ved å utnytte området godt kan det anlegges flere p

Forslag til vedtak:
Styret utreder mulighet for ombygging av garasjer

Styrets innstilling:
Styret har tidligere forsøkt å kartlegge kostnadene for bygging av nye garasjer, men resultatet var kun vage kostnadsoverslag. Styret mener at dersom dette arbeidet skal gjøres på nytt, bør det engasjeres en konsulent eller arkitekt til et forprosjekt for å undersøke mulighetsrommet og kostnadene på en grundigere måte.

Det er også et viktig hensyn at garasjene ikke er en egen enhet, men en del av borettslaget. Dersom kostnaden kun skal belastes garasjeeierne, må dette utredes grundig.

Vedtak:
Forslag til vedtak ikke vedtatt.

5.4 Flaggheising 2025-2026
Irmelin Lagem har sagt seg villig til å være flaggheising koordinator.

Vedtak:
Irmelin Lagem valgt til flaggheising koordinator.

6. Valg

6.1 Valg av leder
Per Christian Larsen er på valg

Vedtak:
Valgt ble: Per Christian Larsen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret
Jørgen Prytz er på valg

Vedtak:
Valgt ble: Jørgen Prytz for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret
Varamedlem Sissel Torjusson er på valg

Varamedlem Chathrine Kleiven er på valg

Vedtak:
Valgt ble: Sissel Torjusson valgt for 1 år

Valgt ble: Cathrine Kleiven valgt for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomité velges på møtet

Vedtak:

Valgt ble: Mathias Guldvik Grongstad, Aud Margaret Mjærum Bouzga, Lars Ligaarden

6.5 Valg av grønkomité

Dagens grøntkomité stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak:
Grøntutvalg 2025-2026
Åsne Haaland Østeråsen 81 gjenvalg (2025-2026)
Alicja Jaworska Ovenbakken 16 gjenvalg (2025-2026)
Hallvard Haanes Ovenbakken 14 gjenvalg (2025-2026)

Vedtak:

Valgt ble:
Åsne Haaland Østeråsen 81 gjenvalg (2025-2026)
Alicja Jaworska Ovenbakken 16 gjenvalg (2025-2026)
Hallvard Haanes Ovenbakken 14 gjenvalg (2025-2026)

Bjørn Ole Strønen /S/
Møteleder

Ivelin Ivanov /S/
Protokollvitne

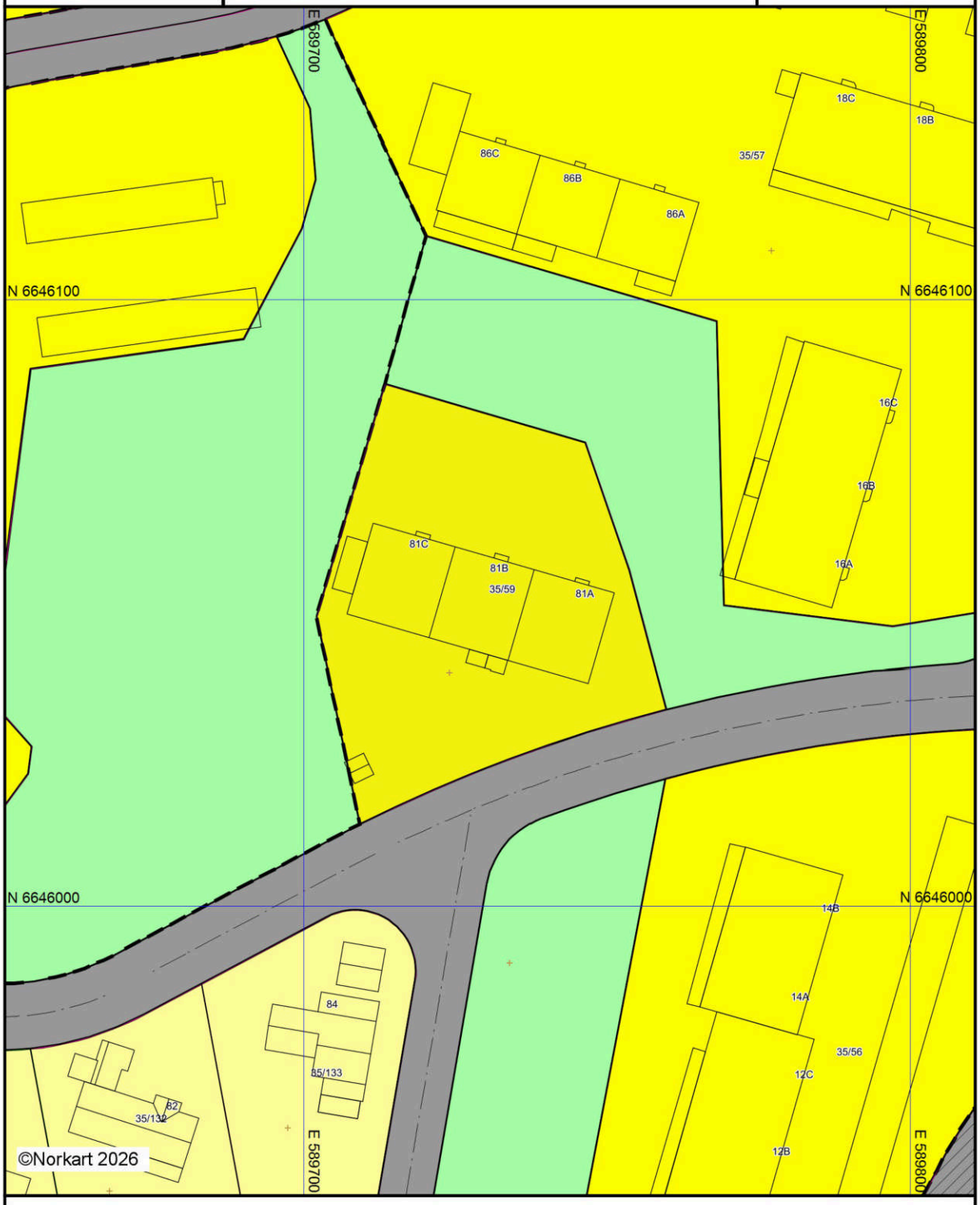
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 35/59
Adresse: Østeråsen 81A
Dato: 15.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Offentlig kirke

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

- Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

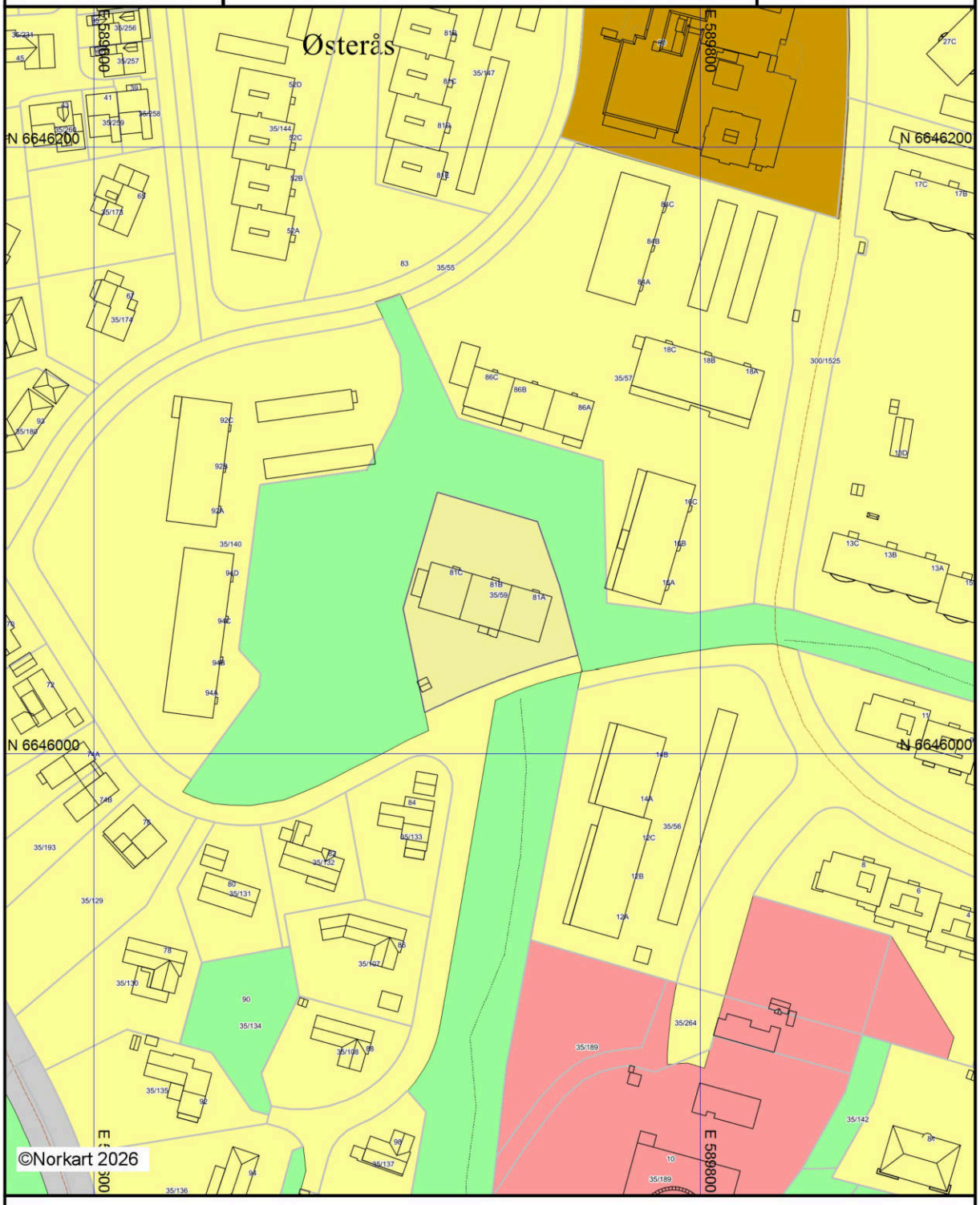
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/59
Adresse: Østeråsen 81A
Utskriftsdato: 15.01.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



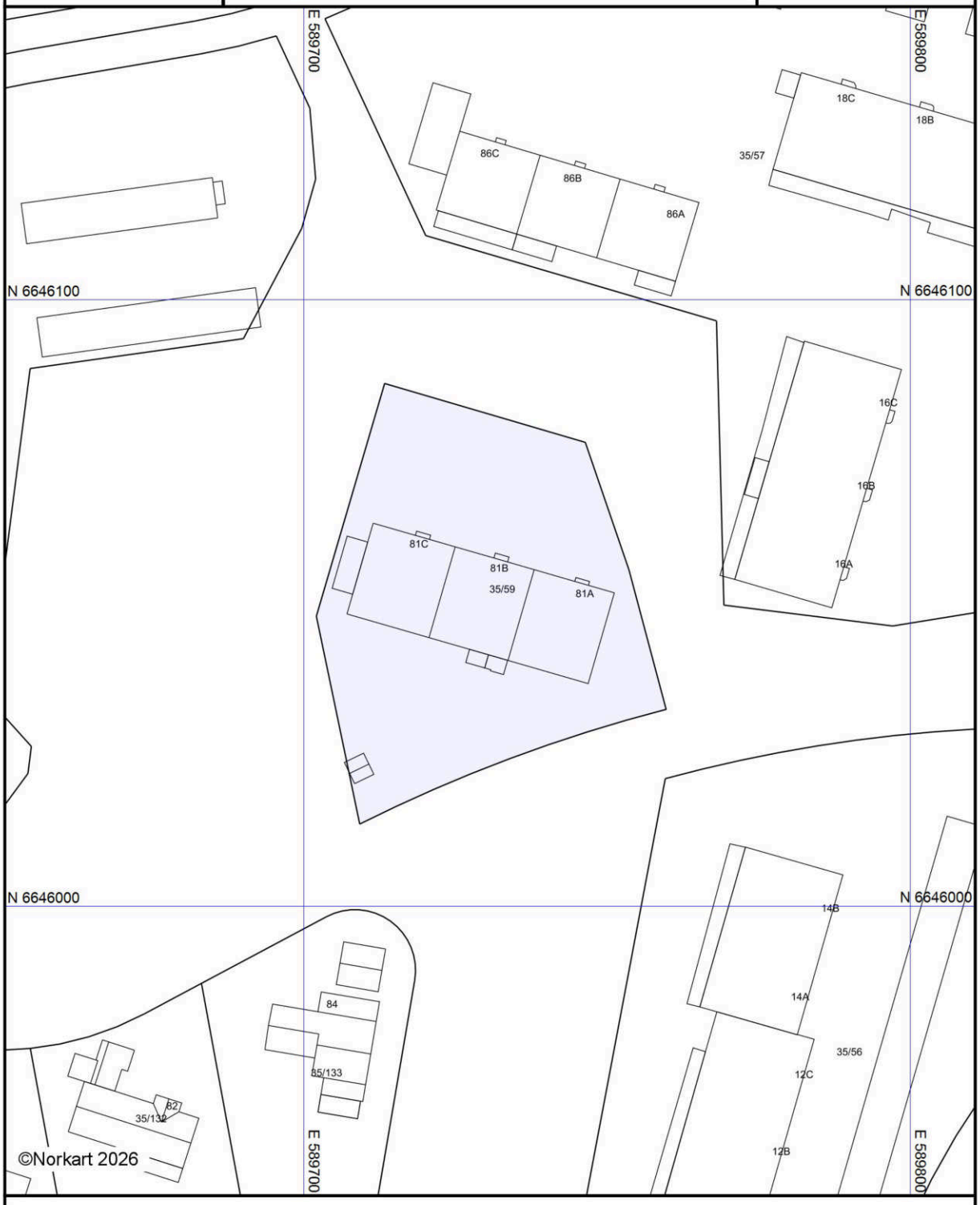
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 35/59
Adresse: Østeråsen 81A
Utskriftsdato: 15.01.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Utskriftsdato: 15.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Østeråsen 81A, 1361 ØSTERÅS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 2 758 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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** 2 758 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

Utskriftsdato: 15.01.2026

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 35/59//



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

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 15.01.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	35	**Bnr**	59	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Østeråsen 81 A, 1361 ØSTERÅS						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1966/64	Blokk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1971/1002	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1989/93	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

Merknad 1.
Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.
For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.
Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte

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

Megleropplysninger

Gnr:	**35**	Bnr:	**59**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Østeråsen 81A, 1361 ØSTERÅS**						

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

ArkivsakId	**Tiltak**	**Dokumenter**					
24/26871	Fasadeendring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
		☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen

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

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

Kommentar:

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

Skatteetaten

Dato
15.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Organisasjonsnr 852 592 842 Andelsnr 119

Eiendommens adresse:

Østeråsen 81A, 1361 ØSTERÅS

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 387 541
Som sekundærbolig:	kr 5 550 165

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Østeråsen 81A, 1361 Østerås
Gnr. 35, Bnr. 59, andelsnr. 119 i UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES BORETT, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7260012

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Fredrik Martinsen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 482 20 298

E-post: fredrik.martinsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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