

Ovenbakken 16A



Velkommen til

Ovenbakken 16A



Salgsoppgaven produsert 4. august 2025

Østerås

Lys og pen 3-roms endeleilighet m/27 kvm vestvendt, skjermet og solrik markterrasse. Nær marka og T-bane. Ingen dok.avg

Prisantydning	4 800 000,-
Fellesgjeld	52 418,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	4 853 768,-
Fellesutgifter pr. mnd	2 878,-
BRA-i	58 kvm
Totalt BRA	60 kvm
Soverom	2

Etasje	1
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1969

Megler	Fredrik Langsø
Telefon	913 99 834
E-post	f.langso@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Lys og velholdt 3-roms endeleilighet med solrik og skjermet markterrasse på hele 27 kvm. Optimal planløsning med romslige, gode rom og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Boligen oppleves meget usjenert med lite innsyn og hyggelig, grønt utsyn.

Legg merke til:

- Nær marka
- 2 gode soverom
- Nye vinduer og terrassedør i 2025
- Usjenert, stor og solrik terrasse. Sol fra ca. 13:30-19 om sommeren
- Bod i samme etasje
- Store, felles plenområder
- Gode parkeringsmuligheter ("førstemann til mølla" prinsippet) + gjesteparkering
- Lave omkostninger. Ingen dok.avg. Ingen forkjøpsrett
- Lave felleskostnader
- Bioovn

Boligen ligger attraktivt til i grønne omgivelser sentralt på Østerås. Populært og veletablert område med kort vei til servicetilbud og kollektivtransport.

Arealer og innhold

BRA-i:	58 kvm
BRA-e:	2 kvm
Totalt BRA:	60 kvm
TBA:	27 kvm

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom
BRA-e: 2 kvm. Disponibel bod
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 27 kvm. Vestvendt markterrasse



Plantegning











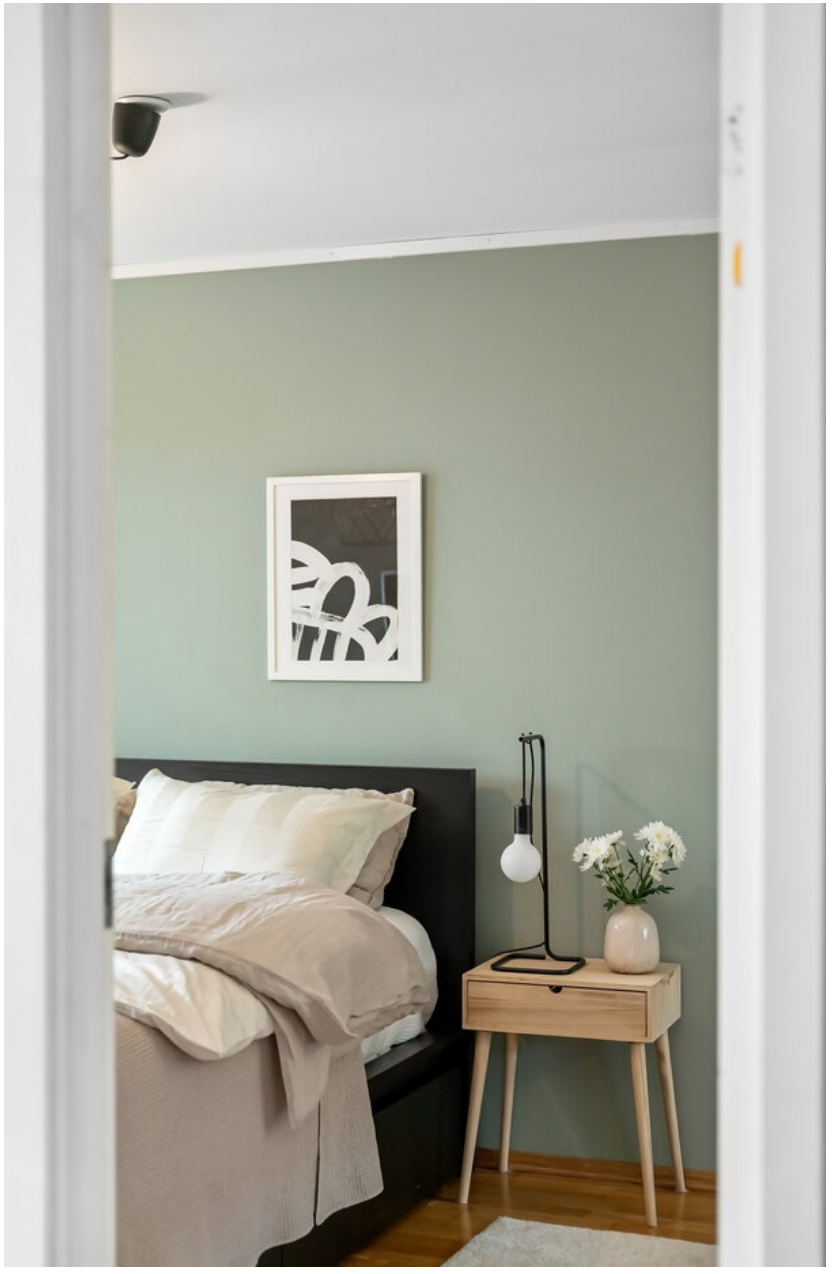































clas ohlson
ROSSIGNOL
FISCHER
ROSSIGNOL





Informasjon

Ovenbakken 16A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0325/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Ovenbakken 16A, 1361 ØSTERÅS
Gnr 35, bnr 57 i Bærum kommune
Andelsnr 41 i Universitetstjenestemennenes Borett, org.nr. 852592842

Selgere
Gard Lind-Iversen
Therese Øydna Lind-Iversen

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
52 418,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 852 418,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 853 768,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 863 068,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1969

Etasje
1

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 58 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 60 kvm
TBA: 27 kvm

Beskrivelse:
Underetasje:
BRA-i: 58 kvm. Entré, bad, stue/kjøkken og to soverom
BRA-e: 2 kvm. Disponibel bod
Total BRA: 60 kvm.
TBA: 27 kvm. Vestvendt markterrasse

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Innhold

Entré, bad, to soverom og stue/kjøkken med utgang til ca 27 kvm markterrasse.

Leiligheten disponerer bod i samme etasje på ca. 2 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Dokumentasjon:
Det er fremvist faktura for montering av automatisk vannstopper. Faktura er datert 03.06.2025, og sendt fra rørleggersentralen.

Vinduer:
Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2025.
Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 0.

Ytterdører:
Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Ytterdører:
Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2025. TG: 0.

Innvendige dører:
Profilerte dør til bad.
Tilstandsvurdering: Det er observert svelling i bunn av dørblad. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Dør med glassfelt mellom entré og stue/kjøkken. For øvrig profilerte innvendige dører.
Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1.

Etasjeskiller:
Etasjeskiller i betong.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom:
Stue/kjøkken og ett soverom.
Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.

Terrasse:
Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken , ca.27 m^2.
Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1.

Varmtvann:
Varmtvannsbereder på 107 liter, produsert i 2018, montert i benkeskap på kjøkken.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Automatisk vannstopper er montert i tilknytning til bereder.
TG: 1.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner:
Avløpsrør i plast.
Avløpsrør i støpejern.
Noe ledningsnett i plast i kjøkken.
For øvrig ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i «rom i underetasje, markert "stoppekran", Stoppekranen er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter.
Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.
I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget av anbefalt brukstid.
Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, nevnte forhold kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten. Det vil være naturlig med utskifting av rør i forbindelse med oppgradering av bad.

Ventilasjon:
Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Oppdriftsventilasjon i vegg i bad.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, i bad, ikke tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og avhendingslova. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk i bad.
Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.
Det er kullfilterventilator i kjøkken.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, nevnte forhold kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i leiligheten.

Elektrisk anlegg:
Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles strømskap i felles gang. Sikringer til leiligheten er markert «leilighet høyre»
Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Vet ikke.
- Løses sikringene ofte ut? Kan skje.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.,
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Finnes kursfortegnelse.
Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget eller for deler av anlegget som
fremstår som de er av nyere dato. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene
for å sikre eget arbeid.
Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid, samt nevnt forhold. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av
en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

Elektrisk oppvarming:
Varmekabler i entré.
Tilstandsvurdering: Varmekabler i entré er defekte ifølge eier. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold. Forholdet kan skyldes defekt termostat, eller brudd på selve kabelen. Utbedringskostnad: kr. 5 000-20 000,-.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkeninn i samme utførelse. Fritthengende kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert i tilknytning til bereder.
Kjøkkeninnredning fra 2007 ifølge tidligere salgsoppgave.
Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.
Det var ikke et krav om komfyrvakt ved oppussing av kjøkken, det anbfelaes likevel at dette monteres. Det er observert enkelte svellingsskader i skap, i tilknytning til kum og oppvaskmaskin. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Innvendige overflater:
Gulv:
Flislagte overflater i entré.
Trestavsparkett i to soverom.
Enstavsparkett i stue/kjøkken.
Tilstandsvurdering: Enkelte hakk/merker i overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

Vegger:
Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. TG: 1.

Himling:
Pusset og malte overflater. Himlingshøyde ca. 2,31 m målt i stue/kjøkken. TG: 1.

Fast inventar:
Plassbygget skyvedørsgarderobe med speil fronter i ett soverom.

Garderobeskap med glatte fronter i ett soverom.
TG: 1.

Fast inventar:
Skyvedørsgarderobe med speil fronter i entré.
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Bad:
Bad av eldre dato, ifølge tidligere salgsoppgaver ble badet overflatoppusset i 2003 med flis på flis.
Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.
Det er blitt brukt dusjkabinett på badet, som forhindrer fuktpåkjennelse på gulv og vegger. Bruken av dusjkabinett må videreføres, hvis man ikke skal oppgradere våtrommet. Rommet er ikke beregnet til å dusje rett på gulv og vegg.
Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Gulv – Bad:
Fliser på betong. Sluk i støpejern.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.
Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.
Eier opplyser om at kan oppstå vannansamlinger i området mellom dusjkabinett og servant, det er registrert utilfredsstillende fall til sluk i dette området.
Det er observert rust i sluket. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.Det er observert svertesopp i overgang vegg/gulv, samt stedvis på overflater, og riss i fuger. Oppsprukne fuger og svertesopp er symptomer på fuktbelastning.
Det vanntette sjiktet er av eldre/ukjent dato, og har antageligvis oversteget forventet levetid. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold.
Utbedringskostnad: kr. 150 000-250 000,-

Vegger – Bad:
Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering: Det er observert flere skruehull etter tidligere innredning i dusjsone, samt at rørgjennomføringer fra servant ikke er tilstrekkelig tettet. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
Det er observert svertesopp i overgang vegg/gulv, samt stedvis på overflater, og riss i fuger. Oppsprukne fuger og svertesopp er symptomer på fuktbelastning.
Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.
TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.
Utbedringskostnad: kr. 150 000-250 000,-.

Fast inventar, generelt – Bad:
Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, veggskap med glatt front, og speil over servant.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Vegghengt skap lar seg ikke lukke, må justeres. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad:
Dusjkabinett. TG: 1.

Servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Elektrisk oppvarming – Bad:
Varmekabler i gulvstøp ifølge eier.
Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Hulltaking – Bad:
Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom, i garderobeskap. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk. Tilstandsvurdering: TG: 0.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

Borettslaget har utendørs parkering med "førstemann til mølla" prinsippet.

Det er satt opp flere ladebokser for beboerne utenfor Ovenbakken 18.

Borettslaget har videre to garasjeanlegg, ved hhv Ovenbakken 12/14, og ved Ovenbakken 18. 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 leilighet, 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.
I følge brev fra forretningsfører og hjemmeside.

For å lade må man registrere seg hos Charge365.no. Deretter vil du bli godkjent som bruker og du kan begynne å bruke anlegget. Pris for lading er p.t. 2,50Nkr p.r. kw pluss 35Nkr p.r. måned i de måneder anlegget er blitt benyttet. I følge hjemmeside, utb68.no.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Nye vinduer og terrassedør i regi borettslaget.
- Installasjon av waterguard i kjøkken, etter lekkasje fra bereder.
- Ny stekeovn.

2024:
- Slipt og oljet terrassebord.

2022/2023:
- Montering av dusjkabinett i bad.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Satt inn dusjkabinett i 2022 eller 2023

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Pusset og oljet terrassen sommeren 2024

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brian Vestergaard fra Rørleggersentralen utført 05.06.2025: Tilkalt for lekkasje fra tilkoblingsslange til varnvannsbereder (slange for kaldtvann). Slange byttet og det ble montert automatisk vannstoppeventil(waterguard).

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Ingenting utover det som står takstrapport

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

Bygningssakkyndig

Magnus Rokke

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1969 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein, panel og fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet dekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Dette i følge vedlagte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger (induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin).
Kjøleskap medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner og gardinstang i stue.
- Vaskemaskin følger i utgangspunktet ikke med, men kan overtas etter avtale.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller

ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.
Biopeis.

Selger har ikke brukt peisen mens de har bodd i leiligheten, men ble opplyst mye brukt av forrige eier.

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca.
9 500 kWh (790 kWh per mnd for 2025)
8 500 kr (702 kr i gjennomsnitt per mnd for 2025)

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 2 878,- pr. mnd.

Inkluderer: Bredbånd, trappevask fellesarealer, kommunale avgifter, forretningsførsel, normal drift og vedlikehold, betjening andel fellesgjeld, felles bygningsforsikring, m.m.

Fordelt slik:
Felleskostnader kr. 2 382,-
Renter felleslån 2 kr. 237,-
Avdrag felleslån 2 kr. 58,-
Renter felleslån 3 kr. 3,-
Avdrag felleslån 3 kr. 7,-
Bredbånd, Telia kr. 19,-
Totalt per mnd kr. 2 878,-

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

Felleskostnader kr. 2 878,- per md.

Innboforsikring kommer i tillegg (ca. 2 000,- per år avhengig av avtale)

For strømkostnader, se energiforbruk.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 123 970,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 495 878,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Borettslaget har en kollektiv TV- og bredbåndsavtale fra Telia: Flex Universal 250 Standard. Avtalen er inkludert i felleskostnader.

Følgende fem alternativer er inkludert i borettslagets kollektive avtale med Telia:
Alternativ 1: Kun internett, 1000 Mbps bredbånd.
Alternativ 2: Internett + TV/strømming, 750 Mbps bredbånd + et fast innhold med utvalgte TV-kanaler + 5 poeng som kan brukes til å velge blant innholdet i TV-pakker og strømmetjenester via Telia Play.
Alternativ 3: Internett + TV/strømming, 500 Mbps bredbånd + et fast innhold med utvalgteTV-kanaler + 30 poeng som kan brukes til å velge blant innholdet i TV-pakker og strømmetjenester via Telia Play.
Alternativ 4: Internett + TV/strømming, 250 Mbps bredbånd + et fast innhold med utvalgte TV-kanaler + 50 poeng som kan brukes til å velge blant innholdet i TV-pakker og strømmetjenester via Telia Play.
Alternativ 5: Internett + TV/strømming 20 Mbps bredbånd + et fast innhold med utvalgte TV-kanaler + 110 poeng som kan brukes til å velge blant innholdet i TV-pakker og strømmetjenester via Telia Play.

https://utb68.lettstyrt.no/info_pages/5883

Borettslaget

Om borettslaget

Universitetstjenestemennenes borettslag (UTB) består av 7 frittliggende boligblokker: Ovenbakken 12, 14, 16 og 18, Østeråsen 81 og Otto Rugesvei 84 og 86, med i alt 172 leiligheter. Organisasjonsnummer 852592842.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG.

Borettslaget har en hjemmeside: utb68.no

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

Borettslaget har en fast vaktmestertjeneste som omfatter brøyting og strøing, vedlikehold av grøntarealer og renholdsservice for fellesarealer, inklusive regelmessig matteskift ved inngangene.

Her kan du bestille møterommet for bursdager eller andre eventer.

Det er et møterom i sørenden av Otto Rugesvei 84, som andelseiere kan låne gratis mot vask og rydding. Fint for blant annet bursdager eller andre eventer. Lokalet har et lite kjøkken og toaletter, samt internett og storskjerm. Møterommet bestilles på hjemmesiden.

Det er 2 vaskerom med vaskemaskin og tørketrommel til fri avbenyttelse i kjelleren i hhv. Østeråsen 81 og Otto Rugesvei 86.

Stor lekeplass mellom Otto Ruges vei 84 og 86, som ble vesentlig oppgradert i 2017. Området mellom Østeråsen 81 og Otto Rugesvei 86 egner seg også godt til f.eks. aking om vinteren.

Borettslaget har en tilfredsstillende driftsøkonomi, og vedlikeholdsstandarden er derfor også god:
- 2011: Nye takbelegg på alle blokkene.
- 2014-2016: Alle ventiler til kjellere beskyttet mot fukt, porter ble revet, og parkeringsplasser merket.
- 2015: Alle endevegger pusset opp, alle ringeklokke-anlegg ble byttet ut og alle ventilasjonskanaler renset.
- 2016 investerte vi i to nedgravde avfallsanlegg, ved hhv Ovenbakken 14 og Otto Ruges vei 86. Avfallsanleggene er sikret med lås som kan åpnes med samme nøkkel som inngangsdør/ytterdør.
- 2017: Alle hovedtavler for felles strøm i borettslaget byttet ut.
- 2021: Installert ladeanlegg for el-biler i alle garasjer.
- 2022: Alle blokkene vasket utvendig og parkeringsplasser ble (igjen) asfaltert og merket.

Styrets arbeid i perioden 2024–2025:
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.
I følge styreleder per 24.06.25 er prosjektet ferdigstilt.

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.
I følge styreleder per 24.06.25, er bytting av belysning iverksatt. Adganskontroll og boligdør er ikke iverksatt og nye boligdører er trolig noen år frem i tid. For belysning og adgangskontroll er det ikke planlagt økning av felleskostnader, men dette vil bli vurdert gjennom året.

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.

Saker generalforsamling 2025:
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.

På ord. generalforsamlingen i 2016 ble det godkjent en investeringsramme for rørfornying og søppelanlegg, samt asfaltering av plassen foran møtelokalet og utskifting av sand/dekke på lekeplassen, med en ramme på 4,5 millioner kroner. Styret fikk fullmakt til å finansiere dette fra beholdning og drift.

Bytte av inngangsdør til leiligheter:
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.

I følge vedlagte årsberetning fra 2025.

Forretningsfører
Boligbyggelaget Usbl

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse til forretningfører, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 52 418,-pr. 22.06.2025

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Borettslaget har 3 lån i DNB Bank ASA:

1)
Lånenummer: 12111621266
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.06.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 27
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.12.2031)
Saldo per 22.06.2025: kr. 163 284,-
Andel av saldo: kr. 704,-

2)
Lånenummer: 12121231369
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.06.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45
Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2036)
Flytende rente, kvartavis termin, løpetid 25 år
Saldo per 22.06.2025: kr. 1 645 968
Andel av saldo: kr. 0,-

3)
Lånenummer: 15160247433
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.06.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 120
Neste termin/avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.03.2055)
Saldo per 22.06.2025: kr. 12 000 000,-
Andel av saldo: kr. 51 714,-

Sun andel fellesgjeld kr. 52 418,- per 01.06.25.

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Fellesformue

Kr 33 588,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap viste er overskudd på kr. 1 399 386,-. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kr. 672 435,-.

Inntekter: 8 175 349,-
Kostnader: 6 886 327,-

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det avholdes vanligvis vår- og høstdugnad i fellesområdet rundt den enkelte boligblokk. Den enkelte blokk har et beløp til fri disposisjon for beplanting, redskaper, sammenkomster eller tiltak forøvrig.

Det er egne regler for større vedlikehold i boligene. Se hjemmesiden utb68.no og "Oppussing og nabovarsel".

Se vedtekter pkt. 4 og husordensregler for informasjons rundt vedlikeholdsplikter.

Dyrehold

Dyrehold skal skje på en slik måte at det ikke sjenerer andre eller forvolder skade på borettslagets beboere eller eiendom. I følge husordensregler pkt. 12. Se egne

regler for dyrehold i husordensregler.

Borettslagets forsikring

Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 21052935

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 12 382 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Bærum er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Andelseiere på bakkeplan disponerer området under balkongen til etasjen over (ca 12 kvm). Disponibel uteplass er naturlig avgrenset med platting og hekk.
Følgende gjelder for platting:
1. Andelseiere i underetasjene har plikt til å vedlikeholde trær og busker som rammer inn uteplassen.
2. Det er ikke tillatt å sette opp tregjerde/mur rundt uteplassen. De som har satt opp slike gjerder uten tillatelse, må ta dem ned.
3. Det er ikke tillatt å benytte uteplassen til oppbevaring av skrot.
4. Uteplassen skal holdes ryddig – gjelder også balkongene.
5. Dersom man har hekk, er det tillatt å sette opp et grønt gjerde (f.eks. kompostbinge fra Biltema) på INNSIDEN av hekken.
6. Det er tillatt å plante hekk 50 cm innenfor ytterkant av espalier mot nabo, denne må klippes/beskjæres og holdes på under 2 m høyde.
7. Treplatting skal avsluttes 50 cm innfor espalier mot nabo.
I følge styreleder.

Adkomst

Adkomst fra gate. Det blir skiltet med Nordvik visningsskilt på visningstidspunkt.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Solrike og grønne omgivelser sentralt på Østerås. Området er populært og veletablert med kort vei til de fleste servicetilbud samt offentlig kommunikasjon. Borettslaget har store, grønne fellesområder som er pent vedlikeholdt og kan benyttes av beboerne. Sentralt beliggende vis á vis Østerås kjøpesenter. Området er veletablert og meget populært, med kort vei til de aller fleste fasiliteter. Østerås kjøpesenter byr på blant annet apotek, vinmonopol, treningssenter og et variert tilbud av forretninger, legesenter og kafé. Her finner du også dagligvarebutikken Meny.

Det er kort gangavstand til Østerås T-bane stasjon. Med linje 2 kommer du deg til Oslo sentrum på ca. 20 minutter, og det er flere avganger i timen. Det er også god bussforbindelse fra bussholdeplassene rett utenfor Ovenbakken 18 til Bekkestua, Sandvika og Fossum, samt til Skøyen med forbindelse til Oslo sentrum.

Nærområdet byr på flere sports- og rekreasjonsmuligheter, med blant annet golfbaner, tennisbaner og fotballbaner. Det er for øvrig kort vei til Bærumsmarka med flotte turmuligheter både sommer og vinter. Vinterstid er det kilometervis med oppkjørte skiløyper og egen lysløype i nærområdet, og sommerstid fine tur- og sykkelstier. For golfentusiaster er det kort avstand til Haga og Grini golfbaner. Om sommeren er strendene ved Østernvann og Bogstadvannet populære utfluktsmål.

Bebyggelse

Området består i hovedsak av boligbebyggelse og noe næring.

Skoler og barnehager

Det er flere barnehager og skoler i nærheten, blant annet Fururabben barnehage, Eikeli barneskole, Østerås ungdomsskole og Eikeli videregående skole.

Tilhører her Eikeli barneskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge borettslagets hjemmeside ble UTB68 stiftet i 1967 og de siste leilighetene ble innflyttet i 1968.
Det foreligger ferdigattest for selve bygget(nybygg), trolig datert 1969. Eksakt dato for utstedelse av ferdigattest er vanskelig å tyde.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring, datert 05.04.1990.
Dokumentene følger vedlagt.

Andelseiere på bakkeplan disponerer området under balkongen til etasjen over (ca 12 kvm). I følge brev fra forretningsfører.

Bygningstegninger:
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Følgende avvik er registrert:
Kjøkken er flyttet til stue.
Der kjøkken før var er det i dag soverom nr 2. Det er lukket av mot stue og laget inngang til soverommet fra entré.

Tegningene følge vedlagt og interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i disse, kontakt megler ved spørsmål.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse.

Kommuneplaner:
Id: 202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn: KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse: 21.06.2023
Bestemmelser: https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23874/6403470.pdf
Delarealer: Delareal 12 382 m
Arealbruk: Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner:
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 12 382 m
Formål: Blokkbebyggelse

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Offentlige planer:
Det foreligger pågående byggesak i Ovenbakken 12-18, Østeråsen 81, Otto Ruges vei 84-86. Saken gjelder fasadeendring (vindus- og balkongdørprosjekt). Saksstatus: Under behandling. Saksnummer: 2024/26871. I følge styreleder per 24.06.25 er prosjektet nå ferdig.

Det foreligger pågående byggesak i Otto Ruges vei 80. Saken gjelder tilbygg, påbygg, byggteknisk installasjoner, fasadeendring, underbygg i Østeås senter. Saksstatus: Under behandling. Saksnummer: 2022/14168

Det foreligger pågående byggesak Otto Ruges vei 80/Østeås senter. Saken gjelder endring av antenner. Saksstatus: Under behandling. Saksnummer: 2024/12852.

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3201/35/57:
15.12.1966 - Dokumentnr: 307509 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1966 - Dokumentnr: 302989 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3201 Gnr:35 Bnr:45

22.07.1976 - Dokumentnr: 13144 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0219 Gnr:35 Bnr:196

01.01.2020 - Dokumentnr: 910563 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0219 Gnr:35 Bnr:57

01.01.2024 - Dokumentnr: 48882 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3024 Gnr:35 Bnr:57

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten, i følge Bærum kommune.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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

Sentrale lover

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 524,-
Grunnpakke Leilighet. kr. 8 000,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave. kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar. kr. 7 990,-
Tilrettelegging. kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr ca. kr. 6 000,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 913,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 000,-
Utlegg tilstandsrapport. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 135 127,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 4. august 2025

Megler

Fredrik Langsø, Salgsleder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 91399834

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Ovenbakken 16A

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

OVENBAKKEN 16 A, 1361 ØSTERÅS

Gnr: 35 Bnr: 57 3201 Bærum kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	28/07/2025
Utskriftsdato:	31/07/2025
Oppdragsnummer:	97958
Referansenr:	

MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i 1.underetasje.
Leiligheten ligger i byggets 1.underetasje med markterrasse.

Standard

Leilighet med normal standard. Det bør påregnes kostnader til oppussing av bad.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025
– Installasjon av waterguard i kjøkken, etter lekkasje fra bereder.
– Ny stekeovn.

2024
– Slipt og oljet terrassebord.

2022/2023
– Montering av dusjkabinett i bad.

Oppgraderinger i borettslaget

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av borettslaget i den senere tid

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

2025:
– Nye vinduer og terrassedør.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1969 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Fast inventar, generelt (Bad / 1. underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 1. underetasje)
- Elektrisk oppvarming (Bad / 1. underetasje)
- Innvendige dører
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 1. underetasje) – *utbedring estimert til kr. 150 000 – 250 000,-*
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 1. underetasje) – *utbedring estimert til kr. 150 000 – 250 000,-*
- Elektrisk oppvarming – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 20 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 305 000 – 520 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Gard Lind-Iversen
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Gard Lind-Iversen , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3201 Bærum Gnr: 35 Bnr: 57
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Universitetstjenestemennenes Borettslag
Adresse:	Ovenbakken 16 A, 1361 ØSTERÅS
Sameiets navn:	Universitetstjenestemennenes Borettslag
Regnskapsfører:	Boligbyggelaget Usbl

Andelsleilighet

Selskap:	Universitetstjenestemennenes Borettslag
Organisasjonsnr:	852 592 842
Forretningsfører:	Boligbyggelaget Usbl
Eier:	Therese Øydna Lind-Iversen og Gard Lind-Iversen
Andelsnummer:	41

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	30/07/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	30/07/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. underetasje	58	58	0
Sum bolig:	58	58	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. underetasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom	Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. underetasje	58	2	0	27
Sum bolig:	58	2	0	27
Sum BRA:	60			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. underetasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom	Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein, panel og fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet dekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er fremvist faktura for montering av automatisk vannstopper. Faktura er datert 03.06.2025, og sendt fra rørleggersentralen.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2025.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 0

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Terrassedør med trelags isolerglass, produsert i 2025.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte dør til bad.

Tilstandsvurdering: Det er observert svelling i bunn av dørblad.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Dør med glassfelt mellom entré og stue/kjøkken.
For øvrig profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong.

Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og ett soverom.

Tilstandsvurdering: Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken , ca.27 m².

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 107 liter, produsert i 2018, montert i benkeskap på kjøkken.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
Automatisk vannstopper er montert i tilknytning til bereder.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast.
Avløpsrør i støpejern.
Noe ledningsnett i plast i kjøkken.
For øvrig ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Tilførsel av vann til installasjoner ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i «rom i underetasje, markert stoppekran», Stoppekranen er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.
I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Røropplegget har i dette tilfellet oversteget av anbefalt brukstid.

Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten. Forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, nevnte forhold kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.

Det vil være naturlig med utskifting av rør i forbindelse med oppgradering av bad. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluft via spalteventiler i vinduer.
Oppdriftsventilasjon i vegg i bad.
Kullfilterventilator i kjøkken.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, i bad, ikke tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og avhendingslova.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk i bad.
Det mangler luftespalte under dør til bad, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

Det er kullfilterventilator i kjøkken.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold, nevnte forhold kan medføre noe redusert luftsirkulasjon i leiligheten. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Tyder

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i felles strømskap i felles gang. Sikringer til leiligheten er markert «leilighet høyre»

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Vet ikke.
- Løses sikringene ofte ut? Kan skje.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.,
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Finnes kursfortegnelse.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget eller for deler av anlegget som fremstår som de er av nyere dato. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid, samt nevnt forhold. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler i entré.

Tilstandsvurdering: Varmekabler i entré er defekte ifølge eier. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold.

Forholdet kan skyldes defekt termostat, eller brudd på selve kabelen. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 5 000-20 000,-

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kjøkkeninn i samme utførelse. Fritthengende kullfilterventilator. Induksjonstopp, stekeovn og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper er montert i tilknytning til bereder.

Kjøkkeninnredning fra 2007 ifølge tidligere salgsoppgave.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Det var ikke et krav om komfyrvakt ved oppussing av kjøkken, det anbfelaes likevel at dette monteres.

Det er observert enkelte svellingsskader i skap, i tilknytning til kum og oppvaskmaskin. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Tyder

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i entré.
Trestavsparkett i to soverom.
Enstavsparkett i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: Enkelte hakk/merker i overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,31 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget skyvedørsgarderobe med speil fronter i ett soverom.
Garderobeskap med glatte fronter i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speil fronter i entré.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Tyder

Generelle opplysninger – Bad

Beskrivelse: Bad av eldre dato, ifølge tidligere salgsoppgaver ble badet overflatoppusset i 2003 med flis på flis.
Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

Det er blitt brukt dusjkabinett på badet, som forhindrer fuktpåkjennelse på gulv og vegger. Bruken av dusjkabinett må videreføres, hvis man ikke skal oppgradere våtrommet. Rommet er ikke beregnet til å dusje rett på gulv og vegg.

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

Overflater på innvendige gulv – Bad

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i støpejern.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

Eier opplyser om at kan oppstå vannansamlinger i området mellom dusjkabinett og servant, det er registrert utilfredsstillende fall til sluk i dette området.
Det er observert rust i sluket. Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Det er observert svertesopp i overgang vegg/gulv, samt stedvis på overflater, og riss i fuger. Oppsprukne fuger og svertesopp er symptomer på fuktbelastning.

Det vanntette sjiktet er av eldre/ukjent dato, og har antageligvis oversteget forventet levetid. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 150 000-250 000,-

Overflater på innvendige vegger – Bad

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er observert flere skruehull etter tidligere innredning i dusjsone, samt at rørgjennomføringer fra servant ikke er tilstrekkelig tettet. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det er observert svertesopp i overgang vegg/gulv, samt stedvis på overflater, og riss i fuger. Oppsprukne fuger og svertesopp er symptomer på fuktbelastning.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 150 000-250 000,-

Tyder

Fast inventar, generelt – Bad

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter, veggskap med glatt front, og speil over servant.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

Vegghengt skap lar seg ikke lukke, må justeres. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse: Dusjkabinett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad

Beskrivelse: Servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Elektrisk oppvarming – Bad

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp ifølge eier.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid. TG: 2

Hulltaking – Bad

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom, i garderobeskap. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Lind-Iversen, Therese Øydna	9578-5993-4-3553459	2025-08-01 15:34:57
Lind-Iversen, Gard	9578-5997-4-3168154	2025-08-01 15:11:24

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. aug. 2025

Oppdragsnummer
13-0325/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ovenbakken 16A, 1361 ØSTERÅS

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Gard Lind-Iversen, Therese Øydna Lind-Iversen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. juni 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 21052935
Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Satt inn dusjkabinett i 2022 eller 2023

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

Arbeid som er utført: Pusset og oljet terrassen sommeren 2024

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

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Brian Vestergaard fra Rørleggersentralen utført 05.06.2025: Tilkalt for lekkasje fra tilkoblingsslange til varnvannsbereder (slange for kaldtvann). Slange byttet og det ble montert automatisk vannstoppeventil (waterguard).

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Ny stekeovn satt inn i 2025

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

Feil og mangler

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

Eventuell kommentar: Ingenting utover det som står takstrapport

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Mindre lekkasje fra slange fra varmvannsbereder i 2025. Utbedret av Rørleggersentralen og satt in waterguard.

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

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

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

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0325/25

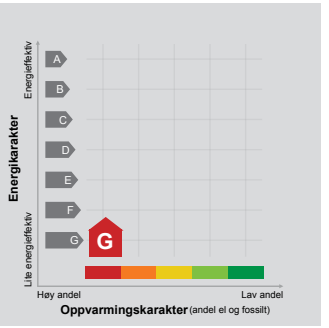
Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Lind-Iversen, Gard	**2025-08-01**	**Lind-Iversen, Therese Øydna**	**2025-08-01**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Lind-Iversen, Gard		bankID Lind-Iversen, Therese Øydna	

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

ENERGIATTEST

Adresse	Ovenbakken 16A
Postnummer	1361
Sted	ØSTERÅS
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	35
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6694918
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-150148
Dato	01.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig
- Tiltak utendørs
- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	58
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: 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.

Boligopplysninger:

Universitetstjenestemennenes borettslag
Ovenbakken 16 A
1361 ØSTERÅS

Vår ref.: 864/31
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Therese Øydna, Gard Lind-Iversen

Fødselsdato eier: 06.02.1995
Fødselsdato medeier: 18.10.1993

Organisasjonsnr: 852 592 842
Andelsnr: 41

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 878**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter felleslån 2	237
	Renter felleslån 3	3
	Felleskostnader	2 382
	Avdrag felleslån 3	7
	Avdrag felleslån 2	58
Tilleggsytelser:	Bredbånd, Get	191

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):	52 418	Gjeld siste årsoppg.:	724
Klient ajourf. lån:	13 809 251,62	Klient gj. s. årsoppg.:	1 840 140

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12111621266, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 22.06.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 27
Saldo per 22.06.2025: 163 284
Andel av saldo: 704
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 22.06.2025: 5.8% pa.
Antall terminer til innfrielse: 45
Saldo per 22.06.2025: 1 645 968
Andel av saldo: 0
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 22.06.2025: 5.55% pa.
Antall terminer til innfrielse: 120
Saldo per 22.06.2025: 12 000 000
Andel av saldo: 51 714
Neste termin/avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.03.2055)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Per Christian Larsen
Adresse: Otto Ruges vei 86 A

Boligopplysninger:

Universitetstjenestemennenes borettslag
Ovenbakken 16 A
1361 ØSTERÅS

Vår ref.: 864/31
Type: Borettslag frittstående
Eiere: Therese Øydna, Gard Lind-Iversen

Fødselsdato eier: 06.02.1995
Fødselsdato medeier: 18.10.1993

Organisasjonsnr: 852 592 842

4: Særskilte opplysninger

Postnr/-sted: 1361 ØSTERÅS
Telefon: Mob.: 90786329
E-post: Styret@utb68.no
Webside: www.utb68.no

5: Restanse felleskostnader pr. 22.06.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	724	Andre inntekter:	954
Annen formue:	33 588	Utgifter:	45		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	10 900
Andelsnr:	41	Partialobligasjonsnr:	41

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1968		
Gårds/bruksnr:	35/56		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	21328

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	21052935

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: U0101

Etasje:	U	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	2
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.

Trappevask er inkludert i felleskostnadene.

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.

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

Boligopplysninger:

Universitetstjenestemennenes borettslag	**Vår ref.:**	864/31	**Fødselsdato eier:**	06.02.1995
Ovenbakken 16 A	**Type:**	Borettslag frittstående	**Fødselsdato medeier:**	18.10.1993
1361 ØSTERÅS	**Eiere:**	Therese Øydna, Gard Lind-Iversen		

Organisasjonsnr: 852 592 842

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

På ord. generalforsamlingen i 2016 ble det godkjent en investeringsramme for rørfornying og søppelanlegg, samt asfaltering av plassen foran møtelokalet og utskifting av sand/dekke på lekeplassen, med en ramme på 4,5 millioner kroner. Styret fikk fullmakt til å finansiere dette fra beholdning og drift.

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.

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

Vaktmester: Trygve Rønning. E-post: trygvroe@online.no. Mob: 95 75 23 63.

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.

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



INNKALLING 2025

Universitetstjenestemennenes borettslag

Mandag 31.03.2025 kl. 18:00
Østerås skole

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.

usbl

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.

	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
Leieinntekter bokføres og inntektsføres 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.

Noter årsregnskap 2024 Universitetstjenestemennenes borettslag

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	Varmekabler 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**

Noter årsregnskap 2024 Universitetstjenestemennenes borettslag

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, navnsklit, 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..

Noter årsregnskap 2024 Universitetstjenestemennenes borettslag

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

© 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

Penneo Dokumentnøkkel: SQ87Q-05UZT-3NMD6-I QY84-BW4VO-DQ6S5

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-3NMD6-I QYB4-BW4W0-DQ5S

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-05U2T-3NMD6-I QYB4-BW4W0-DQ5S

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.

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

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.

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.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Universitetstjenestemennenes borettslag onsdag 17.04.2024 kl. 18:00 - Østerås Seniorsenter, Eiksveien 98.

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: 5
Totalt: 41

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. 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 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 265 740,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Plassering av avfallscontainer for glass og metall

Det vil bli implementert en ny ordning for innsamling av glass- og metallemballasje i Bærum kommune

Beholdere for glass- og metallemballasje vil bli integrert i den nåværende avfallssorteringsløsningen for husholdningene i Bærum kommune. Standard frekvens for tømming vil være hver 8. uke.

De nye beholderne for glass- og metallemballasje vil bli distribuert områdevis fra høsten 2023, med full distribusjon til alle husstander fra våren 2024. Utlevering vil begynne i vårt område høsten 2023.

Returpunktene for glass- og metallemballasje som kommunen har i dag, vil være tilgjengelige i en overgangsperiode.

Styret har identifisert to områder for plassering av containere for glass og metall. Det har vært en prioritet for styret å plassere disse så langt unna leilighetene som mulig, på grunn av den potensielle støyen de kan medføre.

De planlagte områdene er på oversiden av Otto Ruges vei 86, der det for øyeblikket står et tørkestativ for klær. Dette stativet er sjelden i bruk, og styret anser dette som en passende plassering.

For beboere i Ovenbakken 12 og 14, og eventuelt beboere i Ovenbakken 16, ser styret for seg området ved innkjøringen til 12 og 14. Dette vil kreve noe planeringssarbeid.

Siden dette berører våre fellesområder, er dette en sak som generalforsamlingen må ta stilling til.

Alternativ til fastmonterte containere er 8-10 løse dunker som må plasseres i nærheten av dagens nedfallscontainere.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å omdisponere nevnte områder slik at vi tilfredsstiller de krav Bærum kommune setter for avfallsinnhenting. Skulle det vise seg at grunnforhold etc gjør det vanskelig å plassere containere på disse områdene gis styret

fullmakt til å finne nye egnede områder.

Vedtak:
Forslag til vedtak vedtatt.

5.2 Flaggheising

Fra Mette Dingstad, Ovenbakken 16:

Borettslaget har en flaggstang, men det blir ikke heist flagg på offentlige flaggdager. Den eneste gangen stangen benyttes, er 17.mai.Da er det Festkomiteen som tar ansvaret. Det er flaut og leit at vi ikke får til å flagge, når samtlige borettslag rundt oss gjør det. Det forplikter å ha en flaggstang, den er ikke bare til pynt! Jeg har tatt opp denne saken før, uten noen respons fra styret.

Forslag til vedtak:
1 Styret finner snarest en person, en gruppe som tar på seg å flagge på off. høytidsdager
2 Flaggstangen fjernes

Styrets innstilling:
Styret har tidligere etterspurt om det finnes beboere som kan ta på seg oppgaven med flaggheising uten å lykkes. Det er også tatt initiativ ovenfor lokal speidergruppe for å undersøke om de ønsker å ta på seg denne type oppdrag mot betaling. Dette har foreløpig ikke ført frem.
Styret mener videre at flaggstangen bør stå selv om vi ikke finner beboere som kan ta seg av flaggheisen.

Vedtak:
Irmelin Lowzow Lagem og Bjørg Enger tar på seg å flagge på off. høytidsdager, så sant de er hjemme.

5.3 Ferdigstille rekkverk Østeråsen 81 A, B og V

Det er blitt etablert rekkverk langs vei opp til inngangene A, B og C i Østeråsen 81. Det er et flott tiltak. Det kan likevel virke som om prosjektet ikke er ferdigstilt da det mangler en naturlig avslutning inn mot oppgangene.

Vinteren i 22/23 og 23/24 har vært svært streng med mye isholke i Østeråsen. Det har medført at mange eldre har blitt forhindret fra å gå ut.

Et bedre rekkverk kan være til stor hjelp.

Endret forslag til vedtak:
1) Dagens rekkverk utenfor Østeråsen 81 sluttføres slik at beboerne kan bruke / få hjelp av rekkverk inn til oppgangen. Det betyr at rekkverket rundes inn mot oppgangene A, B og C. *Styret oppfordres til å utvide rekkverk for hele borettslaget.*

2) Dersom dette ikke er mulig å få til innstilles det på å legge varmekabler inn mot oppgangene.

Styrets innstilling:
På forespørsel fra beboerne i nummer 81 ble rekkverket utvidet fra det eksisterende til området mellom oppgangene. Dersom det er ønskelig å utvide rekkverket helt frem til dørene, bør dette betraktes som et samlet tiltak for hele borettslaget.

Installasjon av varmekabler opp til nummer 81 ble utført før energiprisene økte, da kostnadene var lave og området likevel skulle asfalteres. Å installere nye varmekabler ville være kostbart, både med tanke på å fjerne eksisterende asfalt og legge ny. Videre har driftskostnadene endret seg betydelig sammenlignet med tidligere.

Vedtak:
Endret forslag til vedtak punkt 1) vedtatt.

5.4 Varmekabler - Østeråsen 81 A, B og C

Dagens varmekabler dekker kun veien opp til Østeråsen oppgang A. Det legger seg isholke og skaper farlige gåforhold for beboere i oppgang B og C.

Forslag til vedtak:
Det foreslås at man etablerer varmekabler i gangvei videre fra oppgang A til oppgang B og C ila 2024 slik at varmekablene er operasjonelle til vintersesongen 2024/2025

Styrets innstilling:
Installasjon av varmekabler opp til nummer 81 ble utført før energiprisene økte, da kostnadene var lave og området likevel skulle asfalteres. Å installere nye varmekabler ville være kostbart, både med tanke på å fjerne eksisterende asfalt og legge ny. Videre har driftskostnadene endret seg betydelig sammenlignet med tidligere.

Vedtak:
Saken trukket av forslagsstiller.

5.5 Bytte av vinduer og balkongdør - informasjonssak

Styret orienterte ved forrige generalforsamling at vi starter et forprosjekt for utskifting av vinduer og balkongdører.

Bakgrunnen for dette er tilstandsrapport utarbeidet av Selvaag Prosjekt som ble laget av Selvaag i 2020. Vinduer og balkongdører ble her anbefalt byttet av hensyn til alder og isolasjonsevne. Med energipriser som steg kraftig fra 2021 er energitapet blitt mer merkbart for den enkelte.

Styret har foreløpig vært i kontakt med 4 leverandører.

VD Montasje

Christiania Fasade

Vinduentrepenøren

Selvaag Prosjekt.

Styret har mottatt tilbud fra VD montasje og Vinduentrepenøren og Christiania Fasade leverte ikke tilbud etter befaring.

Tilbudene som er levert inneholder også opsjon for montering av skyvedør som et tilleggsvalg

Styret har hatt møter med Selvaag Prosjekt. Deres tilnærming er at Selvaag kjører prosjektet med innhenting av tilbud fra deres foretrukne samarbeidspartnere, bistår i forhandlinger og stille med prosjektleder for gjennomførelse. Styret valgte å ikke gå videre med denne løsningen av flere grunner:

1. Borettslaget vil ved en slik avtale binde seg til å velge en av Selvaags leverandører. Dette må gjøres før tilbudene fra underleverandører foreligger.
2. Selvaag har et påslag på 15% på eventuelt valgt underleverandør. Dette vil være en betydelig sum i et prosjekt i denne størrelsen.

Styret ser allikevel at det er behov for faglig støtte og har engasjert Ivar Solvang, tidligere ansatt i Selvaag Prosjekt. Han vil bistå styret med vurdering av tilbud, kontrakthåndtering og oppfølging underveis.

Energikartlegging

Styret har iverksatt energikartlegging av boligmassen. Bakgrunnen for dette er å beregne energibesparelser ved bytte av vinduer og balkongdør som igjen vil danne grunnlag for å søke støtte hos Enova. Enova er et selskap underlagt Klima- og miljø departementet og

tilbyr støtteordninger til næring og private hvor klimareduserende tiltak kan dokumenteres. For et prosjekt som dette vil Enovas bidrag kunne utgjøre 30% av de totale kostnadene.

Kostnader og finansiering.

Tilbudene som er mottatt så langt spriker så pass mye at vi ønsker å innhente et tilbud til for å ha en bredere grunnlag for en avgjørelse. Styret ønsker ikke å publisere tilbudene vi har før vi er ferdige med forhandlinger med en foretrukket leverandør. Dog vil rammene rundt prosjektet se ut til å ligge mellom 12-15 millioner kroner, før eventuelle støtteordninger.

Tar et utgangspunkt i f.eks. 12 millioner vil prosjektet påvirke våre felleskostnader. Om vi tar utgangspunkt i at hele beløpet lånes, en nedbetalingstid på 30 år (forventet levetid 30 år) og en rente på ca 6% betyr en økning av felleskostnader på ca. 500,- i snitt p.r. leilighet. Med full uttelling på en søknad til Enova vil den månedlige merbelastningen være 366,- i snitt p.r. leilighet. Videre må en ta hensyn til å månedlig beløp vil bli redusert gjennom årene og at inflasjon også vil redusere belastningen. Merk at dette kun er estimater.

Fremdrift.

Som nevnt vil styret innhente et tredje tilbud og deretter ta stilling til hvilken leverandør vi ønsker et videre samarbeid med. Dette gjøres sammen med innleid konsulent. Deretter vil det måtte søkes kommunen om skyvedør vil være mulig som opsjon med tanke på fasadeendring. Søknad og eventuell godkjenning fra Enova må foreligge før oppstart.

Leverandører melder om 6-8 ukers leveringstid på vinduer, og en tidsbruk på ca. 90 arbeidsdager for et prosjekt av denne størrelsen. Det betyr at arbeid i hver leilighet vil ta 1 til 2 dager.

Styret vil fortløpende komme med informasjon og innkalle til beboermøter når vi kommer til viktige milepøler i prosjektet. Styret ser på vindusbytte som en nødvendig del av vedlikehold av bygningsmassen. Saken er derfor presentert på generalforsamlingen som en orienteringssak.

Forslag til vedtak:
Tas til orientering.

Vedtak:
Saken gjennomgås på beboermøte rett etter generalforsamlingen.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Kristin Myhre-Nielsen for 2 år.

Valgt ble: Zvezdana Malbasa for 2 år.

Valgt ble: Ivelin Ivanov for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Sissel Torjusson for 1 år.

Valgt ble: Cathrine Kleiven for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Aud Margaret Mjærum Bouzga. Styret undersøker om andre kan delta.

Bjørn Ole Strønen /S/
Møteleder

Ivelin Ivanov /S/
Protokollvitne

Utskriftsdato: 20.06.2025

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	57	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ovenbakken 16A, 1361 ØSTERÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	464 880,06 kr
Feiing	8 349,00 kr
Vann	375 480,01 kr
Sum	**848 709,07 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	20 stk	129.00	1/1	0 %	2 580,00 kr	1 075,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	39 stk	263.00	1/1	0 %	10 257,00 kr	4 273,75 kr
				Sum	**12 837,00 kr**	**5 348,75 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen blir redusert til 15% merverdiavgift fra 1. juli 2025.

Alle beløp er inkl. mva.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 23.06.2025

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	57	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Ovenbakken 16A, 1361 ØSTERÅS								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	☐
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	☐
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	☐
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Universitetstjenestemennenes Borettslag	☒

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 35/57
Adresse: Ovenbakken 16A
Dato: 20.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

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



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

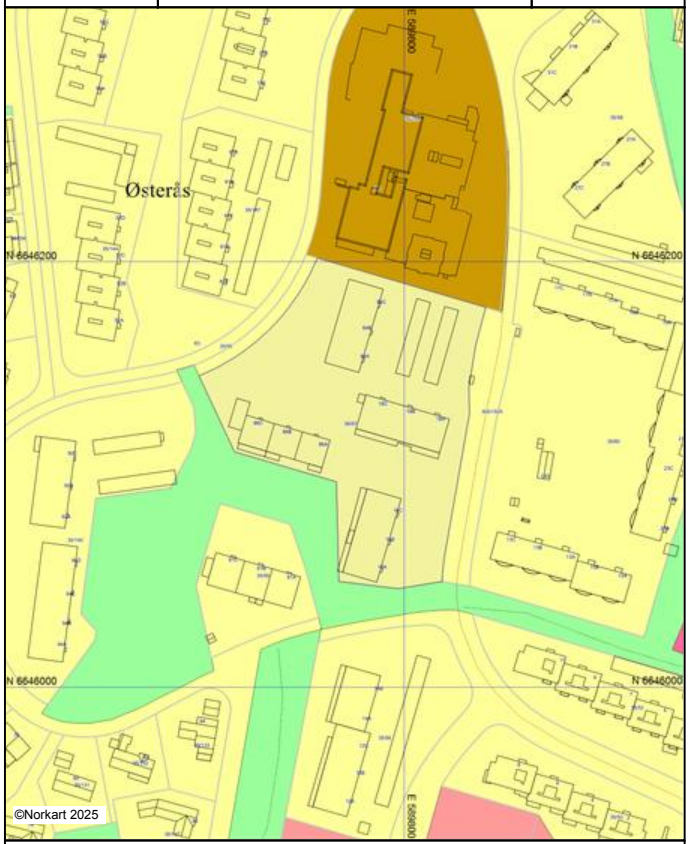
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/57
Adresse: Ovenbakken 16A
Utskriftsdato: 20.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting - fremtidig

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
- Naturområde - nåværende
- Turdrag - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
- Sikringsone - Andre sikringssoner

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
- Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Grense for arealformål
- Turveg/turdrag - nåværende
- Sporveg - nåværende
- Kollektivtrase - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

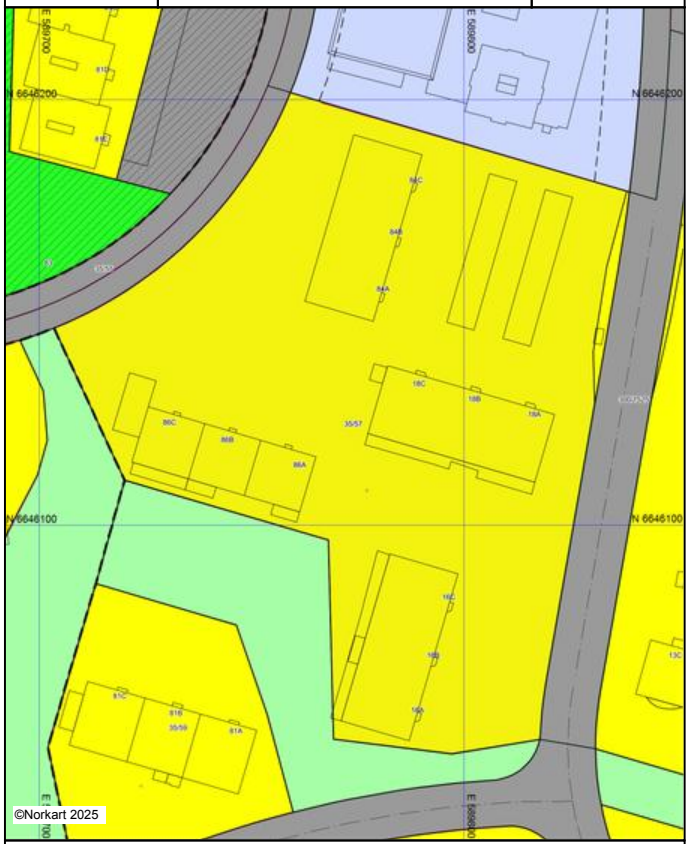
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 35/57
Adresse: Ovenbakken 16A
Dato: 20.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Turveg

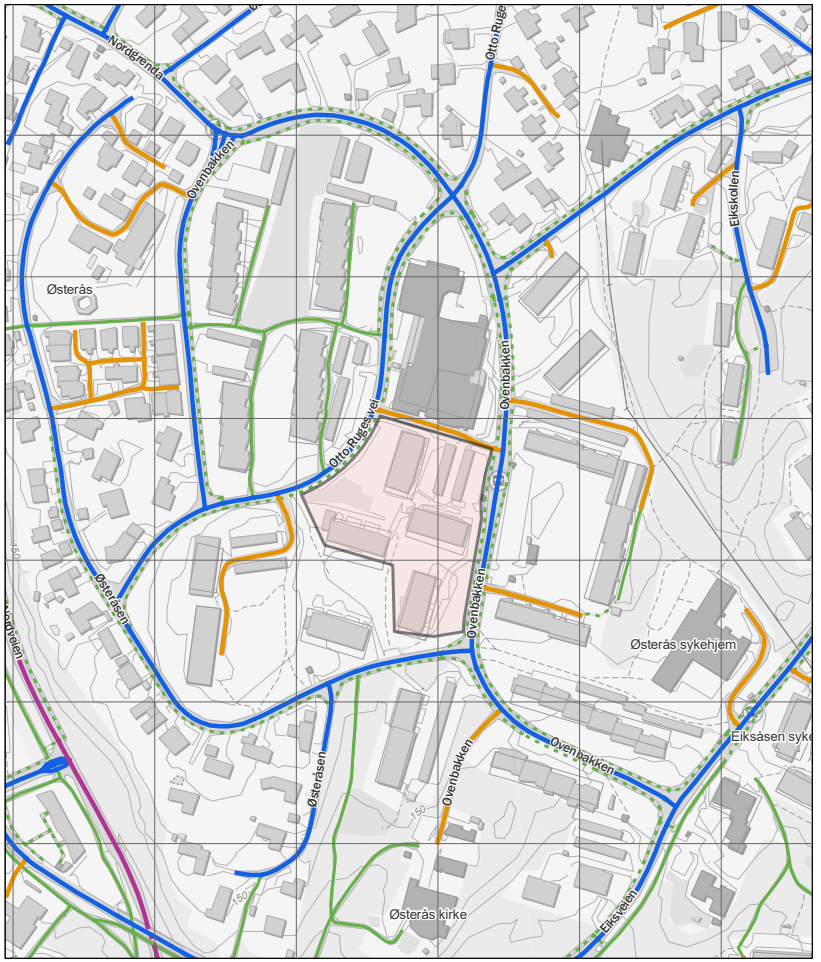
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Fellesareal for garasjer

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

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 35/57/0/0
Adresse: Ovenbakken 16A, 1361 ØSTERÅS

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 20/06/2025



Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 35/57
Adresse: Ovenbakken 16A
Utskriftsdato: 20.06.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 35/57
Adresse: Ovenbakken 16A
Utskriftsdato: 20.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Plannummer 1962189

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

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR ØSTERÅS

Fellesbestemmelser

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

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

3.
Bebyggelsens art framgår av tegnforklaringen.

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

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

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

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

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

Tomt for offentlig bygning

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

10.
Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

Tomter for industri, forretnings- og kontorbebyggelse

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

12.
Byggehøyden fastsettes av bygningsrådet.

13.
Bygningsrådet skal godkjenne bedriftens art.

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

Boligstrøk

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

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

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

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

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

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

Friareal

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

oooOOOooo

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 35/57		
Utskriftsdato	20.06.2025	**Antall datasett**	6

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

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

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

Utskriftsdato: 20.06.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	57	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ovenbakken 16A, 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/23874/6403470.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 382 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** 12 382 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse

Utskriftsdato: 20.06.2025

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	57	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ovenbakken 16A, 1361 ØSTERÅS								

Avtale 90108282 (Avgiftsadresse: Ovenbakken 16 A-C)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 4 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
3 etasje stue	A2 (16B)	30.07.2021	24.04.2024	Utført	Utenfor rute
3 etasje stue	B2 (16C)	30.07.2021	24.04.2024	Utført	Utenfor rute
3 etasje stue	A1 (16A)	30.07.2021	24.04.2024	Utført	Utenfor rute
1 etasje stue	B1 (16B)	30.07.2021	24.04.2024	Utført	Utenfor rute
1 etasje stue	A1 (16A)	30.07.2021	24.04.2024	Utført	Utenfor rute
3 etasje stue	A1 (16A)	22.02.2022	24.04.2024	Utført	Utenfor rute
2 etasje stue	A2 (16B)	30.07.2021	24.04.2024	Utført	Utenfor rute
2 etasje stue	A2 (16B)	30.07.2021	24.04.2024	Utført	Utenfor rute
Kjellerstue	B2 (16B)	22.02.2022	24.04.2024	Utenfor rute	Utenfor rute
1	B1 (16B)	22.02.2022	24.04.2024	Ikke utført	Utenfor rute
1 etasje stue	B1 (16B)	30.07.2021	24.04.2024	Utført	Utenfor rute
2 etasje stue	B2 (16C)	22.02.2022	24.04.2024	Ikke utført	Utenfor rute
Kjellerstue	A2 (16B)	15.03.2022	24.04.2024	Utenfor rute	Utenfor rute

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Enhet	26. Røykvarsler mangler er defekt eller feilplassert.	16C H0101	19.01.2014
Enhet	26. Røykvarsler mangler er defekt eller feilplassert.		19.01.2014
Enhet	19D Røykvarslerne dekker ikke alle områder	må nærmere kjøkkenet	27.07.2017
Enhet	19F Røykvarsler utgått på dato	16A H0202	02.08.2021
Enhet	19E Røykvarsleren er feil plassert	16A H0301 Feilplassert	02.08.2021
Enhet	18B Slokkeutstyret er ikke vedlikeholdt	16A H0302	02.08.2021
Enhet	19F Røykvarsler utgått på dato	16B H0301 Byttes	02.08.2021

Ingen anmerkninger registrert på avtalen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

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

Utskriftsdato: 20.06.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	57	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ovenbakken 16A, 1361 ØSTERÅS								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For borettsandeler kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for borettslaget.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 35, Bruksnr 57	**Kommune:**	3201	Bærum
Adresse:				
Veiadresse:	Otto Ruges vei 84 A, gatenr 1507 1361 Østerås	**Grunnkrets:**	120	Østerås-Eiksmarka 20
Oppdatert:	01.01.2024	**Valgkrets:**	5	Eiksmarka
		Kirkesogn:	1060301	Østerås
		Tettsted:	801	Oslo
Veiadresse:	Otto Ruges vei 84 B, gatenr 1507 1361 Østerås			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Otto Ruges vei 84 C, gatenr 1507 1361 Østerås			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Otto Ruges vei 86 A, gatenr 1507 1361 Østerås			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Otto Ruges vei 86 B, gatenr 1507 1361 Østerås			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Otto Ruges vei 86 C, gatenr 1507 1361 Østerås			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Ovenbakken 16 A, gatenr 1525 1361 Østerås			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Ovenbakken 16 B, gatenr 1525 1361 Østerås			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Ovenbakken 16 C, gatenr 1525 1361 Østerås			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Ovenbakken 18 A, gatenr 1525 1361 Østerås			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Ovenbakken 18 B, gatenr 1525 1361 Østerås			
Oppdatert:	01.01.2024			
Veiadresse:	Ovenbakken 18 C, gatenr 1525 1361 Østerås			
Oppdatert:	01.01.2024			

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1

Etableringsdato:	23.05.1966	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	12 382,0 kvm	**Skyld:**	0,21		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

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

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell vernin / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3201/35/57	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3201/35/57	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Annen forretningstype	Forretning:	08.04.2015	Avgiver	3201/35/57	0,0
	Matrikkelført:	08.04.2015			
Annen forretningstype	Forretning:	08.04.2015	Avgiver	3201/35/57	0,0
	Matrikkelført:	08.04.2015			
Annen forretningstype	Forretning:	08.04.2015	Avgiver	3201/35/57	0,0
	Matrikkelført:	08.04.2015			
Annen forretningstype	Forretning:	08.04.2015	Avgiver	3201/35/57	0,0
	Matrikkelført:	08.04.2015			
Arealmåling	Forretning:	23.07.1976	Mottaker	3201/35/57	12 387,0
	Matrikkelført:				
Skylddeling	Forretning:	22.07.1976	Avgiver	3201/35/57	-98,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0219/35/196	98,0
Annen forretningstype	Forretning:	03.07.1968	Berørt	3201/34/15	0,0
	Matrikkelført:	27.07.2023	Berørt	3201/34/217	0,0
			Berørt	3201/35/1	0,0
			Berørt	3201/35/45	0,0
			Berørt	3201/35/52	0,0
			Berørt	3201/35/53	0,0
			Berørt	3201/35/55	0,0
			Berørt	3201/35/56	0,0
			Berørt	3201/35/57	0,0
			Berørt	3201/35/58	0,0
			Berørt	3201/35/60	0,0
			Berørt	3201/35/105	0,0
			Berørt	3201/35/142	0,0
			Berørt	3201/35/143	0,0
			Berørt	3201/35/187	0,0
			Berørt	3201/35/227	0,0
			Berørt	3201/300/1525	0,0
Skylddeling	Forretning:	23.05.1966	Avgiver	3201/35/45	-12 485,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3201/35/57	12 485,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Otto Ruges vei 86 A	U0101	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Otto Ruges vei 86 A	U0102	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Otto Ruges vei 86 A	H0101	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Otto Ruges vei 86 A	H0102	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Otto Ruges vei 86 A	H0201	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Otto Ruges vei 86 A	H0202	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Otto Ruges vei 86 A	H0301	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Otto Ruges vei 86 A	H0302	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Otto Ruges vei 86 A	H0401	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Otto Ruges vei 86 A	H0402	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Otto Ruges vei 86 B	U0101	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Otto Ruges vei 86 B	U0102	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Otto Ruges vei 86 B	H0101	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Otto Ruges vei 86 B	H0102	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Otto Ruges vei 86 B	H0201	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Otto Ruges vei 86 B	H0202	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Otto Ruges vei 86 B	H0301	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Otto Ruges vei 86 B	H0302	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Otto Ruges vei 86 B	H0401	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Otto Ruges vei 86 B	H0402	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Otto Ruges vei 86 C	U0101	Bolig	50,0	Kjøkken	2	1	1
Otto Ruges vei 86 C	U0102	Bolig	46,0	Kjøkken	2	1	1
Otto Ruges vei 86 C	H0101	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Otto Ruges vei 86 C	H0102	Bolig	66,0	Kjøkken	3	1	1
Otto Ruges vei 86 C	H0201	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Otto Ruges vei 86 C	H0202	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Otto Ruges vei 86 C	H0301	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Otto Ruges vei 86 C	H0302	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Otto Ruges vei 86 C	H0401	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1
Otto Ruges vei 86 C	H0402	Bolig	69,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 441,0	Igangset.till.:	21.04.1966
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 441,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.01.1969
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	30
Bygningsnr:	6694861			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	6		535,0		535,0				
H01	6		535,0		535,0				
H02	6		457,0		457,0				
H03	6		457,0		457,0				
H04	6		457,0		457,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ovenbakken 18 A	H0101	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Ovenbakken 18 A	H0102	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Ovenbakken 18 A	H0201	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 18 A	H0202	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 18 A	H0301	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 18 A	H0302	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1

Ovenbakken 18 A	H0401	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 18 A	H0402	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 18 B	H0101	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Ovenbakken 18 B	H0102	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Ovenbakken 18 B	H0201	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 18 B	H0202	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 18 B	H0301	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 18 B	H0302	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 18 B	H0401	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 18 B	H0402	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 18 C	H0101	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Ovenbakken 18 C	H0102	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Ovenbakken 18 C	H0201	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 18 C	H0202	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 18 C	H0301	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 18 C	H0302	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 18 C	H0401	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 18 C	H0402	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 328,0	Igangset.till.:	21.04.1966
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 328,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.10.1969
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	6694896			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	6		582,0		582,0				
H02	6		582,0		582,0				
H03	6		582,0		582,0				
H04	6		582,0		582,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 3 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ovenbakken 16 A	U0101	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Ovenbakken 16 A	U0102	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Ovenbakken 16 A	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Ovenbakken 16 A	H0102	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 16 A	H0201	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 16 A	H0202	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 16 A	H0301	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 16 A	H0302	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 16 B	U0101	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Ovenbakken 16 B	U0102	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Ovenbakken 16 B	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Ovenbakken 16 B	H0102	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 16 B	H0201	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 16 B	H0202	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 16 B	H0301	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 16 B	H0302	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 16 C	U0101	Bolig	59,0	Kjøkken	2	1	1
Ovenbakken 16 C	U0102	Bolig	55,0	Kjøkken	2	1	1
Ovenbakken 16 C	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Ovenbakken 16 C	H0102	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 16 C	H0201	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 16 C	H0202	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 16 C	H0301	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Ovenbakken 16 C	H0302	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 328,0	Igangset.till.:	21.04.1966
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 328,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	30.01.1969
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	6694918			Antall etasjer:	4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	6		582,0		582,0				
H01	6		582,0		582,0				
H02	6		582,0		582,0				
H03	6		582,0		582,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 4 av 6: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Nr	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Otto Ruges vei 84 A	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Otto Ruges vei 84 A	H0102	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Otto Ruges vei 84 A	H0201	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Otto Ruges vei 84 A	H0202	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Otto Ruges vei 84 A	H0301	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Otto Ruges vei 84 A	H0302	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Otto Ruges vei 84 A	H0401	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Otto Ruges vei 84 A	H0402	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Otto Ruges vei 84 B	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Otto Ruges vei 84 B	H0102	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Otto Ruges vei 84 B	H0201	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Otto Ruges vei 84 B	H0202	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Otto Ruges vei 84 B	H0301	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Otto Ruges vei 84 B	H0302	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Otto Ruges vei 84 B	H0401	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Otto Ruges vei 84 B	H0402	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Otto Ruges vei 84 C	H0101	Bolig	80,0	Kjøkken	3	1	1
Otto Ruges vei 84 C	H0102	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Otto Ruges vei 84 C	H0201	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Otto Ruges vei 84 C	H0202	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Otto Ruges vei 84 C	H0301	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Otto Ruges vei 84 C	H0302	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Otto Ruges vei 84 C	H0401	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1
Otto Ruges vei 84 C	H0402	Bolig	89,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	2 643,0	Igangset.till.:	21.04.1966
Energikilde:	Elektrisitet	BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:	Elektrisk	BRA totalt:	2 643,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Ja	Tatt ibruk (GAB):	24.01.1969
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	24
Bygningsnr:	6694942			Antall etasjer:	5

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			315,0		315,0				
H01	6		582,0		582,0				
H02	6		582,0		582,0				
H03	6		582,0		582,0				
H04	6		582,0		582,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 5 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17211498			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 6 av 6: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	17211501			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

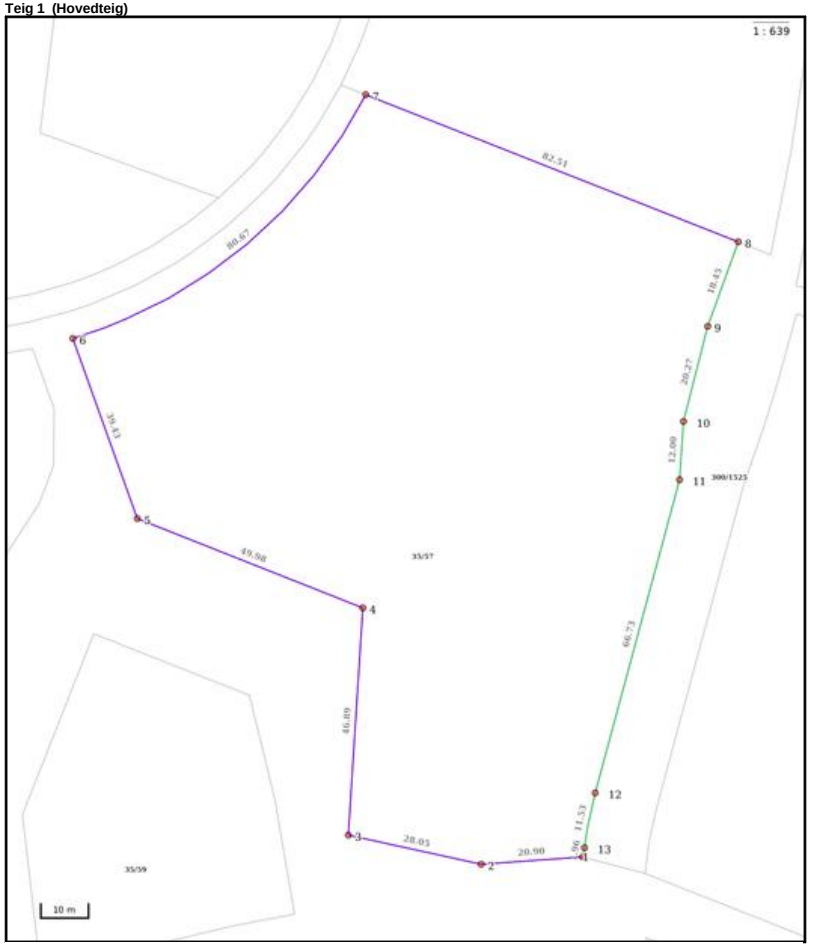
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 - 200 cm
- 201 - 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 12 382,00m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 646 049,56	589 817,72	20,90m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 646 046,22	589 797,09	28,05m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	6 646 049,66	589 769,25	46,89m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	6 646 096,53	589 768,03	49,98m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	6 646 110,60	589 720,07	39,43m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	6 646 146,36	589 703,45	80,67m	Terrengmålt	200	-100,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
7	6 646 201,78	589 759,09	82,51m	Terrengmålt	200		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
8	6 646 178,55	589 838,26	18,45m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
9	6 646 160,72	589 833,52	20,27m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
10	6 646 140,70	589 830,35	12,00m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
11	6 646 128,70	589 830,67	66,73m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
12	6 646 062,96	589 819,19	11,53m	Terrengmålt	13	-86,50	Ikke spesifisert	Nei	Umerket
13	6 646 051,50	589 817,96	1,96m	Terrengmålt	13	11,98	Ikke spesifisert	Nei	Umerket

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

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

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

Megleropplysninger

Gnr:	**35**	Bnr:	**57**	Fnr:		Snr:	
Adresse:	**Ovenbakken 16A, 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.

Arkivsakld	**Tiltak**	**Dokumenter**						
66/63	Blokk	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
71/999	Innsetting av vinduer	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☒	Ingen
74/431	Innsetting av vinduer	☒	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
89/92	Fasadeendring	☒	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.

TEKNISKE TJENESTER
Postboks 124, 1301 Sandvika
Telefon (02) 47 40 50

FA

| 30010800EBK0127827

UNIV.TJ.MENN B.L., V/U.PULKKANEN
OTTO RUGESVEI 84 B

1345 ØSTERÅS

HEGG, KRISTIAN
BERNTSEN & BOE A/S
PROF. DAHLSGATE 8
0355 OSLO 3

FERDIGATTEST

Jnr. 89- 92

Adresse: OVENBAKKEN 16

Gnr: 35 Bnr: 56, 57, 59 Tomt nr:

Ferdigbesiktigelse avholdt:	3.4.90
Arbeidets art:	FASADEENDRING BLOKK
Byggherre:	UNIV.TJ.MENN B.L., V/U.PULKKANEN
Anmelder:	KLØVE A/S, KNUT SIV.ING.
Ansvarshavende:	HEGG, KRISTIAN
Ansvarshavende:	

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

Sandvika, 5/4-1990
For bygningssjefen

Helge Langbråten

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

30/1-69.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Gnr. 16 63-66.

35 45 103 24/1-69

Nybygg

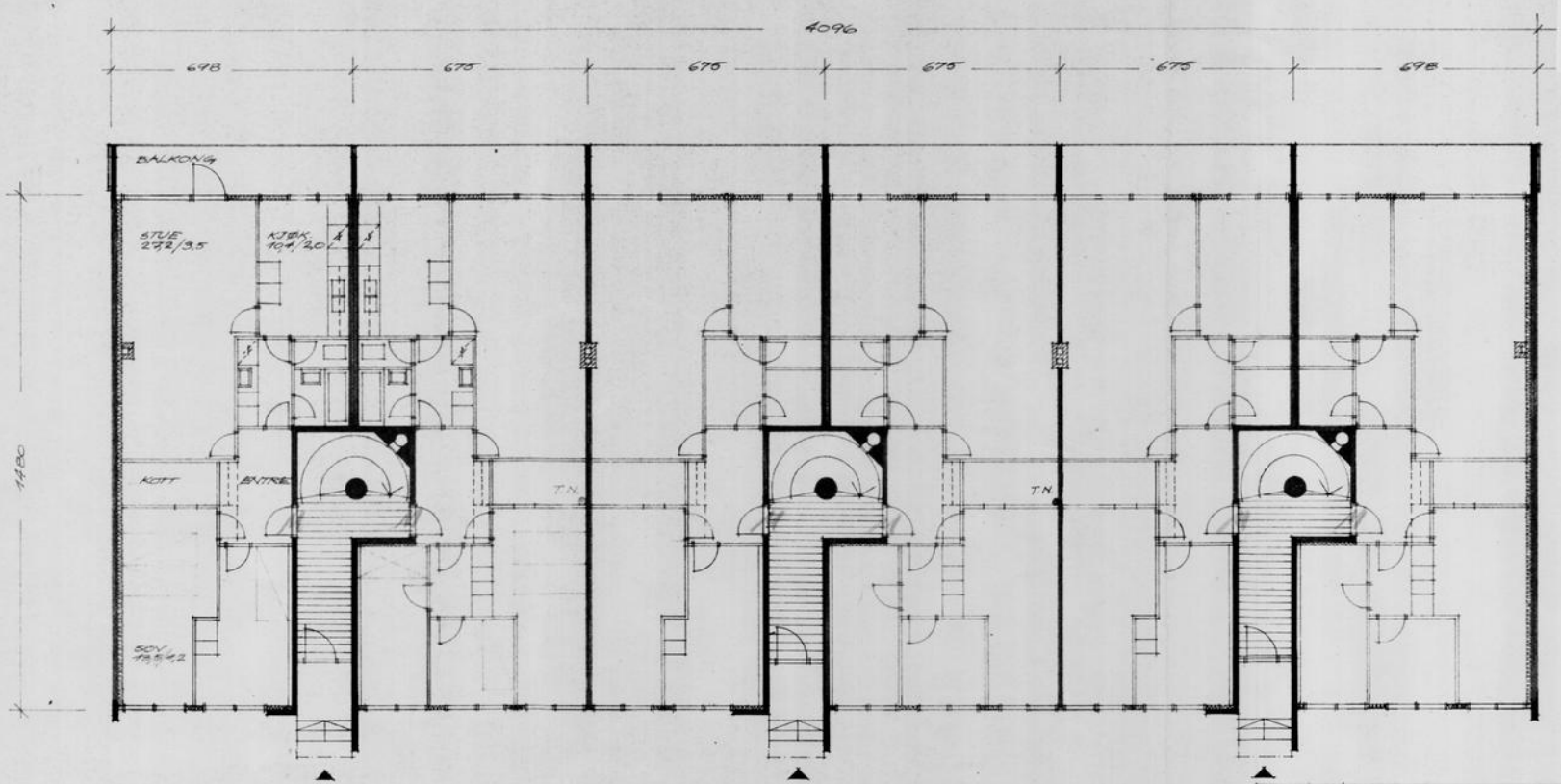
Boligblokk

Universitetsetatstjenestemennenes Borettslag

[illegible]

Arnt Vestad Hansen

Sverre Skramstad



DH+29185

KOMM.DEP. TET.
02753 | 12.4.66
D.

KOMM.DEP. TET.
02993 | 22.4.66
D.

Dato 31/3-66.
T.P. tg. nr.
8.7.2.1.37.

BYGNINGSRÅD
Journ. nr. 63-66
Bilag nr. 4 In duplo
Mottatt 17. MAR 1966

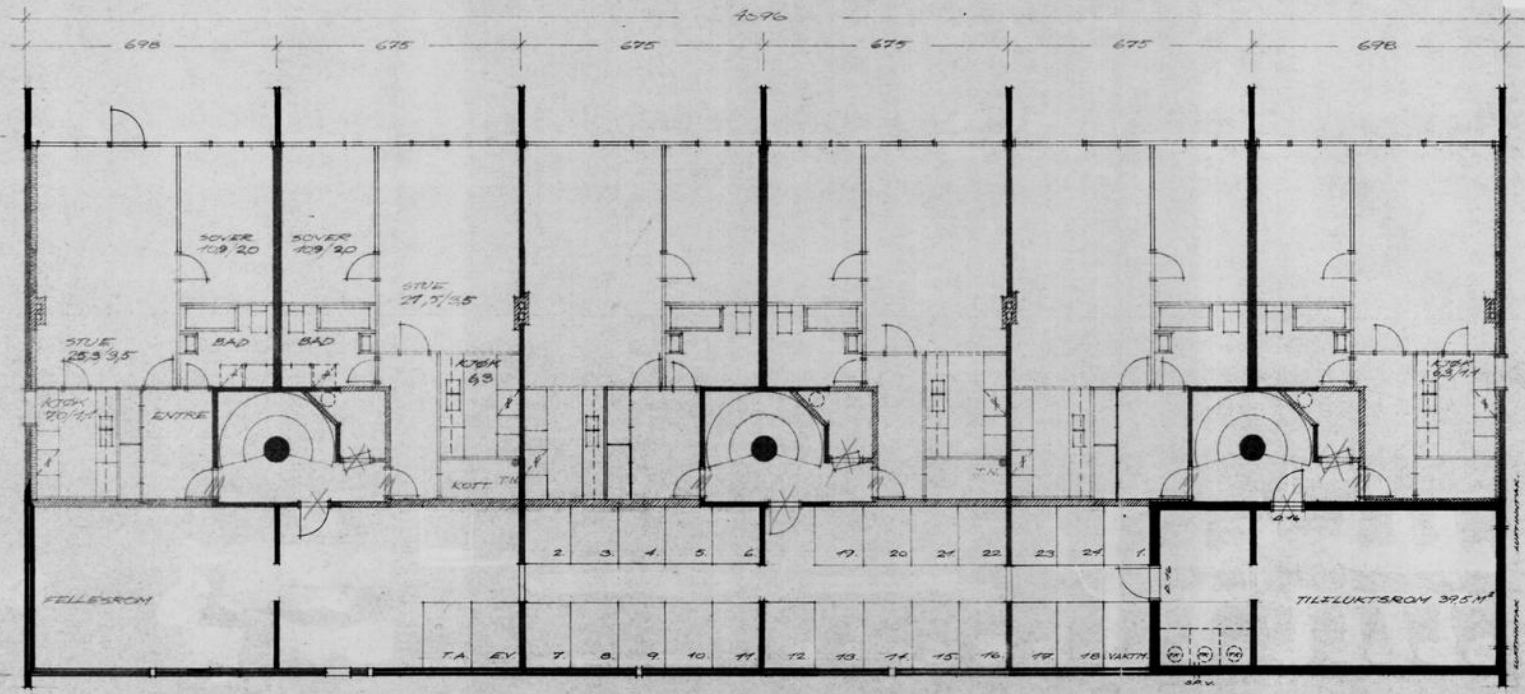
FORSLAG TIL BEKKEFENGSELSE
DS. TRÅS NR. 103
FOR UNIVERSITETSTJENESTE-
MENNENES BOLIGLAG

TEGNET 6-'66 TB
A/S SELVAAGBYGG
M. 1:100

PLAN AV 1. ETASJE

TEGN. NR 89-103-0-02

DH+29184



PLAN AV KJELLER

Bærum Helseråd
J.nr. 727-66
Brannv.-inst.
XE362-9
1966
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 63-66
3
12. FEB. 1966

FORSLAG TIL BLOKKBEBYGGELSE
ØSTERÅS NR. 108
FOR UNIVERSITETSSTIENESTE
MENNENES BYGGELAG
TEGNET 6.1.66 TS
A/S SELVAAGBYGG
M. 1:100
TEGN. NR. 89-103-0-

PLAN AV KJELLER

Skatteetaten

Dato
20.06.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Organisasjonsnr 852 592 842 Andelsnr 41

Eiendommens adresse:

Ovenbakken 16A, 1361 ØSTERÅS

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 123 970
Som sekundærbolig:	kr 4 495 878

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Ovenbakken 16A

Nabolaget Østerås - vurdert av 113 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Eikeli skole (1-7 kl.) 449 elever, 20 klasser	11 min 0.8 km
Eiksmarka skole (1-7 kl.) 554 elever, 25 klasser	15 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	12 min 1 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum	7 min

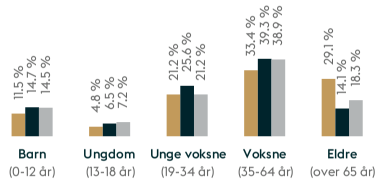
Offentlig transport

Østerås senter Linje 140, 140N, 212, 230, 235	2 min 0.2 km
Østerås Linje 2	6 min 0.5 km
Lysaker stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 5.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	21 min 13.9 km
Oslo Gardermoen	51 min

Barnehager

Østerås barnehage Avd Ovenbakk... 12 barn	3 min 0.2 km
Østerås barnehage Avd Fururabb... 41 barn	4 min 0.3 km
Østerås barnehage (1-5 år) 115 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 88/100

Naboskapet
Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane
- Buss

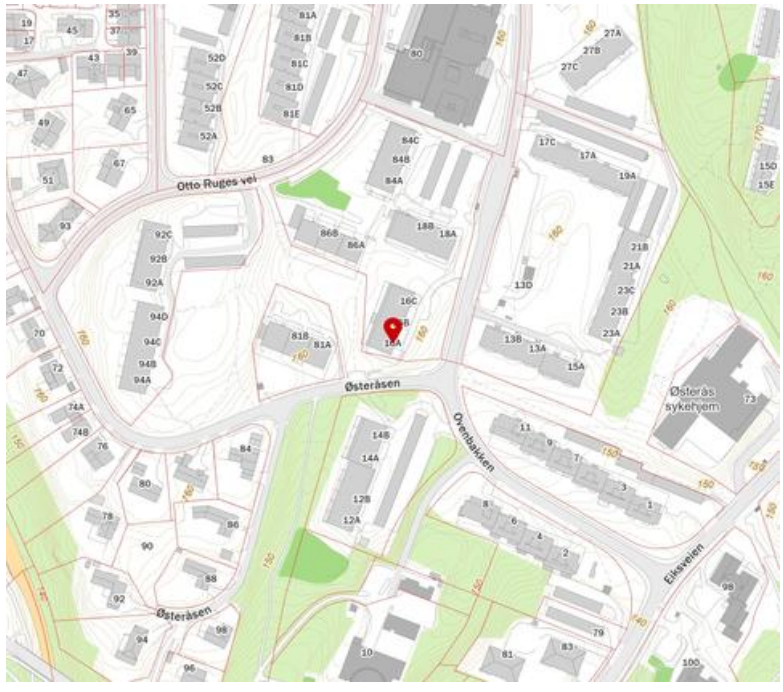
Sport

Eikeli videregående	5 min
Østerås skole	6 min
Østerås Treningssenter	4 min
Fresh Fitness Østerås	4 min

Støynivået
Lite støynivå 94/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 13-0325/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Ovenbakken 16A 1361 ØSTERÅS

Betegnelse: Gnr 35, bnr 57 i Bærum kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no