NORDVIK

Ovenbakken 18C

1 soverom | 54 kvm | Andelsleilighet

Velkommen til

Ovenbakken 18C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
16	Om boligen
26	Nabolagsprofil
28	Tilstandsrapport
46	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
219	Kontaktinfo
222	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
225	Forbrukerinformasjon om budgivning
226	Budskjema

Salgsoppgave produsert 23.07.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv 2-roms endeleilighet på Østerås | Trappefri adkomst | Terrasse m. gode solforhold | Felles beboerparkering

Prisantydning	**4 800 000,-**
Omkostninger	**1 090,-**
Totalpris	**4 850 079,-**
Fellesgjeld	**48 989,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 029,-**
BRA-i	**54 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1968**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Ovenbakken 18C!

Delikat og innbydende 2-roms endeleilighet med stor, sydvestvendt terrasse og gode solforhold. Leiligheten ligger attraktivt til i 1. etasje med trappefri adkomst og har en gjennomgående god planløsning med lyse oppholdsrom og romslig soverom. Her bor du i et etablert og populært boligområde på Østerås, med kort vei til servicetilbud, kollektivtransport og flotte tur- og rekreasjonsområder. Boligen er oppgradert de senere årene og fremstår som lys, velholdt og innflytningsklar.

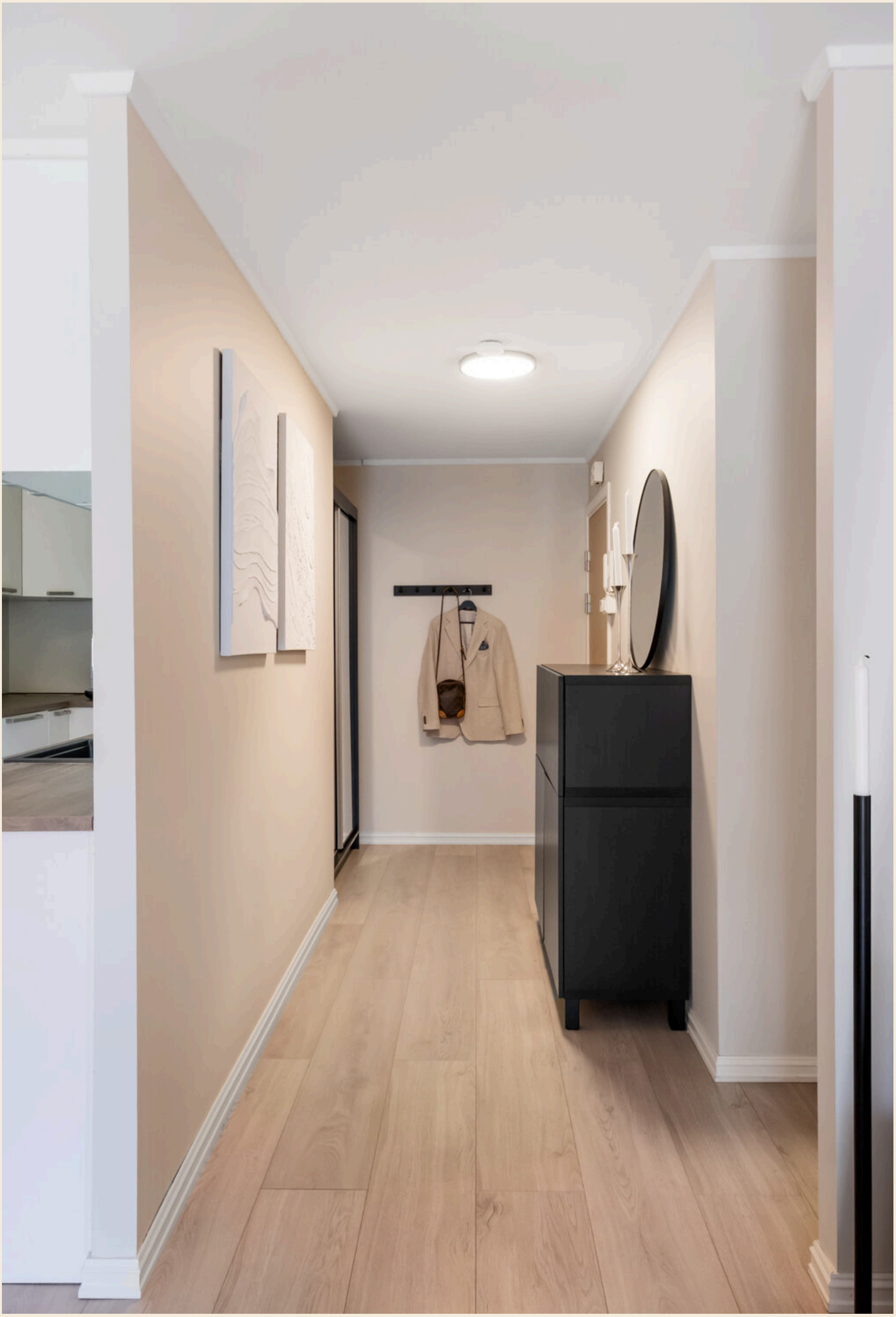
Høydepunkter:
-Pent kjøkken og stilrent bad
-God planløsning med stort soverom
-Nye vinduer og terrassedør fra 2026
-Sydvestvendt terrasse på ca. 28 kvm
-Felles beboerparkering med elbillading
-Veldrevet borettslag med lave felleskostnader
-Nærhet til T-bane, Østerås senter og marka

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm



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










FCC


















BOSCH
BOSCH


meraki
meraki







Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
56-0212/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Ovenbakken 18C, 1361 ØSTERÅS
Gnr 35, bnr 57 i Bærum kommune
Andelsnr 82 i Universitetstjenestemennenes Borett, org.nr. 852592842

Selgere
Kristian Strand Maryashin
Nina Strand Maryashin

Kjøpesum og omkostninger
4 800 000,- (Prisantydning)
48 989,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 848 989,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 090,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 850 079,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 859 579,- (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
1968

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 54 kvm
Totalt BRA: 54 kvm
TBA: 28 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 54 kvm.
Total BRA: 54 kvm.
TBA: 28 kvm.

Innhold
Leiligheten inneholder entré, stue med utgang til sydvestvendt terrasse, kjøkken, bad og soverom. I tillegg disponerer boligen en bod.

Standard
Oppgraderinger og vedlikehold:
2026- Bytte av alle vinduer og verandadør.
2026- Gått over overflater, vegger/tak med maling alle rom, silikon div. områdere i leilighet bl.a. bad og kjøkken
2026- Beising av terrasse
2022- Lagt varmefolie i leilighetens alle gulv utenom bad og soverom. m/ekstra sikring i sikringsskap.
2022- Flyttet vegg i gang, skapt rom for garderobeskap.
2022- Lagt til minst 6 ekstra stikkontakter fordelt på alle leilighetens områder utenom bad og gang.
2022- Lagt ledninger for lampeuttak over spisebord og stuebord.

Leiligheten rom for rom:

Entré:
Praktisk entré med plass til garderobe. Leiligheten er utstyrt med callinganlegg.

Stue:
Lys og innbydende stue med god plass til både sofagruppe og spisebord. Den åpne planløsningen mot kjøkkenet skaper en luftig og sosial oppholdsdel. Fra stuen er det utgang til den store, sydvestvendte terrassen på ca. 28 kvm. Terrassen har god plass til grill, sittegruppe og øvrige utemøbler, og er et hyggelig sted å nyte varme sommerdager sammen med familie og

venner.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen er fra 2015 og har glatte, hvite fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet har godt med skap- og benkeplass, og er utstyrt med integrert platetopp, ventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser. I tillegg medfølger mikrobølgeovn. Den åpne løsningen mot stuen skaper en sosial og funksjonell oppholdsdel.

Soverom:
Romslig og lyst soverom med vindu mot terrassen. Soverommet har garderobeskap og god plass til dobbeltseng, nattbord og øvrig møblement.

Bad:
Flislagt bad renovert i 2017. Badet er utstyrt med elektriske varmekabler, innfelte downlights, servant med skuffeseksjoner og speil, vegghengt toalett samt dusjhjørne med glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin, og rommet ventileres via elektrisk avtrekksvifte.

Overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Glatte malte flater.
Himling: Glatte malte flater.

Parkering
Boligen disponerer felles parkeringsplasser for beboere og gjester. Det er etablert ladebokser for elbil, og lading skjer via eget abonnement hos Charge365 med betaling etter faktisk strømforbruk.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

-Utført arbeid-

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Vet det har blitt gjort noe med bad, vet ikke ikke om dette ble gjort av tidligere eier eller av eiere før der igjen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Så vidt vi er kjent så fikk vi ikke en slik etter arbeid utført i 2022. Samsvarserklæring finnes fra 2017. Lagt varmefolie gulv, 6+ stikkontakter, dratt ledning til 2x taklamper, 2 dimmere, termostat stue, en ekstra sikring lagt inn. Kvittering foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja.
Når ble kontrollen utført? Offisielt 2017.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Sameiet/borettslag.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Vet ikke om gjort før vi flyttet inn i 2022.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Nei.
Eventuell kommentar: Vet ikke. Ikke sentralfyring.

-Feil og mangler-

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja.
Beskriv: Det er målt forskjeller i boligen mellom tak og gulv.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja.
Beskriv: Kun tette sluk i dusj og vask som enkelt har blitt renset av oss.

-Offentlige og private forhold-

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Neic.
Eventuell kommentar: Har vært tidligere tilstandsvurdering før vårt kjøp i 2022.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei.
Eventuell kommentar: Byttet vinduer og terrassedør i 2026.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema og tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
Andreas Rinker Christoffersen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en

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

-Utvendig byggemåte-
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2025 og 2026. Lyd og brannklassifisert entrédør og balkong dør i malt tre med isolerglass datostemplet: 2026. Sørvendt platting i trekonstruksjoner med adkomst fra stuen.

-Innvendig byggemåte-
Gulvet er belagt med laminat. Vegger har malte glatte flater, og himling har malte plater. Etasjeskillet av betong.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger-Kobber
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør-Støpejern
Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er hellerikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er opplyst om el-arbeid utført i 2022 (varmefolie i gulv, nye stikkontakter, dimmere, termostat og ny sikring i sikringsskap) hvor samsvarserklæring ikke foreligger.
-Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger handelen:
oppvaskmaskin, stekeovn, kjøleskap og mikrobølgeovn.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Lampe i stue og gang følger ikke med.
-Vaskemaskin og tørketrommel.

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.

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
Energimerking på boligen er F
Alle eiendommer som selges skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
-Elektrisk oppvarming

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. 11 500 kWh. Strømkostnad forrige år: kr 15 200. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 029,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

Felleskostnadene inkluderer drift og vedlikehold av fellesarealer, kommunale avgifter, bygningsforsikring, TV

og internett, kostnader knyttet til fellesgjeld, samt øvrige fellesutgifter.

Felleskostnader:
Renter felleslån 2: kr. 215
Felleskostnader: kr .2 222
Avdrag felleslån 2: kr. 62
Tilleggsytelser: Bredbånd, Get: kr. 530

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring inkludert i felleskostnadene.
- Boligen er ikke tilknyttet boligalarm.
- Bredbånd fra Get er inkludert i felleskostnadene.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 107 817,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 431 266,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Get. Bredbåndsabonnement er inkludert i felleskostnadene.

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.
- 2025: Utskifting av vinduer og balkongdører i borettslaget.
- 2025: LED-belysning installert i oppganger, kjellere, garasjer og deler av uteområdene.
- 2025: Ny leverandør av vaktmestertjenester og vedlikeholdsavtale for årlig takinspeksjon.

Styrets arbeid i perioden 2025-2026:
Styret har ferdigstilt prosjektet med utskifting av vinduer og balkongdører. Prosjektet ble gjennomført innenfor de vedtatte økonomiske rammene. Styret følger opp leverandøren i forbindelse med dokumentasjon for utført

elektroarbeid.

Vedlikehold og drift
Borettslaget har fått ny leverandør av vaktmestertjenester. Det er også installert LED-belysning i oppganger, kjellere, garasjer og deler av uteområdene. I tillegg er det inngått vedlikeholdsavtale for årlig inspeksjon av tak

Budsjett og økonomi
Budsjett for 2026 er utarbeidet med fokus på planlagte vedlikeholdstiltak. Styret har vedtatt en justering av felleskostnadene i tråd med prisutviklingen.

Saker generalforsamling 2026:
På generalforsamlingen i 2026 ble det fremmet forslag om å utrede etablering av større kjellerboder i borettslagets ledige kjellerarealer. Det ble også behandlet et forslag om å utvide ladeanlegget for elbil. Styret vil vurdere behovet for flere ladepunkter innenfor eksisterende ladeanlegg. I tillegg planlegger borettslaget på sikt utskifting og fornyelse av innvendige vann- og avløpsrør. Arbeidet er foreløpig i en utredningsfase, hvor det innhentes prøver av eksisterende rør for tilstandsvurdering. Det fremgår av årsberetningen for 2025 at utskifting av inngangsdører til leilighetene inngår i borettslagets vedlikeholdsplan. Styret opplyser at prosjektet foreløpig ikke er prioritert, og at det må vurderes opp mot øvrige vedlikeholdstiltak og et fremtidig system for adgangskontroll. Foreløpig kostnadsanslag er opplyst til om lag 3,5 millioner kroner.

Etter dialog med styreleder den 20.07.2026 er vi blitt informert om at det ikke er planlagt låneopptak i nærmeste fremtid. Det er heller ikke opplyst om planlagte større endringer i drift eller andre forhold av vesentlig betydning.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i vedlagt dokumentasjon fra forretningsfører, herunder årsberetning, regnskap, innkalling og protokoll fra generalforsamlingen samt øvrige vedlegg, for nærmere informasjon om borettslagets drift, økonomi og planlagte vedlikeholdstiltak.

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 48 989,-pr. 01.07.2026
Avdrag: Kr 62,-
Rentekostnader: Kr 215,-

Lånenummer: 12121231369, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.07.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 01.07.2026: 1 509 410
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 01.07.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 01.07.2026: 11 788 069
Andel av saldo: 48 990
Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.03.2055)
Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 22 766,- pr. 01.07.2026

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 14 011 725,- Underskuddet skyldes hovedsakelig gjennomføring av et større vedlikeholdsprosjekt med utskifting av vinduer og balkongdører.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 25 116,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

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 pent opparbeidet og består av fire boligblokker med tilhørende garasjeanlegg samt utvendige parkeringsplasser. Fellesområdene er attraktive og velstelte med grønne plenarealer, variert beplantning og asfalterte gangstier som bidrar til et ryddig og innbydende bomiljø.

Like utenfor inngangspartiet ligger en hyggelig lekeplass, som fungerer som et naturlig samlingspunkt for både barn og voksne i nabolaget og bidrar til et trivelig og sosialt bomiljø.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved annonserte visninger.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en attraktiv beliggenhet på Østerås i et etablert og familievennlig boligområde med grønne omgivelser. Her bor du med kort vei til både marka, servicetilbud og et godt kollektivtilbud, samtidig som Oslo sentrum og Sandvika er lett tilgjengelig.

Østerås Senter ligger kun få minutters gange fra boligen og tilbyr et bredt utvalg av butikker og servicetilbud, blant annet dagligvarebutikk, apotek, Vinmonopolet, treningssenter og helsetjenester. I tillegg ligger Grini Næringspark i nærheten med blant annet JYSK, Kid, Europris og Jula.

Kollektivtilbudet er svært godt med busstopp rett ved boligen og kun få minutters gange til Østerås T-banestasjon, som har hyppige avganger til Oslo. Området har også nattbuss.

For den aktive byr nærområdet på et rikt utvalg av tur- og fritidsmuligheter. Marka, Østernvann, Grinidammen og Fossum ligger i kort avstand og gir flotte muligheter for turer, bading og naturopplevelser året rundt. Populære turmål i området er blant annet Haga golf, Lysakerelva og Brunkollen. I tillegg finnes et bredt aktivitetstilbud med golfbaner, padelanlegg, tennisklubb, fotballanlegg, treningssentre samt familieaktiviteter som Rush Trampolinepark og Leo's Lekeland.

Området er godt tilrettelagt for barnefamilier med flere private og kommunale barnehager samt skoler for alle klassetrinn innen gangavstand.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for:

- Boligblokk datert 30.01.1969.
- Innsetting av vindu datert 24.10.1977
- Fasadeendring blokk datert 03.04.1990
- Montering av trappheis datert 28.03.2011
- Trappheis datert 07.11.2018

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
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/25000/7418655.pdf
Delarealer: Delareal 12 382 kvm
ArealbrukBoligbebyggelse,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.

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Driveplikt
Det er ikke driveplikt for eiendommen.

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
Eiendommen er ikke fredet eller underlagt vernebestemmelser.

Øvrige kjøpsforhold

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

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.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg

renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, 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.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (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.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 489,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 900,-
Nordvik Ekstra Medium - Tillegg kr. 6 200,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 400,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 161 414,- 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. 3 625,-.

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 23. juli 2026

Ansvarlig megler
Esben Mandelid, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90099940

Megler 2
Panadda Næss, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 45229387

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

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

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

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

Ovenbakken 18C

Nabolaget Østerås - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre

Skoler

Eikeli skole (1-7 kl.)	412 elever, 20 klasser	12 min / 1 km
Eiksmarka skole (1-7 kl.)	553 elever, 24 klasser	14 min / 1.2 km
Hosle skole (1-7 kl.)	454 elever, 20 klasser	22 min / 2 km
Østerås skole (8-10 kl.)	419 elever, 21 klasser	7 min / 0.6 km
Hosletoppen skole (8-10 kl.)	218 elever, 14 klasser	20 min / 1.7 km
Eikeli videregående skole	458 elever, 18 klasser	14 min / 1.2 km
Norges Toppidrettsgymnas Bærum		7 min

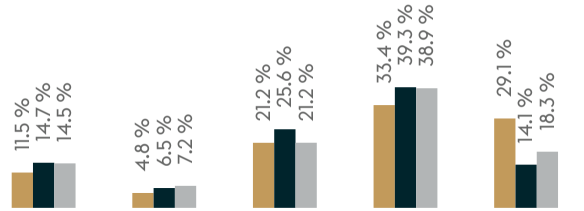
Offentlig transport

Østerås senter	Linje 140, 140N, 212, 230, 235	1 min / 0 km
Østerås	Linje 2	7 min / 0.6 km
Lysaker stasjon	Totalt 8 ulike linjer	11 min / 5.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	21 min / 13.9 km
Oslo Gardermoen		51 min

Barnehager

Østerås barnehage Avd Ovenbakk...	12 barn	4 min / 0.3 km
Østerås barnehage Avd Fururabb...	38 barn	5 min / 0.4 km
Østerås barnehage (1-5 år)	119 barn	7 min / 0.6 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

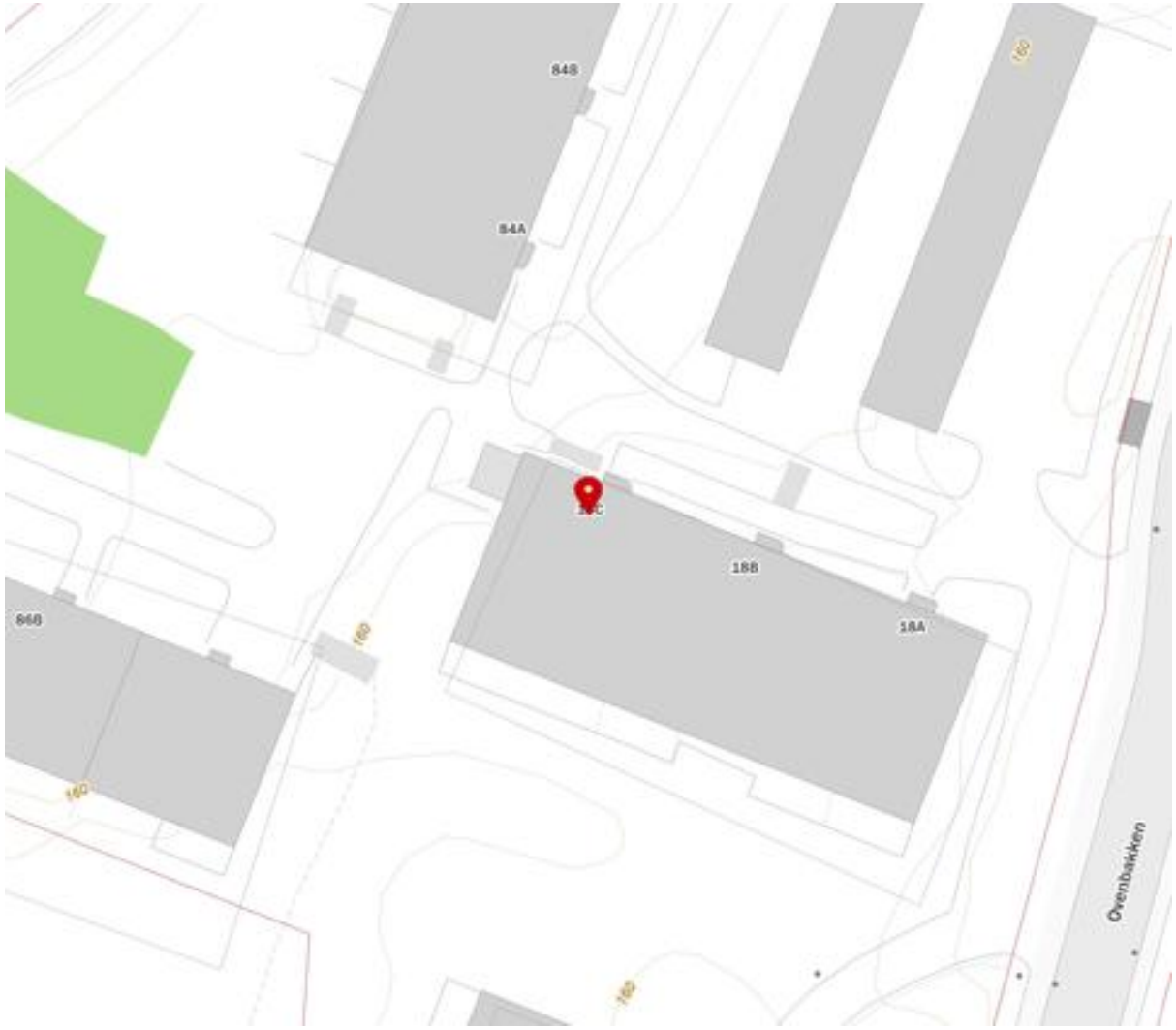
Sport

Eikeli videregående	7 min
Østerås skole	8 min
Østerås Treningssenter	3 min
Fresh Fitness Østerås	3 min

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 93/100



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

Tilstandsrapport

Ovenbakken 18 C, 1361 ØSTERÅS
BÆRUM kommune
gnr. 35, bnr. 57
Andelsnummer 82

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 10.07.2026 **Rapportdato:** 23.07.2026 **Oppdragsnr.:** 22678-1084 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** OR1263

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Andreas Rinker Christoffersen **Vår ref:** Andreas Christoffersen

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

Norsk takst

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

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

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

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

TEK-Norge AS

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

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

Rapportansvarlig



Andreas Rinker Christoffersen
Uavhengig Takstingeniør
andreas.christoffersen@tek-norge.no
468 61 850

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i boligbygg med flere boenheter fra 1969.

Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og inneholder entré, bad, kjøkken, stue og soverom. Adkomst til sørvendt platting fra stuen.

Boligen fremstår gjennomgående med normal bruksslitasje og et begrenset til moderat vedlikeholds- og oppgraderingsbehov. Det må påregnes enkelte tiltak og nærmere oppfølging knyttet til våtrom, tekniske installasjoner og manglende dokumentasjon.

Bygningen er fra 1969, og opprinnelige konstruksjoner kan ha svakere isolasjonsevne og energieffektivitet enn nyere bygninger. Eldre kobberrør og avløpsrør av støpejern har usikker fremtidig funksjon. Varmtvannsberederen fra 2005 har høy alder og usikker fremtidig funksjon.

Vinduer og terrassedør ble skiftet i 2026. Badet ble rehabilitert i 2017, kjøkkenet er opplyst å være fra 2014, sikringsskapet ble skiftet i 2017, og det ble lagt varmefolie og nytt laminatgulv i 2022. Oppgraderingene reduserer enkelte aldersrelaterte svakheter, men øvrige eldre tekniske installasjoner må fortsatt påregnes fulgt opp og vedlikeholdt.

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

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1969

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2025 og 2026.
Lyd og brannklassifisert entrédør og balkong dør i malt tre med isolerglass datostemplet: 2026.
Sørvendt platting i trekonstruksjoner med adkomst fra stuen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Vegger har malte glatte flater, og himling har malte plater.
Etasjeskillet av betong.

Det er mursteinspipe og ikke tilknyttet ildsted.
Innvendige dører er malte, glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet ble totaloppusset i 2017 ifølge tidligere salgsoppgave.

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Det er plastsluk.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

I følge tidligere salgsannonser er kjøkkenet fra 2014.

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, komfyr, oppvaskkum av kompositt og microbølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Det er kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Det er PP plastrør innvendig, svarte eller hvite rør.
Det er registrert støpejernsrør fra før 1990.
Det er naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter med produksjonsdato: 2005.
Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilvern er plassert i felles gang.
Sikringsskapet ble skiftet i 2017. Det er lagt varmekabler i gulv på bad (2017) og varmefolie i gulv i stue (2022). Belysning montert av registrert virksomhet i 2022.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

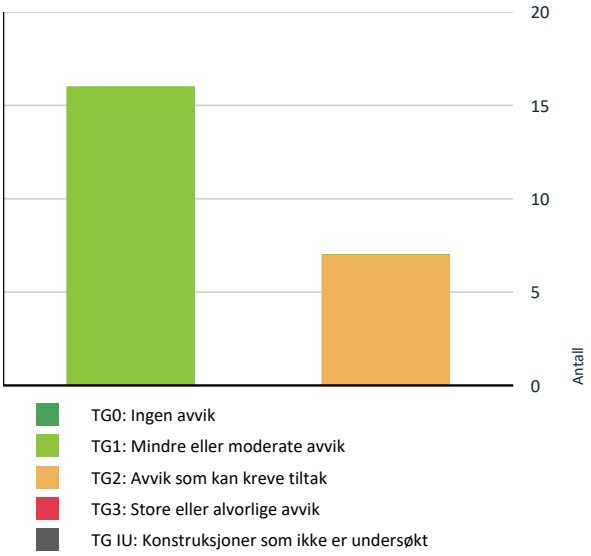
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er opplyst om el-arbeid utført i 2022 (varmefolie i gulv, nye stikkontakter, dimmere, termostat og ny sikring i sikringsskap) hvor samsvarserklæring ikke foreligger.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - Kobber	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør - Støpejern	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1969

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Badet rehabilitert iht. tidligere salgsoppgave.
2017	Modernisering	Sikringsskap byttet.
2022	Modernisering	Varmefolie lagt i gulv med nytt laminat. Etablert ekstra stikkontakter, belysning, dimmere og termostat, samt ny sikring i skap.
2022	Modernisering	Vegg ved gang flyttet.
2022	Modernisering	Lamper montert i gang, soverom og kjøkken av registrert virksomhet.
2026	Modernisering	Vinduer og terrassedør skiftet i regi av borettslaget.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer med rammer/karm av treverk med isolerglass stemplet med produksjonsår: 2025 og 2026.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Lyd og brannklassifisert entrédør og balkong dør i malt tre med isolerglass datostemplet: 2026.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse
Sørvendt platting i trekonstruksjoner med adkomst fra stuen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er belagt med laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger har malte glatte flater, og himling har malte plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskillet av betong.

Tilstandsrapport

Måleresultater i rom:

Etasje:
Stue: lokalt innenfor 2 m: 6 mm. Totalt i rommet: 10 mm.
Gang: lokalt innenfor 2 m: 4 mm. Totalt i rommet: 7 mm.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. På befaringen er boligen møblert med de begrensninger dette innbærer.
ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Eiendommen ligger i et område med moderat til lav risiko for radon.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe og ikke tilknyttet ildsted.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte, glatte dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at de ikke har hatt, eller kjenner til, problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Badet ble totaloppusset i 2017 ifølge tidligere salgsoppgave.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger samsvarserklæring og garantiskjema for elektroinstallasjon og varmekabler fra rehabiliteringen i 2017, utført med rørleggerfirma som ansvarlig oppdragsgiver. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforholdene til sluk i forhold til krav gjeldende på befaringstidspunktet. Fallet på hovedgulvet er mindre enn 1:100, og membranens oppkant ved dørterskelen er mindre enn 15 mm.

Konsekvens/tiltak

- Fallforholdene anbefales utbedret slik at de tilfredsstiller gjeldende krav. Membranens oppkant ved dør anbefales hevet til minimum 15 mm. Til tross for avviket vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert kapasitet ved større vannmengder. Den begrensede høydeforskjellen ved dørterskelen medfører samtidig økt risiko for at vann kan renne ut av våtrommet ved lekkasje, tilstoppet sluk eller andre hendelser med større vannpåvirkning.

ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Det er plastsluk.

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

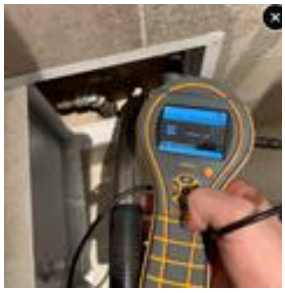
ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Det gjøres oppmerksom på at hulltaking ikke var mulig mot det mest vannbelastede området på badet på grunn av badets plassering.



Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

I følge tidligere salgsannonser er kjøkkenet fra 2014.

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, komfyr, oppvaskkum av kompositt og microbølgeovn.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Rør-i-rør er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

• Vannskapet er plassert bak servant og var ikke tilgjengelig for inspeksjon, da tilgangen er sperret av servant samt vann- og avløpsinstallasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tilkomsten til vannskapet bør utbedres slik at skapet blir tilgjengelig for inspeksjon og betjening av stengeventiler. Dersom forholdet ikke utbedres, kan inspeksjon, vedlikehold og håndtering av en eventuell lekkasje bli vanskeligere og mer tidkrevende.



Vannskap sperret.

TG 2 Innvendige vannledninger - Kobber

Beskrivelse

Det er kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er PP plastrør innvendig, svarte eller hvite rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør - Støpejern

Beskrivelse

Det er registrert støpejernsrør fra før 1990.

Vurdering av avvik:

• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det registreres begrenset overstrømningsmulighet fra enkelte rom med tilluft, da dører har liten/ingen luftespalte mot tilstøtende rom/gang.

Konsekvens/tiltak

- Bedre overstrømning bør vurderes etablert, for eksempel med luftespalte under dør eller overstrømningsventil.
Begrenset overstrømning kan redusere ventilasjonens funksjon og gi svakere luftutskifting i enkelte rom, særlig når dører er lukket. Dette kan medføre dårligere inneklima, opplevelse av tung/innestengt luft, lukt og økt risiko for kondens og fuktrelaterte forhold.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter med produksjonsdato: 2005.

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken står ikke tilstrekkelig stabilt eller riktig understøttet,
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak på understøttelsen av tanken. Manglende stabilitet og understøttelse kan føre til bevegelser, belastning på rørtilkoblinger og økt risiko for lekkasjer og vannskader.

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

- Aldersavviket alene krever ikke utbedringstiltak så lenge tanken fungerer, men skader kan oppstå plutselig på eldre tanker, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig skjult ledningsnett for strøm. Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. Sikringsskapet ble skiftet i 2017. Det er lagt varmekabler i gulv på bad (2017) og varmefolie i gulv i stue (2022). Belysning montert av registrert virksomhet i 2022. Samsvarserklæringer foreligger for deler av anlegget.

Eier opplyser at samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført i 2022 vil foreligge før salg.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er opplyst om el-arbeid utført i 2022 (varmefolie i gulv, nye stikkontakter, dimmere, termostat og ny sikring i sikringsskap) hvor samsvarserklæring ikke foreligger.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring gjør at det ikke kan verifiseres om hele eller deler av det elektriske anlegget er utført og dokumentert i henhold til gjeldende krav. Dokumentasjon bør fremskaffes dersom dette finnes. Ved manglende dokumentasjon anbefales kontroll av kvalifisert elektrofaglig person.

- Generelt anbefales det alltid en teknisk vurdering av el-anlegg der det ikke har vært kontroll/foreligger eltilsynrapport i nyere tid. Vurdering/kontroll skal utføres av en sakkyndig elektrofagmann og aller helst en NEMKO sertifisert el-takstmann.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for deler av anlegget. Det er opplyst om el-arbeid utført i 2022 (varmefolie i gulv, nye stikkontakter, dimmere, termostat og ny sikring i sikringsskap) hvor samsvarserklæring ikke foreligger.

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

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	54			54	28
SUM	**54**				**28**
SUM BRA	**54**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Bad, soverom, kjøkken, stue, entré		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Vinduer og terrassedør skiftet i regi av borettslaget i 2026. I 2022 ble det lagt varmefolie og nytt laminatgulv, utført el-arbeid og montert lamper av registrert virksomhet (samsvarserklæring foreligger ikke) .

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.7.2026	Andreas Rinker Christoffersen	Takstingeniør
	Kristian Strand Maryashin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	35	57		0	12382 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Ovenbakken 18 C

Hjemmelshaver
Universitetstjenestemennenes Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0102/UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES BORETTSLAG	852592842	H0102		Maryashin Kristian Strand, Maryashin Nina Strand

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
82

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.07.2026		Gjennomgått	7	Nei
Samsvarserklæring	29.03.2022	Elektrikker Gruppen AS: Montering av lamper i gang, sov og kjøkken.	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring	28.03.2017	E-verket elektroinstallasjon AS: Installasjon i nytt baderom.	Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring	30.08.2017	Bravida Norge AS: Bytte sikringsskap.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Nina Bjerkaker Strand	9578-5995-4-3591921	2026-07-09 18:21:51
Kristian Maryashine	9578-5998-4-3478733	2026-07-09 18:03:14

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
9. juli 2026

Oppdragsnummer
56-0212/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Ovenbakken 18C, 1361 ØSTERÅS

Meglerfirma
Nordvik Bærum

Selgere
Kristian Strand Maryashin, Nina Strand Maryashin

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juni 2022

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: Borettslag - Universitetstjenestemennenes borettslag
Forsikret i: Ukjent

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Vet det har blitt gjort noe med bad, vet ikke ikke om dette ble gjort av tidligere eier eller av eiere før der igjen.

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?
Nei

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Så vidt vi er kjent så fikk vi ikke en slik etter arbeid utført i 2022. Samsvarserklæring finnes fra 2017. Lagt varmefolie gulv, 6+ stikkontakter, dratt ledning til 2x taklamper, 2 dimmere, termostat stue, en ekstra sikring lagt inn. Kvittering foreligger.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Offisielt 2017

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Sameiet/borettslag.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke om gjort før vi flyttet inn i 2022.

---

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

Eventuell kommentar: Vet ikke.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vet ikke. Ikke sentralfyring.

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

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?

Ja

Beskriv: Det er målt forskjeller i boligen mellom tak og gulv.

---

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

Ja

Beskriv: Kun tette sluk i dusj og vask som enkelt har blitt renset av oss.

---

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

Eventuell kommentar: Har vært tidligere tilstandsvurdering før vårt kjøp i 2022.

---

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

Eventuell kommentar: Byttet vinduer og terrassedør i 2026

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 56-0212/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kristian Maryashine	**2026-07-09**	**Nina Bjerkaker Strand**	**2026-07-09**

Identifikasjon

Kristian Maryashine

Identifikasjon

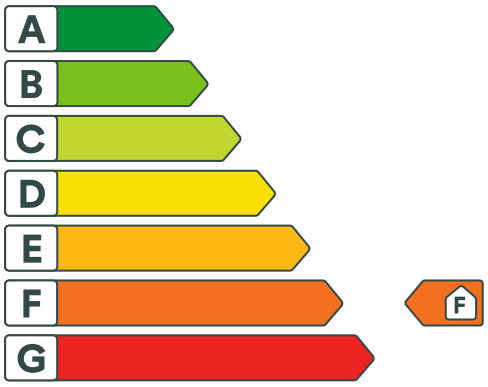
Nina Bjerkaker Strand

Signicat

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



Adresse **Ovenbakken 18C, 1361 ØSTERÅS**	
Dato for energimerking **01.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-318983**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **6694896**
Gårdsnummer **35**	Bruksnummer **57**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0102**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1969**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **54,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **44,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **265,33 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **263,37 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **11 588 kWh**



Ovenbakken 18C, 1361 ØSTERÅS

Detaljering

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

Ovenbakken 18C, 1361 ØSTERÅS

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Boligopplysninger:

Universitetstjenestemennenes borettslag		**Vår ref.:**	864/60	**Fødselsdato eier:**	21.06.1998
Ovenbakken 18 C		**Type:**	Borettslag frittstående		
1361 ØSTERÅS		**Eiere:**	Kristian Maryashin		
Organisasjonsnr:	852 592 842	**Andelsnr:**	82		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **3 029**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter felleslån 2	215
	Felleskostnader	2 222
	Avdrag felleslån 2	62
Tilleggsytelser:	Bredbånd, Get	530

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)	48 989	Gjeld siste årsoppg.:	49 986
Klient ajourf. lån:	13 297 478,87	Klient gj. s. årsoppg.:	13 594 193

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12121231369, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 01.07.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 01.07.2026: 1 509 410
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 01.07.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 115
Saldo per 01.07.2026: 11 788 069
Andel av saldo: 48 990
Første termin/første 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
Postnr/-sted:	1361 ØSTERÅS
Telefon:	Mob.: 90786329
E-post:	Styret@utb68.no
Webside:	www.utb68.no

5: Restanse felleskostnader pr. 01.07.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

Boligopplysninger:

Universitetstjenestemennenes borettslag	**Vår ref.:**	864/60	**Fødselsdato eier:**	21.06.1998
Ovenbakken 18 C	**Type:**	Borettslag frittstående		
1361 ØSTERÅS	**Eiere:**	Kristian Maryashin		
Organisasjonsnr: 852 592 842				

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	49 986	Andre inntekter:	936
Annen formue:	22 766	Utgifter:	1 967		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	9 900
Andelsnr:	82	Partialobligasjonsnr:	82

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

		Første innflytting:	01.07.2003	SSBnr:	H0102
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.

Borettslaget har en hjemmeside: utb68.no

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

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

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

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

Det er ingen forskjøpsrett i borettslaget.

Beboere parkerer fritt på lagets merkede plasser.

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

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

Boligopplysninger:

Universitetstjenestemennenes borettslag	**Vår ref.:**	864/60	**Fødselsdato eier:**	21.06.1998
Ovenbakken 18 C	**Type:**	Borettslag frittstående		
1361 ØSTERÅS	**Eiere:**	Kristian Maryashin		

Organisasjonsnr: 852 592 842

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

HUSORDENSREGLER FOR UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 23.04.2014

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

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

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

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

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

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

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

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

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

   Forlat aldri brennende lys ubevoktet.

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

   Rømmingsluker mellom balkongene må ikke tildekkes eller sperres.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lørdag kl 09.00 – kl 17.00, og søndager stengt.

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

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

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

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

10. Bad, WC, kraner

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

11. Balkonger/blomsterkasser

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

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

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

12. Dyrehold

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

13. Garasjer og parkering

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

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

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

14. Mislighold av husordensreglene

Husordensreglene er del av andelseierens avtale med borettslaget.

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

15. Ikrafttreden

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

UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES BORETTSLAG

REGLER FOR DYREHOLD

(Vedtatt på generalforsamling den 23.04.2014)

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

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

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

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

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

UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES BORETTSLAG

GARASJEREGLEMENT

(Vedtatt på generalforsamling den 23.04.2014)

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

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

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

4. Garasjedøren skal være låst.

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

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

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

Vedtekter

for

Universitetstjenestemennenes Borettslag org nr.: 852 592 842

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

1 Innledende bestemmelser

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

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

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

2 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Borett og bruksoverlating

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4 Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5 Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr. borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en

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

7 Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8 Generalforsamlingen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

9-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

10-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Universitetstjenestemennenes borettslag tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - Østerås Skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Per Christian Larsen Universitetstjenestemennenes borettslag

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Som møteleder ble valgt: Elin Seville Bakke Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Kristian Steira

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: 28

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 28

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent. Revisjonsberetningen blir lagt frem på generalforsamlingen.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styret foreslår et honorar på 295.000,- Styrehonorar fordeles internt i styret.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 295.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Utrede større boder i kjeller

Forslagsstiller: William Wehler Knudtzon
I dag er det store åpne rom i kjellerne som i mange tilfeller blir brukt som lagringsplass av diverse møbler og annet skrot. Hvis det uansett brukes til lagring av noen få, så bør man i stedet se på muligheten til å unytte arealet på en måte som gagner alle.Styret bes om å utrede muligheten for å etablere større kjellerboder i de tilgjengelige kjellerarealene, vurdere kostnader og praktisk gjennomføring, samt legge frem et konkret forslag for beboerne. Sykkelarealet bør også vurderes brukt da det med større boder vil være mulig for beboere å lagre syklene sine i egen bod om de ikke ønsker å bruke sykkelbod ved garasjene.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt

5.2 Utvide ladeanlegg for el-bil

Forslagsstiller: Hallvard Haanes

Det er vedtatt i lovverket at borettslag beboere skal ha tilgang til lading. De sju ladepunktene vi har idag gir for liten kapasitet både med tanke på antall boenheter og med tanke på at beboere parkerer på disse uten å lade.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for: 28

Styret utvider antall ladeplasser i eksisterende anlegg for elbillading. Videre utreder styret muligheter og kostnadsbilde for etablering av ladeplasser tilknyttet parkeringen ved Ovenbakken 1–14. Dette presenteres på generalforsamling 2027.

6. Valg

6.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Ikke på valg

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges tre nye medlemmer til styret for 2 år, Ivelin Ivanov, Kristin Myhre-Nielsen og Zvezdana Malbasa er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Line Evjen for 2 år.

Valgt ble: Kristian Steira for 2 år.

Valgt ble: Kristin Myhre- Nielsen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to nye varamedlemmer til styret, Sissel Torjussen og Cathrine Kleiven er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Sissel Torjussenfor 1 år.

Valgt ble: Cathrine Kleiven for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Vedtak:
Valgt ble: Styret utpeker delegat til Usbls generalforsamling ved neste styremøte

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Mathias Guldvik Grongstad og Lars Ligaarden (2026-2027)

Grøntutvalger fortsetter med samme gruppe for 1 år

Flaggheising: Irmelin Lagem fortsetter

Protokoll for Universitetstjenestemennenes borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Per Christian Larsen (sign.)	17.04.2026
Sekretær	Elin Bakke (sign.)	15.04.2026
Protokollvitne	Kristian Steira (sign.)	15.04.2026



INNKALLING 2026

Universitetstjenestemennenes borettslag

Tirsdag 14.04.2026 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:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Universitetstjenestemennenes borettslag

Møtet finner sted tirsdag 14.04.2026 kl. 18:00 - Østerås Skole

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Universitetstjenestemennenes borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

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 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Utrede større boder i kjeller

5.2 Utvide ladeanlegg for el-bil

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.5 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent. Revisjonsberetningen blir lagt frem på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styret foreslår et honorar på 295.000,- Styrehonorar fordeles internt i styret.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 295.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Utrede større boder i kjeller

Forslagsstiller: William Wehler Knudtzon

I dag er det store åpne rom i kjellerne som i mange tilfeller blir brukt som lagringsplass av diverse møbler og annet skrot. Hvis det uansett brukes til lagring av noen få, så bør man i stedet se på muligheten til å unytte arealet på en måte som gagner alle.

Styret bes om å utrede muligheten for å etablere større kjellerboder i de tilgjengelige kjellerarealene, vurdere kostnader og praktisk gjennomføring, samt legge frem et konkret forslag for beboerne. Sykkelarealet bør også vurderes brukt da det med større boder vil være mulig for beboere å lagre syklene sine i egen bod om de ikke ønsker å bruke sykkelbod ved garasjene.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret utrede muligheten for å etablere større kjellerboder i borettslagets ledige kjellerareal. Utredningen skal inkludere en vurdering av tilgjengelig areal, estimerte kostnader for etablering og finansieringsalternativer.

Styrets innstilling: Styret har tidligere behandlet et slik forlslag og strandet den gang på hvordan utvidetbodareale skal fordeles mellom beboere. Alt fellesareal er felles, uavhengig av hvilke blokk tilgjengelig areal befinner seg i.

5.2 Utvide ladeanlegg for el-bil

Forslagsstiller: Hallvard Haanes

Det er vedtatt i lovverket at borettslag beboere skal ha tilgang til lading. De sju ladepunktene vi har idag gir for liten kapasitet både med tanke på antall boenheter og med tanke på at beboere parkerer på disse uten å lade.

Forslag til vedtak: Det foreslås å bygge 7 nye ladestasjoner, men på en annen lokalitet, da flere ladestasjoner på det samme sted som nå mest sannsynlig vil medføre enda flere feilparkeringer siden det da vil bli enda færre parkeringsplasser for de som bor i blokka ved siden av.

Styrets innstilling: Ved etableringen av dagens ladeanlegg ble det gjort grundige vurderinger av både antall plasser og plassering. Ovebakken 16 hadde tilgjengelig kapasitet i det elektriske anlegget, og det ble derfor installert 7 ladeplasser. Anlegget er samtidig tilrettelagt for enkel utvidelse, og alle stolper har klargjort kabling.

Etablering av en ny lokasjon vil medføre tilleggskostnader anslått til 300 000–500 000 kroner.

Styret mener derfor at forslaget bør avvises, men vil samtidig vurdere behovet for ytterligere ladebokser innenfor samme område.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Per Christian Larsen, Valgt fra 31.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jørgen Prytz, Valgt fra 31.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ivelin Ivanov, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Kristin Myhre-Nielsen, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Styremedlem, Zvezdana Malbasa, Valgt fra 17.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Sissel Torjusson, Valgt fra 31.03.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Cathrine Kleiven, Valgt fra 31.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

Det skal velges tre nye medlemmer til styret for 2 år, Ivelin Ivanov, Kristin Myhre-Nielsen og Zvezdana Malbasa er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Det skal velges to nye varamedlemmer til styret, Sissel Torjussen og Cathrine Kleiven er på valg.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

Forslag til vedtak: Styret utpeker delegat

6.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**6 795 336**	**5 420 232**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-14 011 725	1 399 386
Tilbakeføring av avskrivning	402 008	410 142
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-316 651
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	11 754 053	-117 773
B. Årets endring disponible midler	**-1 855 665**	**1 375 104**
C. Disponible midler	**4 939 671**	**6 795 336**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 661 507	7 037 907
Kortsiktig gjeld	-721 836	-242 571
C. Disponible midler	**4 939 671**	**6 795 336**

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

Resultatregnskap 2025 Universitetstjenestemennenes borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 623 307	7 980 001	8 881 109	9 099 852
Sum leieinntekt		**8 623 307**	**7 980 001**	**8 881 109**	**9 099 852**
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	0	195 348	139 344	29 000
Sum annen inntekt		**0**	**195 348**	**139 344**	**29 000**
Sum inntekt		**8 623 307**	**8 175 349**	**9 020 453**	**9 128 852**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	40 185	37 469	38 000	41 595
Styrehonorar	3	285 000	265 740	266 000	295 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	402 008	410 142	0	274 572
Driftskostnad					
Energikostnad		279 905	292 096	300 000	320 000
Kostnad eiendom/lokale	5	1 000 730	1 117 638	936 000	1 065 000
Kommunale avgifter/renovasjon		2 108 607	1 851 567	2 129 000	2 489 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	144 182	25 553	26 000	150 400
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	111 534	30 983	757 000	77 000
Reparasjon og vedlikehold	8	15 933 691	860 335	1 345 000	1 380 000
Revisjonshonorar		14 121	13 019	12 000	17 000
Forretningsførerhonorar		290 777	279 863	291 000	305 000
Andre honorar	9	112 363	235 797	40 000	112 000
Kontorkostnad		28 267	60 604	25 000	29 000
TV/bredbånd		959 950	893 912	917 000	1 207 320
Kontingent og gaver		8 600	9 120	9 000	9 000
Forsikring		544 123	481 118	573 000	592 000
Andre kostnader	10	23 022	21 372	28 000	21 500
Sum kostnad		**22 287 066**	**6 886 327**	**7 692 000**	**8 385 387**
Driftsresultat		**-13 663 759**	**1 289 022**	**1 328 453**	**743 465**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		225 141	221 461	0	0
Rentekostnad		573 107	111 097	656 018	718 349
Netto finansposter		**347 966**	**-110 364**	**656 018**	**718 349**
Årsresultat		**-14 011 725**	**1 399 386**	**672 435**	**25 116**
Overført til/fra annen egenkapital		-14 011 725	1 399 386	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-14 011 725**	**1 399 386**	**0**	**0**

Balanse 2025 Universitetstjenestemennenes borettslag

	Note	2025	2024
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	574 945	976 953
Sum anleggsmidler		**25 116 044**	**25 518 051**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		36 014	13 366
Andre kortsiktige fordringer		16 758	13 394
Forskuddsbetalte kostnader		399 675	365 071
Innestående konsernkonto og bank		5 209 060	6 646 075
Sum omløpsmidler		**5 661 507**	**7 037 907**
SUM EIENDELER		**30 777 551**	**32 555 958**

Balanse 2025 Universitetstjenestemennenes borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		17 200	17 200
Sum innskutt egenkapital		**17 200**	**17 200**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		13 355 021	27 366 746
Sum opptjent egenkapital		**13 355 021**	**27 366 746**
Sum egenkapital	**11**	**13 372 221**	**27 383 946**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	13 594 193	1 840 141
Borettsinnskudd		3 089 300	3 089 300
Sum langsiktig gjeld		**16 683 493**	**4 929 441**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 630	8 705
Leverandørgjeld		690 903	202 770
Påløpne renter		3 785	583
Annen kortsiktig gjeld		22 518	30 513
Sum kortsiktig gjeld		**721 836**	**242 571**
Sum gjeld		**17 405 330**	**5 172 012**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**30 777 551**	**32 555 958**
Pantstillelser	13	16 683 493	4 929 441

Sted:_____ Dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 809 205	6 838 090
3609 Leie parkering	517 188	509 328
3617 Leieitillegg frysebokser	9 336	8 576
3618 Leietillegg strøm	173 094	0
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	418 304	394 222
3650 Innkrevde felleskostn. renter	468 645	109 504
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	227 535	120 281
Sum	**8 623 307**	**7 980 001**

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	151 966
3999 Andre inntekter	0	43 382
Sum	**0**	**195 348**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	40 185	37 469
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	285 000	265 740
Sum	**325 185**	**303 209**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Avfallssystem	Avfallssystem	Vippebom	Infrastruktur 14 elbilplasser	7 Ladestolper fo elbilllading	Varmekalbler i gårdsplan OR81
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 375 000	2 100 473	68 162	346 875	140 174	67 250
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 375 000	2 100 473	68 162	346 875	140 174	67 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 283 333	1 960 441	0	0	140 174	56 042
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	91 667	140 032	68 162	346 875	0	11 209
Årets avskrivninger :	137 500	210 047	0	0	9 345	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	316 651	538 706	6 000 000	17 343 392	187 500
Årets tilgang :	0	0	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	52 775	0	0	0	187 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	312 125	263 876	538 706	6 000 000	17 343 392	0
Årets avskrivninger :	0	31 665	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

	2025	2024
6300 Leiekostnader lokaler	0	1 769
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	461 699	495 463
6360 Annet renhold	47 848	0
6361 Fast renhold	284 900	258 150
6362 Skadedyrutryddelse	25 588	18 631
6364 Matteleie	29 850	58 545
6391 Snømåking/strøing/feiing	45 706	34 550
6392 Containerleie/tømming	36 992	116 091
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	68 148	134 439
Sum	**1 000 730**	**1 117 638**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6400 Leie av maskiner	316	0
6420 Lisenser og styretavla	143 866	25 553
Sum	**144 182**	**25 553**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	60 115	7 816
6525 IT utstyr	0	3 192
6540 Inventar	9 248	0
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	5 748
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	38 878	10 981
6552 Driftsmateriell	3 293	3 247
Sum	**111 534**	**30 983**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	0	6 875
6602 Vedlikehold VVS	35 088	78 695
6603 Vedlikehold elektro	1 034 773	167 208
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	312 288	130 253
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	158 718	127 515
6620 Vedlikehold utstyr	4 035	0
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	20 083	26 753
6630 Egenandel forsikring	10 000	9 724
6641 Malerarbeider	27 850	0
6642 Snekkerarbeid	0	87 476
6643 Glassarbeid/Vindu	7 730 937	32 500
6644 Fasade/balkonger	64 966	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	24 500	37 871
6648 Vedlikehold dører og porter	6 172 508	16 902
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	337 945	138 563
Sum	**15 933 691**	**860 335**

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

Note 9 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	50 550	40 875
6716 Forsikringsmegler	61 813	60 875
6720 Juridisk honorar	0	725
6730 Teknisk honorar	0	133 322
Sum	**112 363**	**235 797**

Konto 6714 Tilleggsavtale Usbl-nøkkelen, utfakturering og råd ved låneopptak.

Note 10 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	10 006	7 671
7719 Møter, div. styret	0	7 671
7720 Generalforsamling/Årsmøte	1 769	0
7740 Kurs for tillitsvalgte	2 800	0
7770 Betalingskostnader	4 303	1 656
7772 Omkostninger inkasso	540	0
7773 Omkostninger innkreving	3 604	4 162
7795 Husleietap	0	211
Sum	**23 022**	**21 372**

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

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	17 200	0	17 200
Sum innskutt egenkapital	**17 200**	**0**	**17 200**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	27 366 746	-14 011 725	13 355 021
Sum opptjent egenkapital	**27 366 746**	**-14 011 725**	**13 355 021**
Sum egenkapital	**27 383 946**	**-14 011 725**	**13 372 221**

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Utskiftning av vinduer/balkong	Rehabilitering av betong i garasjeanlegget	Kjøp av festetomt
Lånenummer:	**15160247433**	**12121231369**	**12111621266**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2011	2007
Rentesats:	5.05 %	5.30 %	5.30 %
Beregnet innfridd:	30.03.2055	30.06.2036	16.01.2026
Opprinnelig lånebeløp:	12 000 000	3 000 000	6 150 000
Lånesaldo 01.01:	0	1 672 120	168 020
Avdrag i perioden:	120 756	105 927	19 264
Opptak i perioden:	12 000 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	**11 879 244**	**1 566 193**	**148 757**
Saldo 5 år frem i tid:	10 864 867	927 224	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12111621266	79	992	78 368
	20	910	18 200
	11	885	9 735
	1	867	867
	2	832	1 664
	1	792	792
	18	780	14 040
	6	698	4 188
	11	641	7 051
	11	618	6 798
	6	600	3 600
	6	566	3 396
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12121231369	110	14 238	1 566 180
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15160247433	79	79 257	6 261 303
	20	72 691	1 453 820
	10	70 702	707 020
	1	70 674	70 674
	1	69 258	69 258
	2	66 424	132 848
	1	63 236	63 236
	18	62 310	1 121 580
	6	55 744	334 464
	10	51 194	511 940
	1	51 167	51 167
	11	49 369	543 059
	6	47 925	287 550
	6	45 227	271 362

Langsiktig gjeld

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. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	13 594 193
Innskuddskapital	3 089 300
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**16 683 493**
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.)	27.03.2026
Styremedlem	Zvezdana Malbasa (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Ivelin Ivanov (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Kristin Myhre-Nielsen (sign.)	26.03.2026
Styremedlem	Jørgen Prytz (sign.)	26.03.2026

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 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: FNITH-PU96U-U6D5H-XYQBT-UKEC2-XHR9P

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: FNITH-PU96U-U6D5H-XYQBT-UKEC2-XHR9P

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."

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.18.xxx.xxx
2026-03-27 13:48:53 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: FNTH-PU96U-U6D5H-XYQBT-UKEC2-XHR9P

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

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

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

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

Årsmelding 2025 - Universitetstjenestemennenes borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 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 bolig 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 2025:

· Brannvernrunde i hver leilighet

· Bruker egnet system for internkontroll

· Utfør lovpålagte kontroller av brannsentral og røykluker

· Visuell sjekk og utbedring av lekeplass

· Bruker vaktmester til brøyting og strøing i vintersesong

Styrets arbeid 2025-2026

I løpet av styreperioden 2025–2026 har Universitetstjenestemennenes Borettslag avholdt 10 styremøter Til sammen er det behandlet 40 saker i tillegg til beboerhenvendelser 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.

Vindu- og balkongdørprosjekt

Styret har jobbet mye med å avslutte prosjektet på en god måte. Selve utskifting av vinduer etc mener vi fungerte bra og kostandene holdt seg innenfor de rammer som ble satt. Fro mange var det behov for elektroarbeid i tillegg til å bytte vinduer og dører, og beboere fikk mulighet til å bestille ekstra tjenester fra leverandør. Styret mener dokumentasjonen vi har fått for dette arbeidet ikke er i henhold til det som kan forventes og kreves. Leverandør av elektrotjenester har leveret en samlet samsvarserklæring for hele borettslaget, mens vi krever at det leveres en egen erklæring p.r. andel da dette er å regne som et eget elektrisk anlegg. Styret har derfor valgt å holde tilbake deler av betaling frem til dette er løst på en god måte. Andeler som har fått utført elektroarbeid vil når sakne finner sin løsning bli viderefakturert for de faktiske kostandene knyttet til arbeid gjort i den enkeltes andel.

Bytte av vaktmester

Styret valgte ny leverandør av vaktmestertjenester vinteren 2025. Dette er et valg vi er svært godt fornøyde med og vinterdrift mener vi er blitt betraktelig bedre en før. Vaktmester som går runder, har tatt i bruk vårt nye system for avvikshåndtering og oppgaver styret ønskes utført løses raskt og effektivt. Nå er våren i anmarsj og vi håper også at de leverer gode tjenester knyttet til grøntområder. Vi fortsetter med våre klipperoboter, mens vaktmester har ansvar for områder hvor disse ikke kommer til, kantklipping og hekker.

Nye lys i fellesarealer og uteområder

Vi startet i 2025 med å bytte ut alle lamper i trappeløp. Bakgrunnen for dette er mangel på lysstoffrør og pære. Vi har nå led-lamper i alle oppganger med lav grunnbelysning og bevegelsessensorer som tenner oppgangen ved bevegelse. Dette ser ut til å fungere veldig bra. I tillegg til bedre lys, buker også de nye lampene mindre energi.

Kjeller har også fått nye Led-lamper. Her er det ikke bevegelsessensorer, så fortsett den gode jobben med å slå av lyset når kjelleren forlates.

Det er også montert nye lamper på garasjerekkene og punktbelysning på blokkene. Neste steg er å bytte ut lamper ved ytterdørene samt i garasjer der dette er nødvendig.

Vedlikehold og drift

Styret ser en økning i lekkasjer fra tak og har signert vedlikeholdsavtale med taktekker for årlig inspeksjon. Dette i tillegg til de runder vaktmester gjør på tak, samt inspeksjoner styret utfører med drone. Økning av antall lekkasjer kar noe med at taket blir eldre og at nedbørsmønster endres

Budsjett og økonomi

Budsjett for 2026 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.)

Vi jobber videre vårt nye system for eiendomsdrift som ivaretar våre plikter innen

internkontroll og HMS.

Kommunikasjon og informasjon

I tillegg til nyhetsoppdateringer på vår nettside har styret økt bruken av informasjonsskjermene. Vi opplever at tilbudet settes pris på om og flere og flere beboere ønsker oppslag distribuert på disse.

Etter GF i 2025 ble det også opprettet en egen Facebookgruppe for borettslaget. Denne er ment for mer uformell kommunikasjon mellom beboere, og er ikke noe styret bruker som informasjonskanal.

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.

Til styret i UTB

v/ Per Christian Larsen

Østerås 23. mars 2026

Valgkomiteens innstilling 2026

Vedlagt følger valgkomiteens innstilling til styrekandidater og kandidater til andre verv i borettslaget.

Vi ønsker at forslaget legges ved innkallingen til generalforsamlingen 14. april 2026.

Mvh

Lars Ligaarden	Mathias Guldvik Grongstad	Aud Mjærum Bouzga
Otto Rugesvei 86	Østeråsen 81	Otto Rugesvei 84

Kandidater til styret (velges for 2 år)

Styreleder	Per Chr. Larsen	Otto Rugesvei 86	valgt for (2025-2027)
Styremedlem	Jørgen Prytz	Otto Rugesvei 84	valgt for (2025-2027)
Styremedlem	Kristin Myhre-Nielsen	Ovenbakken 16	gjenvalg (2026-2028)
Styremedlem	Ivelin Ivanov	Ovenbakken 18	gjenvalg (2026-2028)
Styremedlem	Line Evjen	Østeråsen 81	ny (2026-2028)

Line Evjen skriver om seg selv:

Jeg heter Line Evjen, 52 år og mamma til en gutt på 16 og 2 jenter på hhv 18 og 24 år. Jeg kjøpte min første leilighet i Ovenbakken for 20 år siden, og bor nå i Østeråsen 81 a. Har vært medlem i UTB siden jeg kjøpte i 2005.

Er samfunnsengasjert og opptatt av fellesskapet, og at alle skal føle seg sett og hørt. Har sittet i flere verv og styrer opp igjennom årene i blandt annet samarbeidsutvalg, studentråd og sitter p.t i styret til norsk fengsel- og friomsorgsforbund. Jeg har jobbet i kriminalomsorgen i snart 30 år. og trives veldig godt med det. Jeg har høy arbeidskapasitet og høy arbeidsmoral.

Varamedlemmer til styret (velges for 1 år)

Varamedlem	Sissel Torjusson	Ovenbakken 12	gjenvalg (2026-2027)
Varamedlem	Cathrine Kleiven	Østeråsen 81	gjenvalg (2026-2027)

Grøntutvalg 2026-2027

Åsne Haaland	Østeråsen 81	gjenvalg (2026-2027)
Hallvard Haanes	Ovenbakken 14	gjenvalg (2026-2027)
James Cousell	Otto Rugesvei 84	ny (2026-2027)
Birgitta Vikstrøm	Ovenbakken 12	ny (2026-2027)

Flaggheising 2026-2027

Irmelin Lagem har sagt seg villig til å fortsette som flaggheising koordinator.

Valgkomite 2026-2027

Kandidater foreslås og velges på generalforsamlingen.

Mathias Guldvik Grongstad og Lars Ligaarden har sagt seg villig til å fortsette i valgkomiteen.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 14.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

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



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.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Universitetstjenestemennenes borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

5. Andre saker

5.1 Beboer-forum

Innsendt sak til generalforsamlingen 2025 i UTB

Sak:

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

Beboerne har derfor felles interesser og rettigheter som må ivaretas.

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

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

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

slike forum, samt brukere av teletjenester.

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

Forslag til vedtak i UTBs generalforsamling 2025:

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

Per Lauritz Harby

Orv 86B

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

5.2 Utskifting av leilighetsdør

Forslagstiller: Ingeborg Dyrnes

Forslag:
Bytte av inngangsdør til leiligheter.

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

Sett inn en lydtett, brannsikret og tett dør

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

5.3 Nytt parkeringshus

Forslagsstiller: Bjørg Enger

Det er åpenbart økende vanskeligheter med å finne parkeringsplass både for

fastboende og besøkende.

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

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

Forslag til vedtak: Styret utreder mulighet for ombygging av garasjer

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

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

5.4 Flaggheising 2025-2026

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

Per Christian Larsen er på valg

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

Jørgen Prytz er på valg

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Sissel Torjusson er på valg

Varamedlem Chathrine Kleiven er på valg

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

Cathrine Kleiven velges som varamedlem for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomité velges på møtet

6.5 Valg av grønkomité

Dagens grøntkomité stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Grøntutvalg 2025-2026

Åsne Haaland Østeråsen 81 gjenvalg (2025-2026)

Alicja Jaworska Ovenbakken 16 gjenvalg (2025-2026)

Hallvard Haanes Ovenbakken 14 gjenvalg (2025-2026)

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Universitetstjenestemennenes borettslag

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

Balanse 2024 Universitetstjenestemennenes borettslag

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

Balanse 2024 Universitetstjenestemennenes borettslag

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

Sted:_____ Dato:_____

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

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

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

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

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

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

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

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

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

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

Note 10 - Andre kostnader

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

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

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

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

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

Note 13 - Pantstillelser

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

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

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

Resultat og balanse med noter for Universitetstjenestemennenes borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Universitetstjenestemennenes borettslag

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

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Universitetstjenestemennenes Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

© 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-05U2T-3NND6-1QYB4-BW4WO-DQISS

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SQ87Q-05U2T-3NND6-1QYB4-BW4WO-DQI5S

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-3NND6-1QYB4-BW4WO-DQISS

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

Årsmelding 2024 - Universitetstjenestemennenes borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Universitetstjenestemennenes borettslag består av 172 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Styrets arbeid

Styrets arbeid i perioden 2024–2025

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

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

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

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

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

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

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2025

Til styret i UTB

v/ Per Christian Larsen

Østerås 6.mars 2025

Gjelder valgkomiteens innstilling 2025

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

Valgkomite for 2025-2026 foreslås og velges på generalforsamlingen.

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

Mvh

Fredrik Nyborg
Otto Rugesvei 86

Aud Mjærum Bouzga
Otto Rugesvei 84

Kandidater til styret (velges for 2 år)

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

Varamedlemmer til styret (velges for 1 år)

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

Grøntutvalg 2025-2026

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

Flaggheising 2025-2026

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

Valgkomite 2025-2026

Kandidater foreslås og velges på generalforsamlingen.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

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

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Universitetstjenestemennenes borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Andre saker

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Andre saker

2.1 Orientering rundt bytte av vinduer og balkongdør.

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

2.2 Tilvalg skyvedører

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

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

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

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

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Universitetstjenestemennenes borettslag Andel/seksjonsnummer:

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

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

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

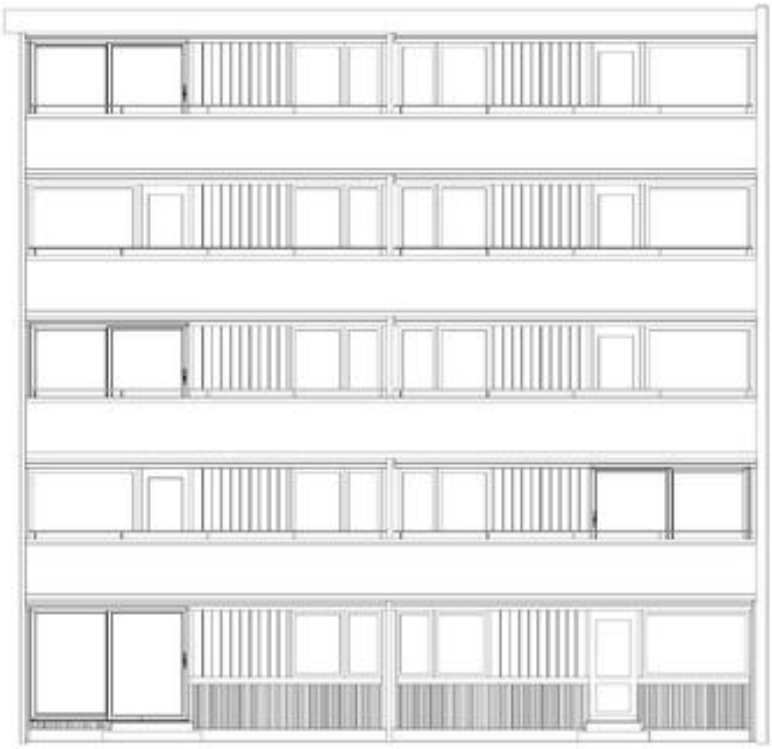
FULLMAKT

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift



Prosjektbeskrivelse – Bytte av vinduer og balkongdør

UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES BORETTSLAG UTB 68

20.12.2024

Innholdsfortegnelse

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

Bakgrunn

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

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

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

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

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

Energiregnskap

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

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

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

Valg av leverandører

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

Styret hentet inn priser fra:
VD montasje
Vindusentrepenørern
Palmgren AS

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

Valg av vinduer/dører

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

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

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

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

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

Økonomi

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

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

Alle priser er inkl. mva.

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

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

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

Foreløpig fremdriftsplan

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

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

I prosjektperioden

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

Ekstraordinær Generalforsamling.

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

Med vennlig hilsen
Styret

Protokoll EGF UTB 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

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



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



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



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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Styreleder Per Christian Larsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Ivelin Ivanov

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Stig Nydal

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Møteleder sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

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

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

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

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

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av
Posten Norge

Vedtak:
Tatt til orientering

2.2 Tilvalg skyvedører

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

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

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

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

Antall stemmer for: 94

Per Christian Larsen /
S/ Møteleder

Stig Nydal/S/
Protokollvitne

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av
Posten Norge

Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

I vedtektene står det om andelseierne har forkjøpsrett ved salg av andeler i borettslaget.

Utlysning av forkjøpsrett internt i borettslaget og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører
Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

- Alle forhåndsutlysninger og salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som likevel sendes direkte på e-post vil ikke bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører
Bestillinger om utlysning av forkjøpsrett og eierskiftemeldinger skal sendes til eierskifte@usbl.no
og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, fullt fødselsnummer, adresse, telefonnummer og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jf. skatteforvaltningsloven av 01.01.17 og tilhørende forskrift om tredjepartsopplysninger
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnummer og areal)

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Annonsering av forkjøpsrett

For hver bolig fastsettes en egen meldefrist. Forkjøpsretten avklares etter meldefristens utløp og når melding om akseptert bud er mottatt.

Når forkjøpsretten er utlyst, må boligen være tilgjengelig for visning for eventuelle interessenter. Merk at det etter meldefristens utløp vil det påløpe nødvendig saksbehandlingstid. Ifm. utlysning av forkjøpsrett ønsker vi å dele Finn-annonsen deres med våre medlemmer. Dersom den er klar, ber vi om at linken sendes oss.

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

- Full pakke med boligopplysninger, ref. Infoland
- Kun boligrapport, ref. Infoland

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.725,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.408** inkl. mva

Eierskiftegebyret skal belastes selger (Usbl fakturerer megler).
Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
Forfall er 14 dager etter overtagelse.

Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 8.255,-** inkl. mva.
  Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):
  A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
  B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

- **Fastprisavklaring** av forkjøpsretten koster kr på **kr 8.255,-** inkl. mva, men skal kun betales dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett. Kjøper faktureres direkte ved benyttelse av forkjøpsretten.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 29.06.2026

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	35	**Bnr**	57	**Fnr**	0	**Snr**	0
Adresse	Ovenbakken 18 C, 1361 ØSTERÅS						

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

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1966/62	Blokk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1971/1000	Endring bestående byggverk	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen
1974/431	Bygningsmessig arbeid	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1989/91	Endring bestående byggverk	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2010/22012	Ovenbakken 18 C - montering av trappeheis	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2018/19201	Ovenbakken 18 A - trappeheis	☑	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
2024/26871	Ovenbakken 12-18, Østeråsen 81, Otto Ruges vei 84-86 - fasadeendring	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

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

Merknad 1 - Manglende attester
Se kommunens nettsider for informasjon.

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

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

Merknad 3 - Spesielle tilfeller
1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

30/1-69.

Svenbakken 18 62-66.

35 45 102 24/1-69.

Nybygg

Boligblokk

Universitetstjenestemennenes Borettslag

A/S Selvaagbygg

Knut Konrad-Hansen, Holbenvn. 19, Oslo 3

Sverre Myrestad

BÆRUM KOMMUNE
BYGNINGSVESENET

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

Journalnr. 431-74

FERDIGATTEST

Adresse: Otto Ruges vei 86 C

Gnr.: 35 Bnr.: 57 Tomt nr.: 101

Ferdigbesiktigelse avholdt: 24. oktober 1977

Arbeidets art: Innsetting av vindu

Byggherre: Kari Brekke

Anmelder: Selv

Ansvarshavende Tömmerm. Asmund Bakken

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

Sandvika, 26. oktober 1977

For bygningssjefen

Steinar Hofseth

Steinar Hofseth
e.f.

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

FA

[3001080008BKO127834

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- 91

Adresse: OVENBAKKEN 18

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

Helg 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.

BÆRUM KOMMUNE
BYGGESAK

Thyssenkrupp Home Solutions Nv Filial Norge
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Dato:
	18/19201 - 18/243206/JMORK	07.11.2018

Adresse - Tiltak:	Ovenbakken 18 A - trappeheis
Gnr/Bnr:	35/57
Tiltakshaver:	Elsa Marie Quale
Ansvarlig søker:	Thyssenkrupp Home Solutions Nv Filial Norge

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jf. forskrift om byggesak kap. 8, § 8-1.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Kauko Leskinen
konstituert bygningssjef

Jon Håvard Mork
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

BÆRUM KOMMUNE
RÅDMANNEN

Arkivsak ID: **10/22012**
J.post ID: 11/51098

Behandlingsutvalg	Møtedato	Saksnr.
Delegert for plansaker	28.03.2011	891/11

Adresse - Tiltak: Ovenbakken 18 C - montering av trappeheis
Gnr/Bnr: 35/57
Tiltakshaver: Eldrid Marie Rindal
Ansvarlig søker: ThyssenKrupp Monolift AS

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

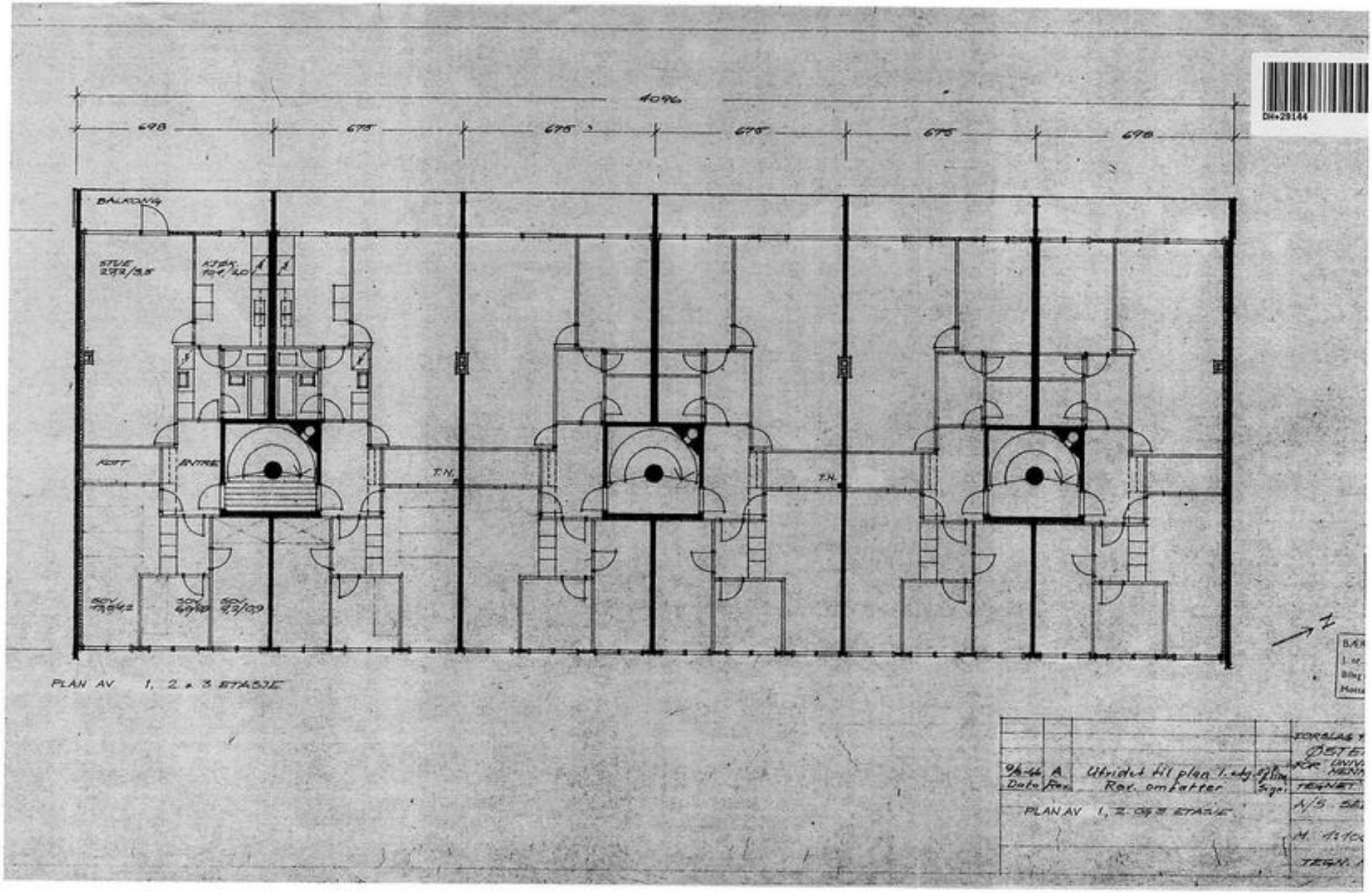
Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, kap. 8, § 8-1.

Ansvarlig søker har i gjennomføringsplanen bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er oppfylt.

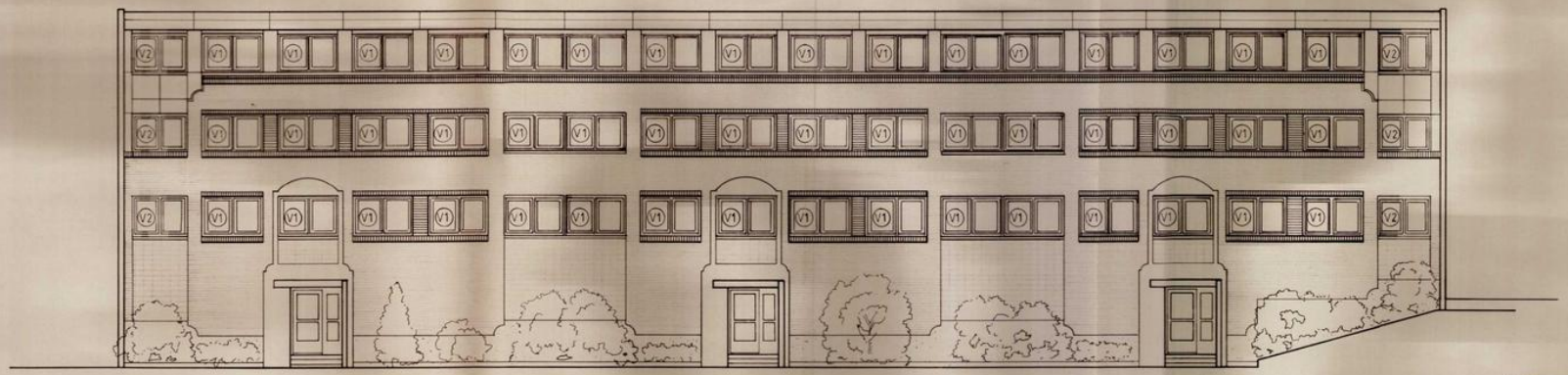
Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse/ ett-trinnstillatelse.

Ketil Krogstad
bygningssjef

Jon Erik Bye
saksbehandler


4096
698
675
675
675
675
698
BALKONG
STUE 298/9.5
KJEK. 104/4.0
KOTT
ENTRE
T.H.
T.H.
SOV 11.64
SOV 4.98
SOV 8.3/10.9
PLAN AV 1, 2 o. 3 ETASJE
9-46 A
Utridet til plan 1. etg. Plan
Rev. omfatter
PLAN AV 1, 2. OG 3 ETASJE
TEGNET
N/S

DH+160355



BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 89 - 91
Bileg nr. 6 in duplo
Mottatt 25 APR. 1989

Rev	Dato	Vedr.
A	15.03.89	ANBUD

UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES BORETTSLAG ÖSTERÅS

MÅL: 1:100 | DATO: 28.2.89 | SIGN.:

FASADE MOT NORD-ÖST MED NYE VINDUER

TEGN. NR.: **102-01** | REV.: A

Arkitektkontoret KULLERUD og KRISTIANSEN a/s
Medlemmer av Norske Arkitekters Landsforbund og Norges Praktiserende Arkitekter

Henrik Gernersgt. 11
Postboks 5117 • 1501 Moss
Tlf. 09/25 76 47 • Telefax 09/25 68 57
Avd. Oslo: Sandakerveien 24 c
Postboks 3419 Bjølsen • 0473 Oslo 4
Tlf. 02/38 49 56 • Telefax 02/39 07 38

Dato	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk
11.1.89	KHO		1:100

Siviling KNUT KLØVE AS
Nesvn 19
1344 HASLUM

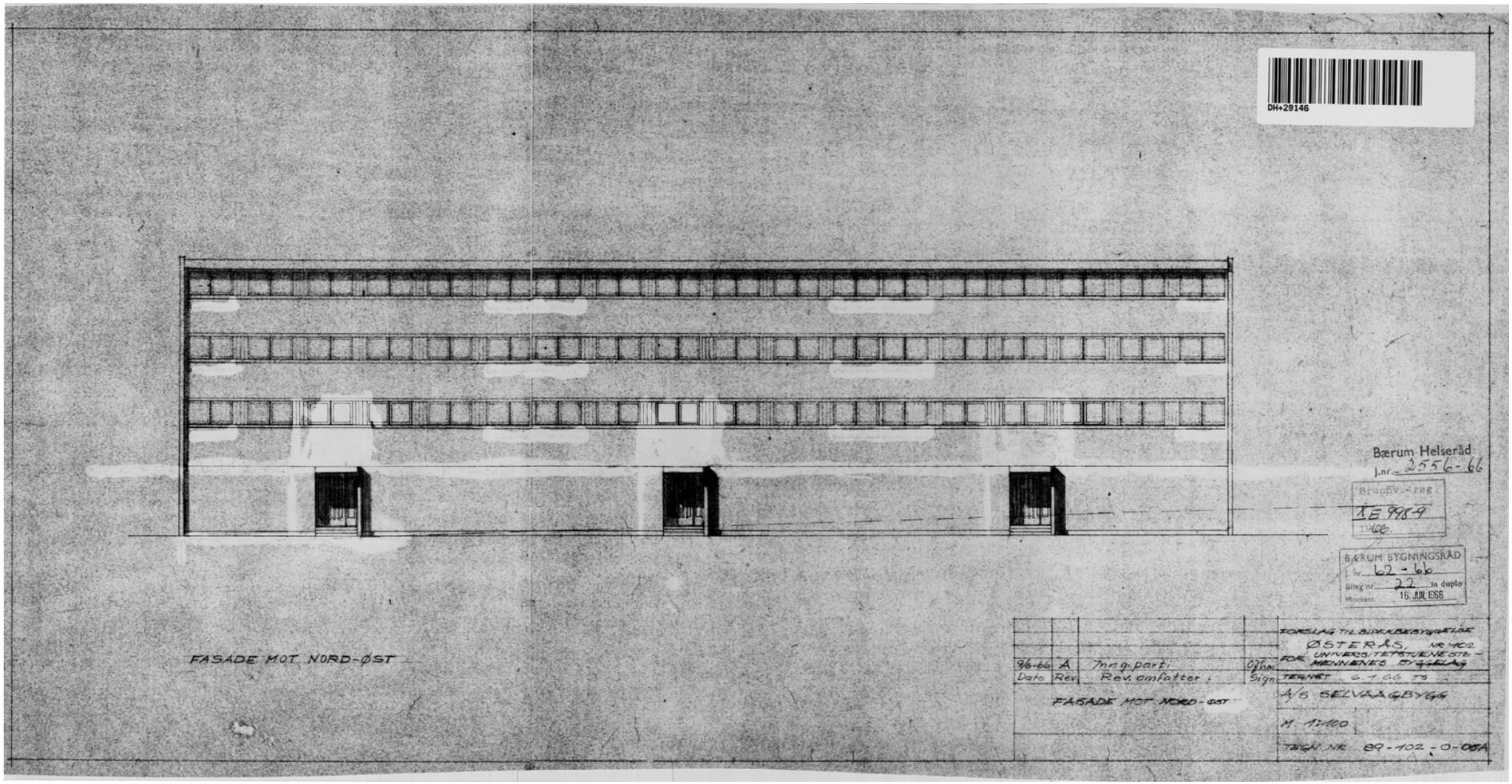
Fasade mot nord-øst med nye vinduer.

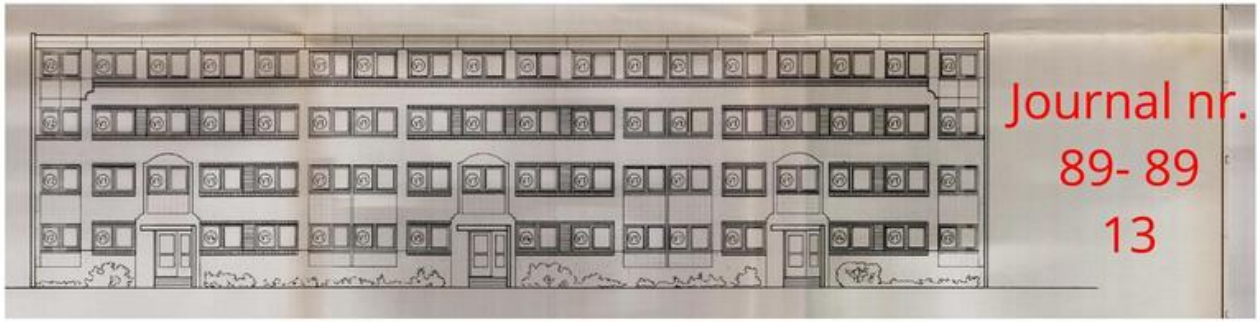
Erstatning for: | Erstattet av:

UNIVERSITETSTJENESTE MENNENES BORETTSLAG

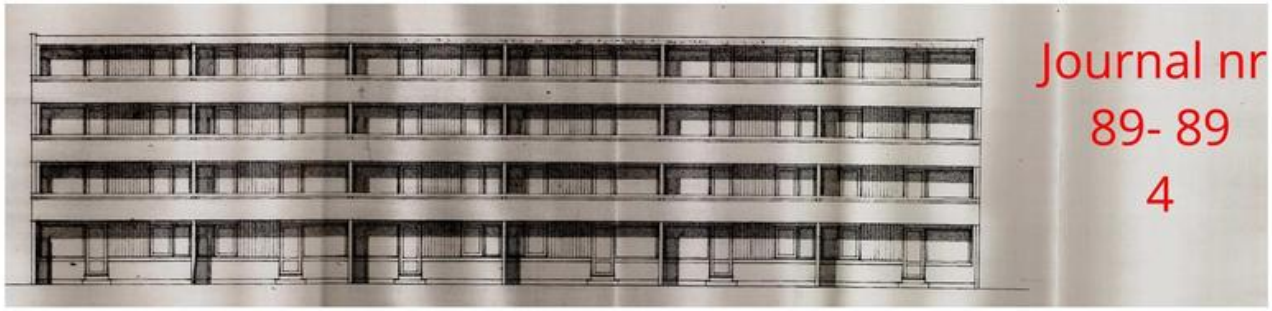
Henvisning: 102-01 | Beregning:

A/S TORRKOPI HO 2 / NS 1402, NS 1417, NS 1415

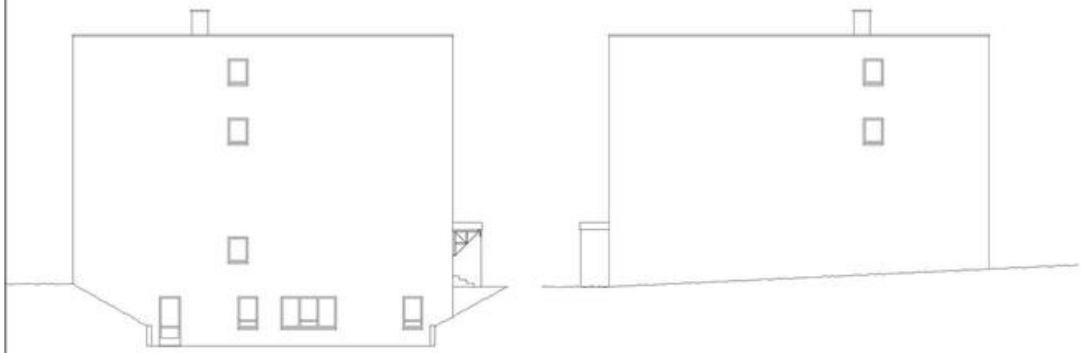

DH+29146
Bærum Helseråd
J.nr. 2556-66
Brannv.-reg.
1E 998-9
1966
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 62-66
Bilag nr. 22 in duplo
Mottatt 16. JUN. 1966
FASADE MOT NORD-ØST
96-66 A Inng.parti
Dato Rev. Rev. omfatter:
Sign
FORSLAG TIL BLOKKBEBYGGELSE
ØSTERÅS NR 402
FOR UNIVERSITETSTUENESTE-
MENNENES BYGGELAG
TEGNET 6.1.66 TB
A/S SELVAAG BYGG
M 1:100
TEGN. NR. 89-102-0-05A



Journal nr.
89- 89
13



Journal nr
89- 89
4



Gavlfasader konstruert fra langfasade og registreringsfotos

NB!
Viste langfasader er fra Ovenbakken 16
Journalført: 89-92
Fasadene er utført identisk.









KILE STOKHOLM

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

PROSJEKT
Ovenbakken 12-18, Otto Rugdes vei 84-86
Østeråsen 81
Ovenbakken 12-18 mfl Østerås 1361 Norge
Gnr./Bnr.: 35/56, 57 og 59

MÅLESTOKK	FORMAT
1:200	A3

PROSJEKTNUMMER
#19565

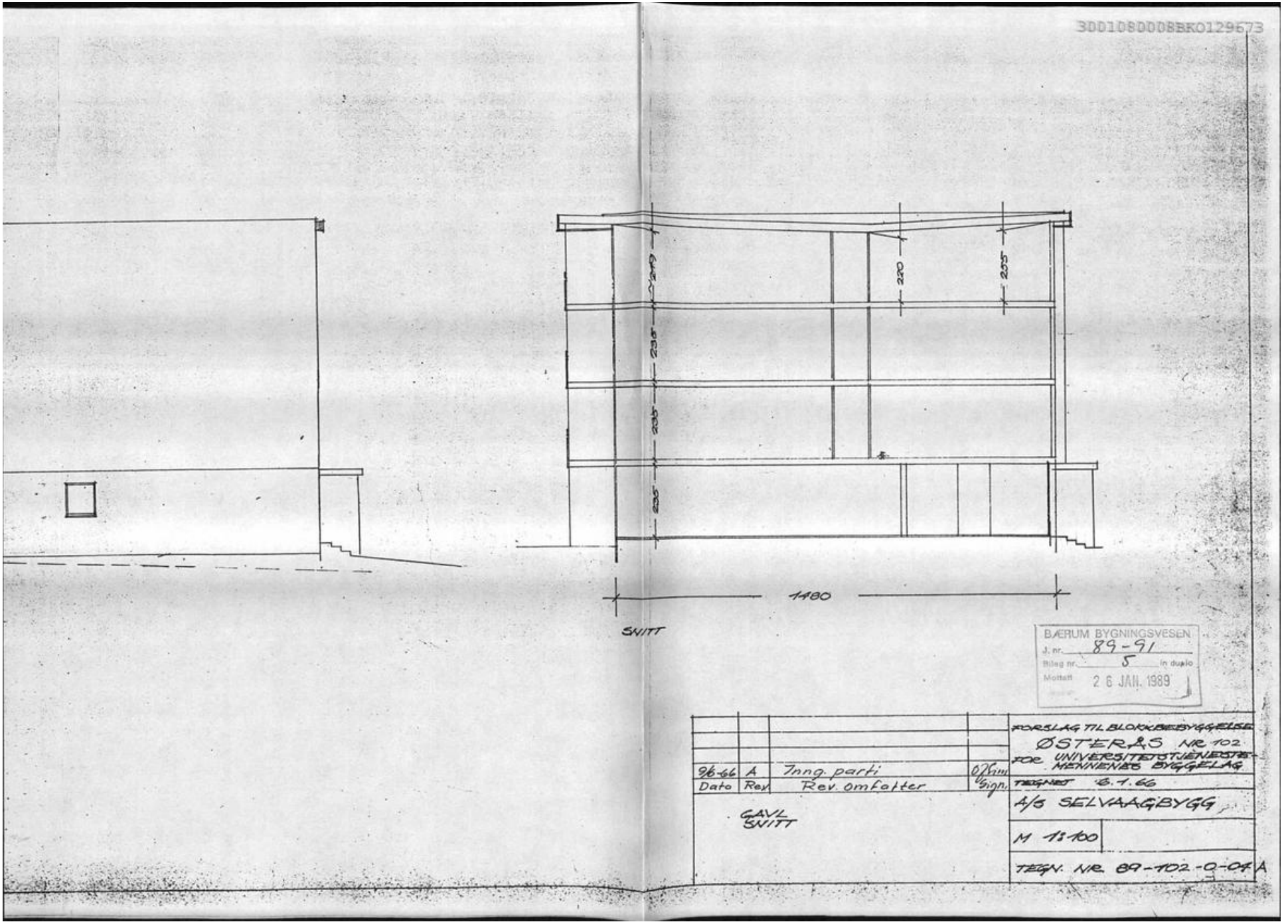
SIGN	KONTROLL
BBo	SK

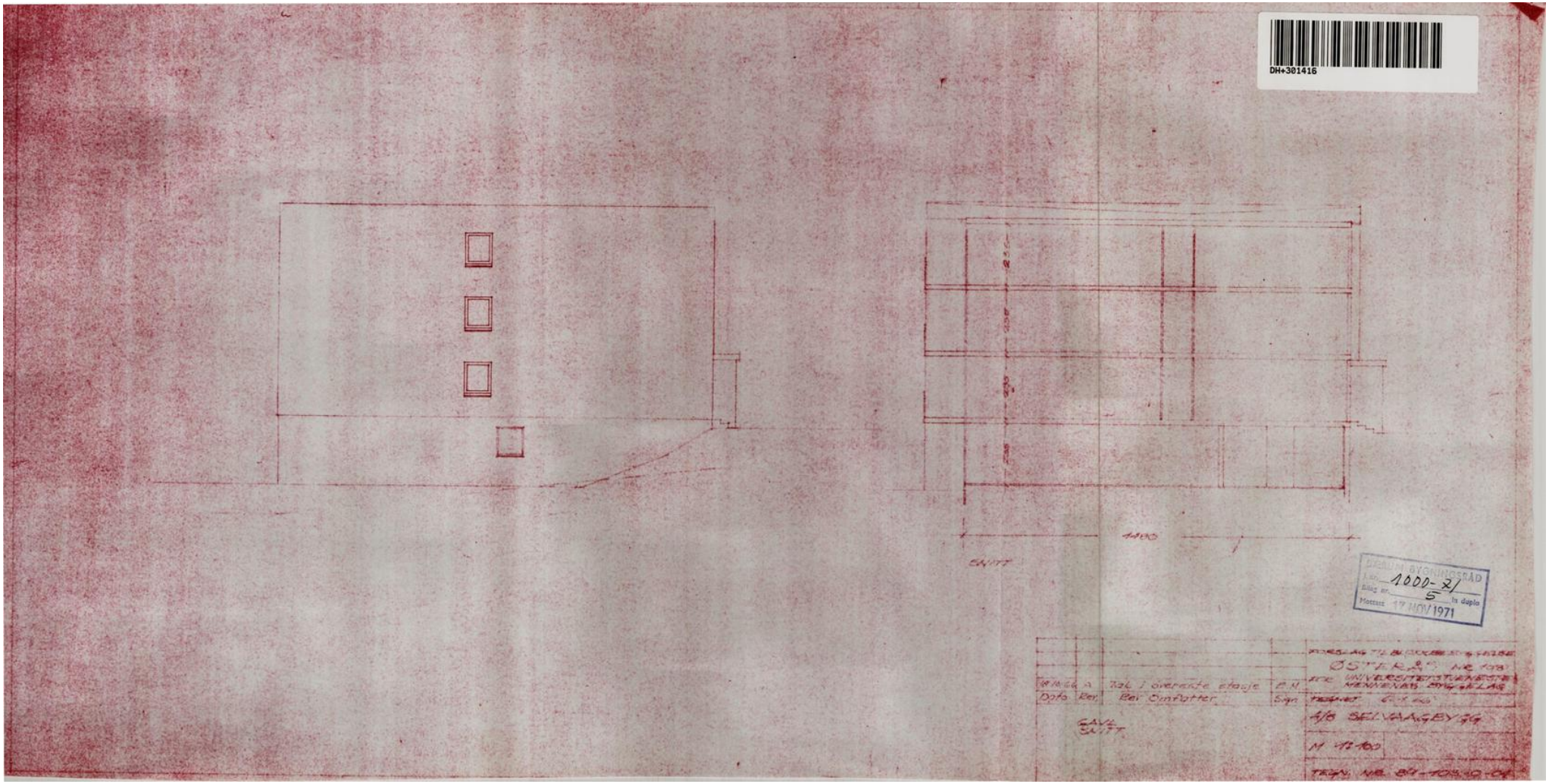
TYPE TEGNING
Otto Ruges vei 84 - Journal 89-92

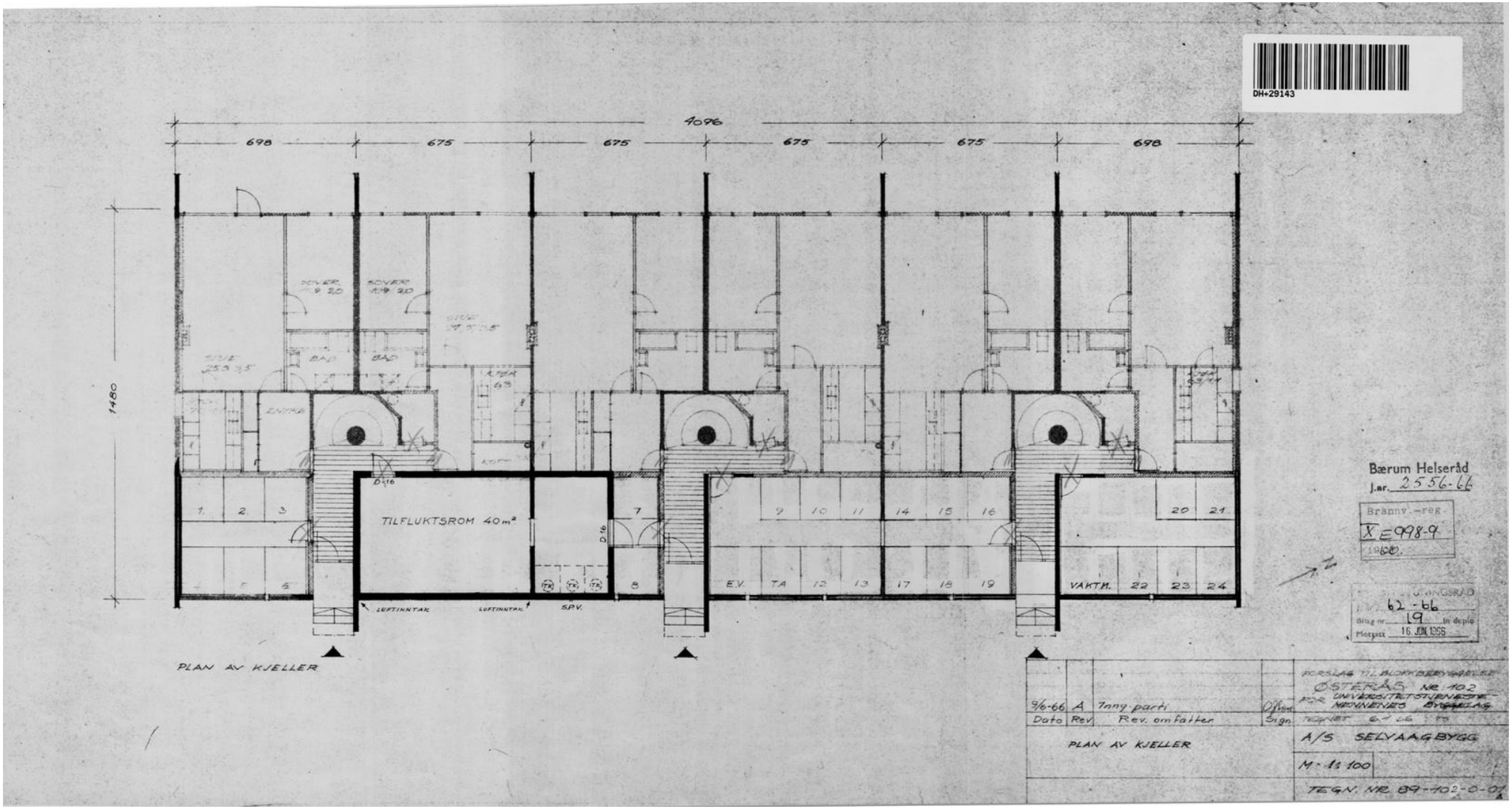
FASE
Søknad

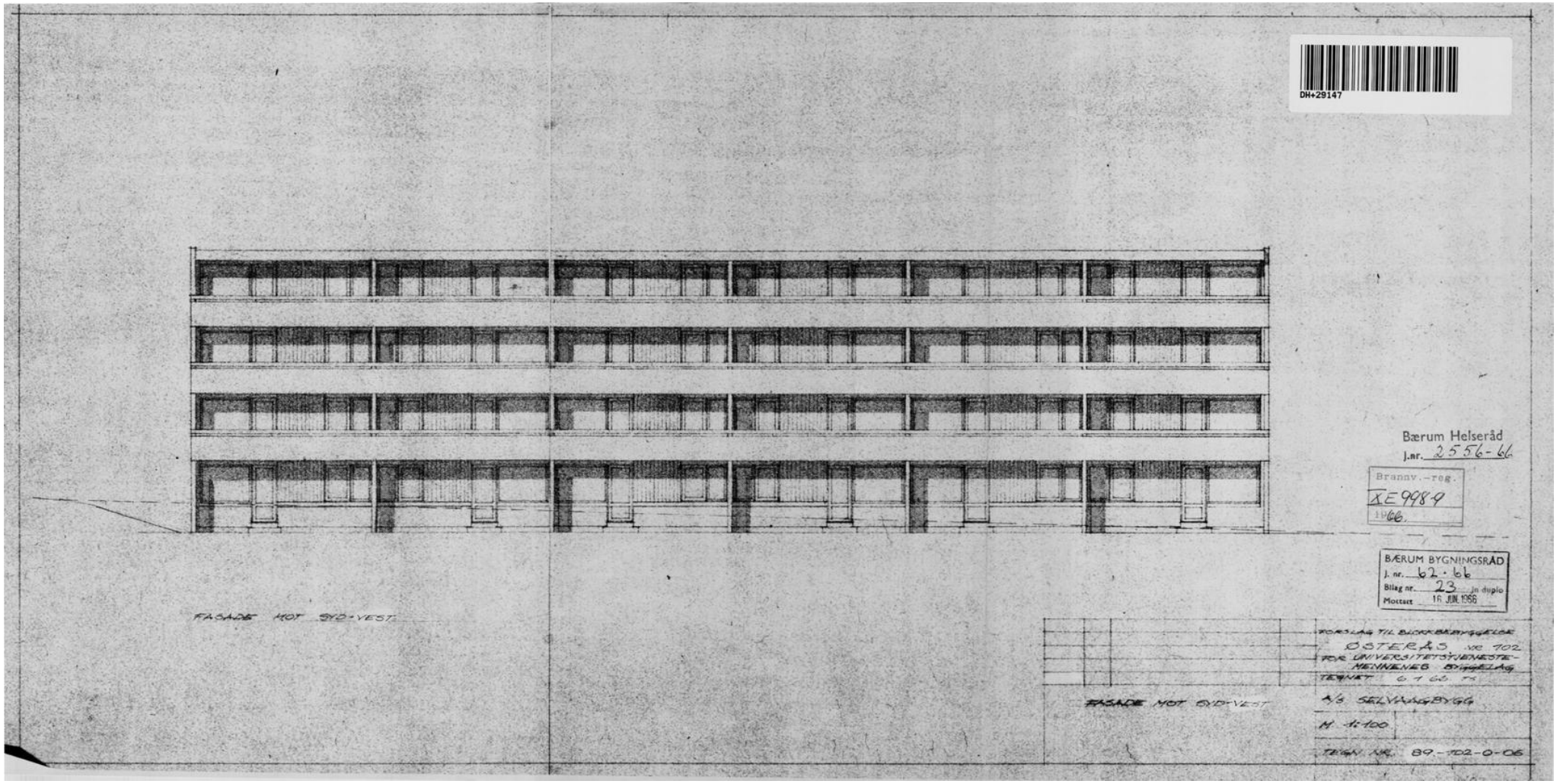
TEGNINGSNUMMER / REV.
E-06

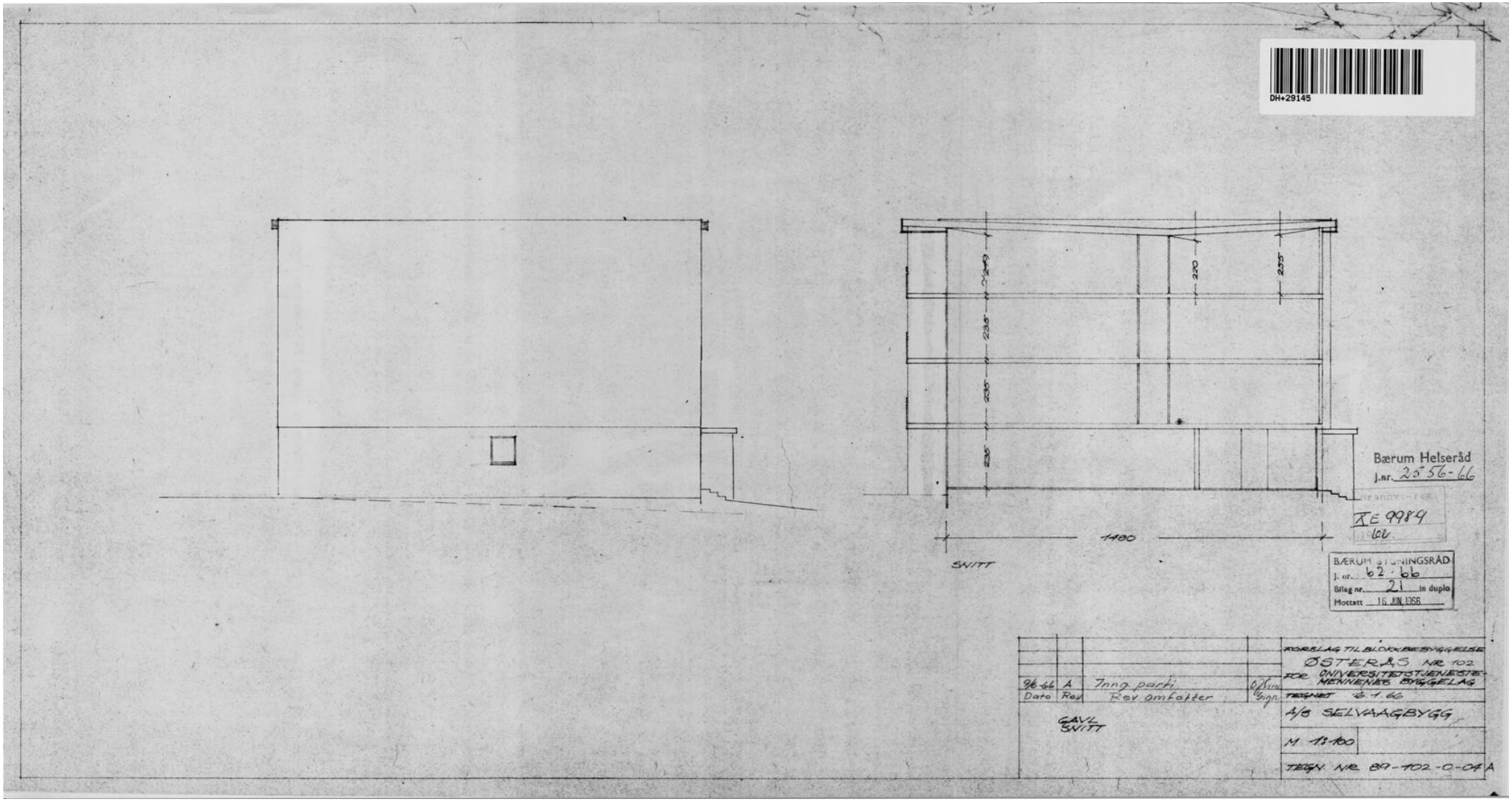
DATO OPPRETTET
02.10.2024


3DD108DDD8BKO129673
220
235
235
235
1180
SNITT
BÆRUM BYGNINGSVESEN
J. nr. 89-91
Bilag nr. 5 in duplo
Mottatt 26 JAN. 1989
96-66 A Inng. parti
Dato Rev. Rev. omfatter
Sign.
GAVL SNITT
FORSLAG TIL BLOKKBEBYGGELSE
ØSTERÅS NR. 102
FOR UNIVERSITETSTJENESTE-MENNENES BYGGELAG
TEGNET 6.1.66
A/S SELVAAGBYGG
M 1:100
TEGN. NR. 89-102-0-04 A

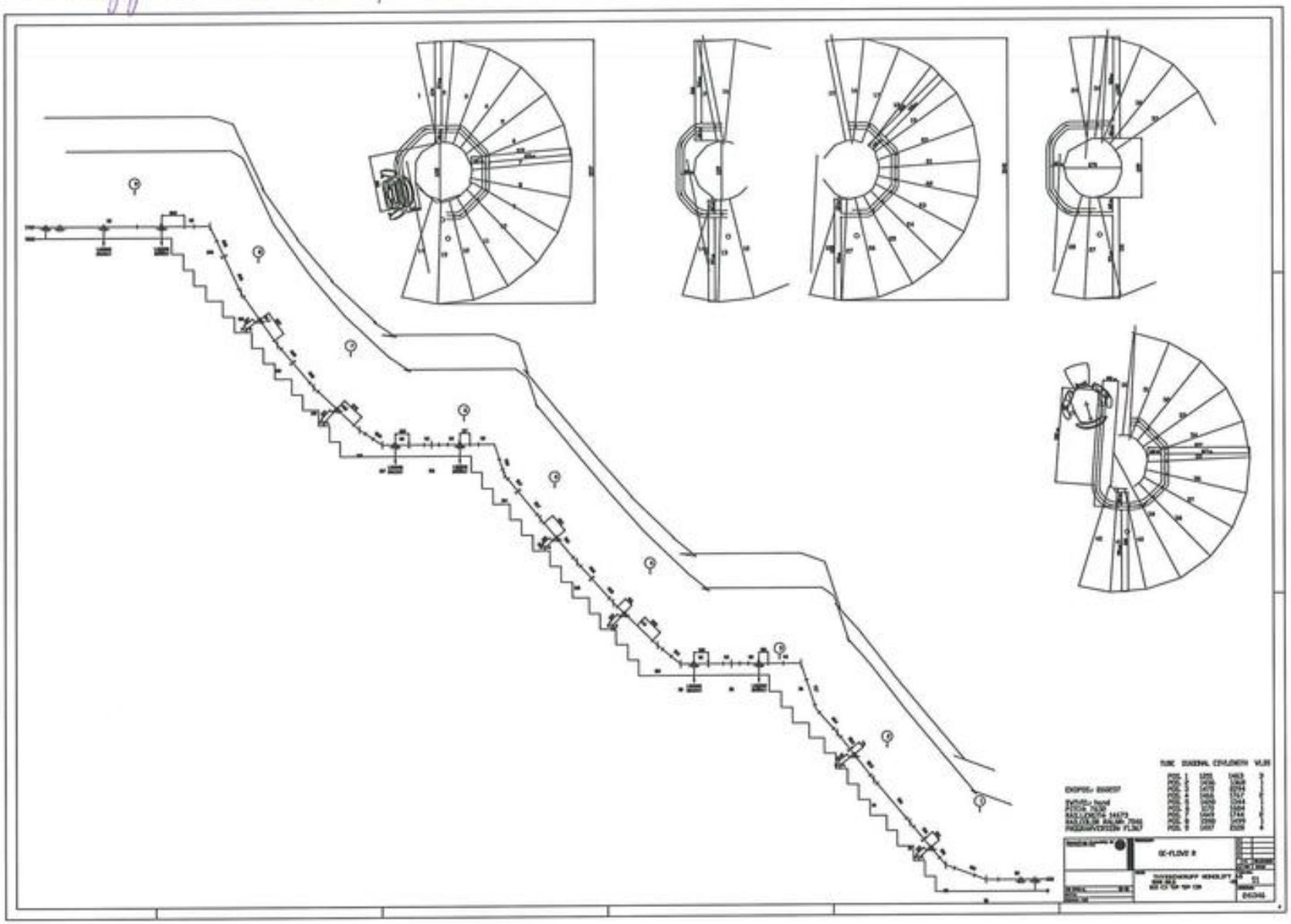

DH+301416
SNITT
4490
OSTEBØ NR 198
A/B SELVAAGBYGG

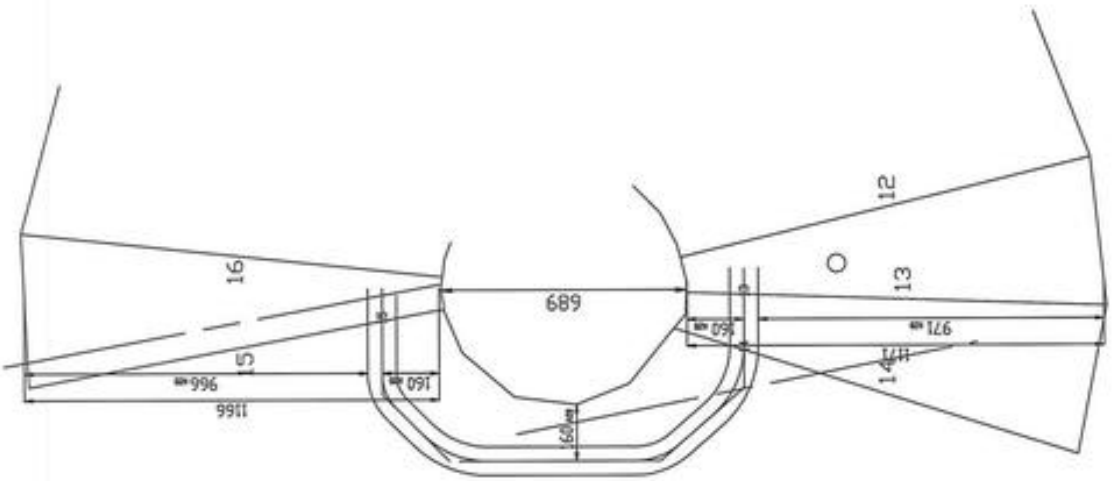

4096
698
675
675
675
675
698
1480
TILFLUKTSROM 40 m²
LUFTINNTAK
LUFTINNTAK
S.P.V.
E.V.
TA
VAKTM.
PLAN AV KJELLER
Bærum Helseråd
J.nr. 2556-66
Brannv.-reg.
X E 998-9
1966.
62-66
19
16. JUN 1966
9/6-66 A Tonny-parti
Dato Rev. Rev. omfatter
PLAN AV KJELLER
FORSLAG TIL BLOKKBEBYGGELSE
ØSTERÅS NR. 102
FOR UNIVERSITETSTJENESTE-MENNENES BYGGELAG
A/S SELVAAG BYGG
M 1:100
TEGN. NR. 89-102-0-01

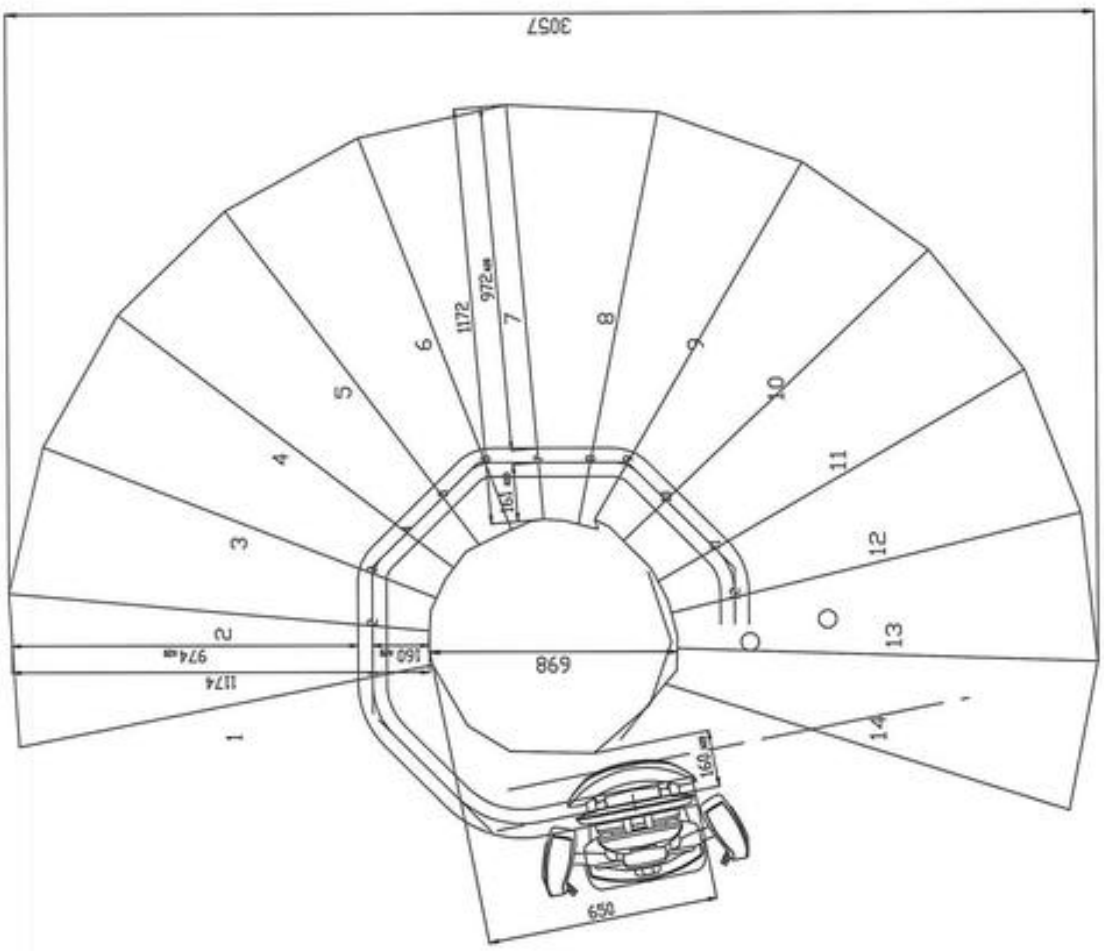

DH+29147
Bærum Helseråd
J.nr. 2556-66
Brannv.-reg.
XE9989
1966.
BÆRUM BYGNINGSRÅD
J. nr. 62 · 66
Bilag nr. 23 in duplo
Mottatt 16. JUN. 1966
FASADE MOT SYD-VEST
FORSLAG TIL BLOKKBEBYGGELSE
OSTERÅS VK 702
FOR UNIVERSITETSTJENESTE-
MENNENES BYGGELAG
TEGNET 6 1 66 TS
FASADE MOT SYD-VEST
A/S SELVVANGBYGG
M 1:100
TEGN. NR. 89.-702-0-06

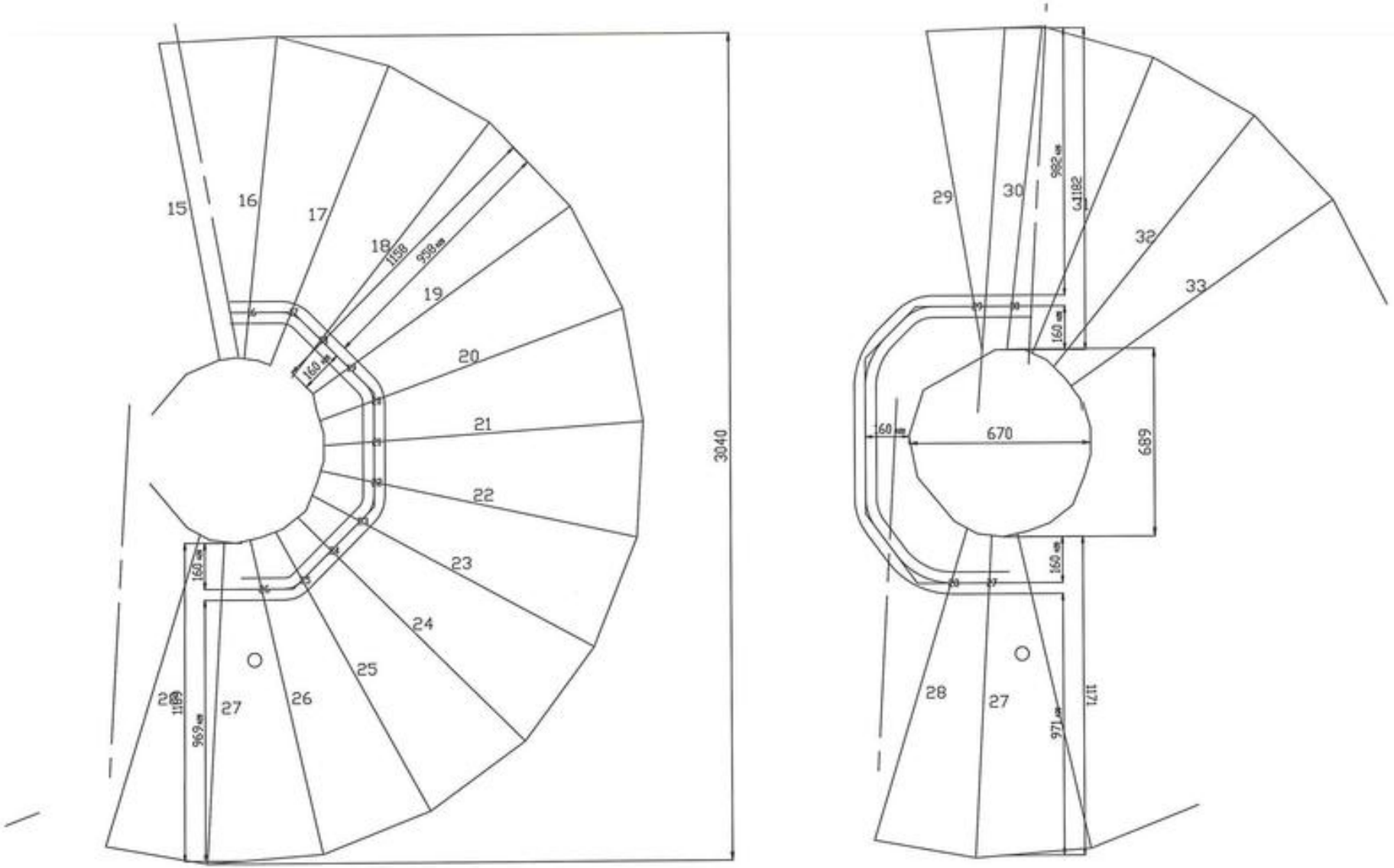

DH+29145
Bærum Helseråd
J.nr. 2556-66
XE 9984
66
BÆRUM STYRINGSRÅD
J. nr. 62/66
Bilag nr. 21 in duplo
Mottatt 16. JUN. 1966
1480
SNITT
GAVL
SNITT
96-66 A Inng. parti
Dato Rev Rev. omfatter
FORSLAG TIL BLOKKBEBYGGELSE
ØSTERÅS NR. 102
FOR UNIVERSITETSTJENESTE-MENNENES BYGGELAG
TEGNET 25.1.66
A/S SELVAAGBYGG
M 1:100
TEGN. NR. 89-102-0-04 A

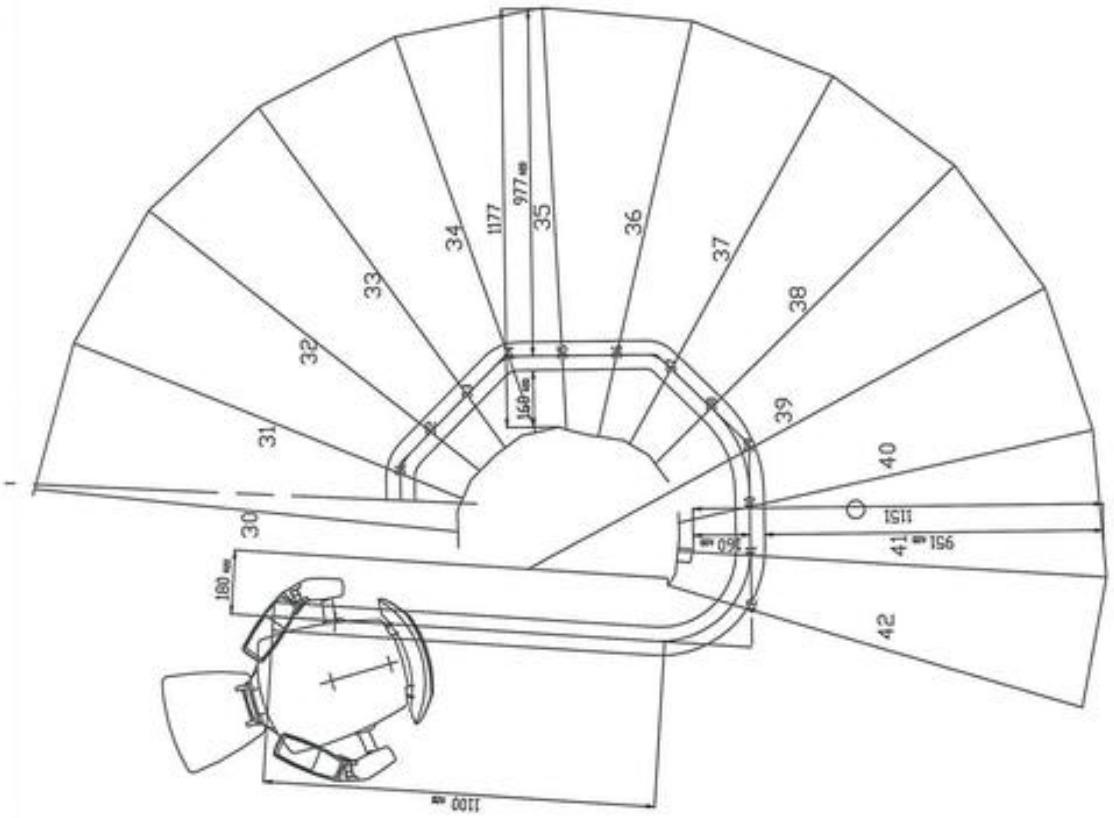
Anlegg nr. 20993, Oversiktskart 18C




16
15
12
13
14
689
966
1166
160
971
460


3057
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
1172
972
974
1174
698
650
160
161

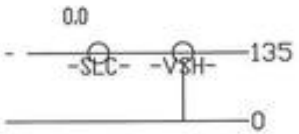

15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
32
33
3040
160
670
689
1171
969
982
1182
971


30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
1177
977
160
180
360
951
1151
1100

ENDPOS.: 260237

SWIVEL: hand
PITCH: 7632
RAILLENGTH: 14673
RAILCOLOR RALNR: 7046
PROGRAMVERSION: FL367

TUBE	DIAGONAL	CSVLENGTH	WLDS
POS. 1	1251	1463	3
POS. 2	1456	1368	1
POS. 3	1475	2294	1
POS. 4	1466	1767	2
POS. 5	1428	1344	1
POS. 6	1170	1684	1
POS. 7	1449	1744	2
POS. 8	1598	1499	1
POS. 9	1497	2128	4



ThyssenKrupp Accessibility BV
A ThyssenKrupp Elevator company

ThyssenKrupp

ONDERWERP:
GE-FLOW2 R

D		
C		
B		
A		
	lt	20.09.2010
△	PAR	DATUM

NAAM:
THYSSENKRUPP MONOLIFT AS
0598 OSLO -NO
20993

TEK.NR.: S1

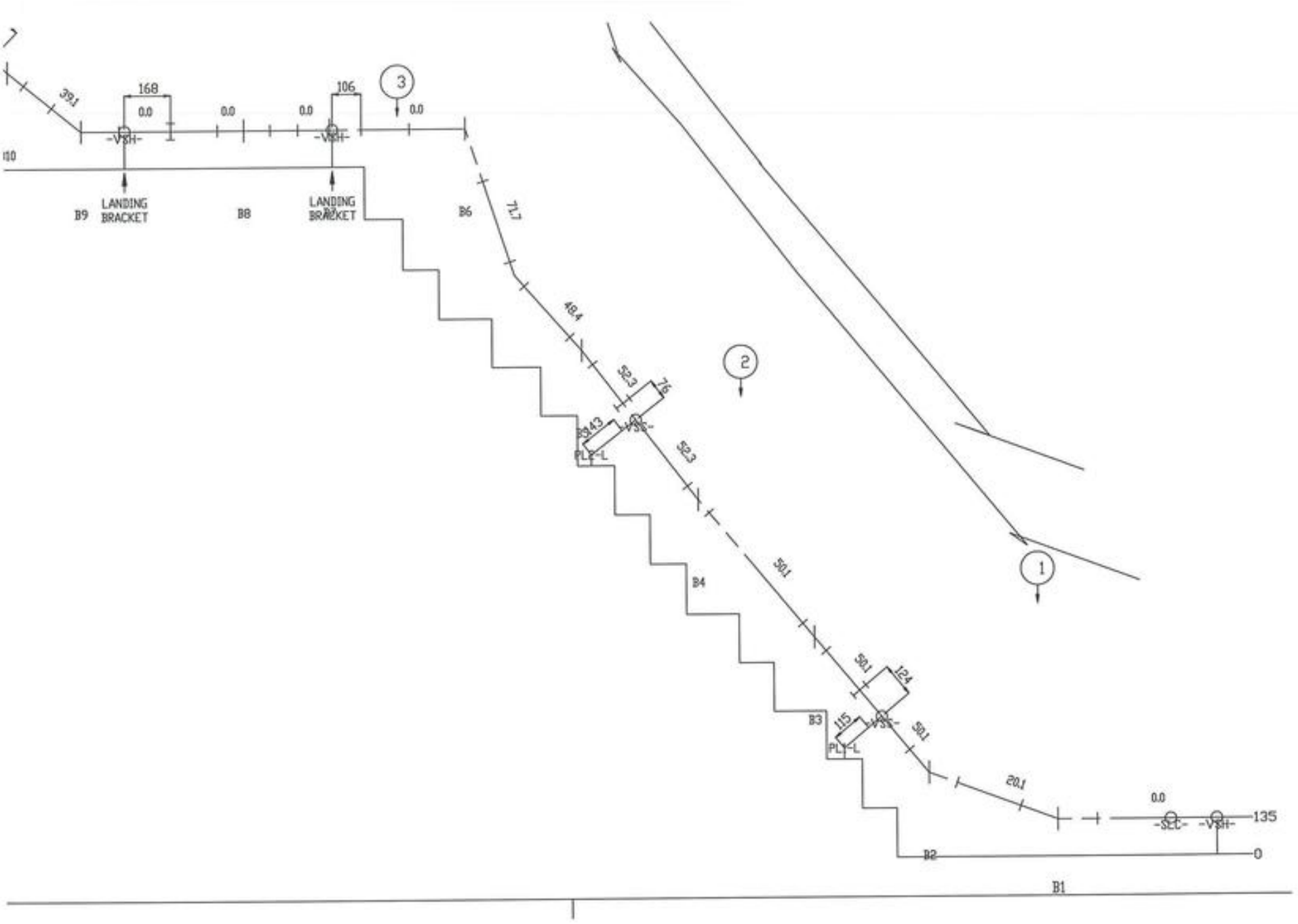
ISO 2768-cL

AUTH.:

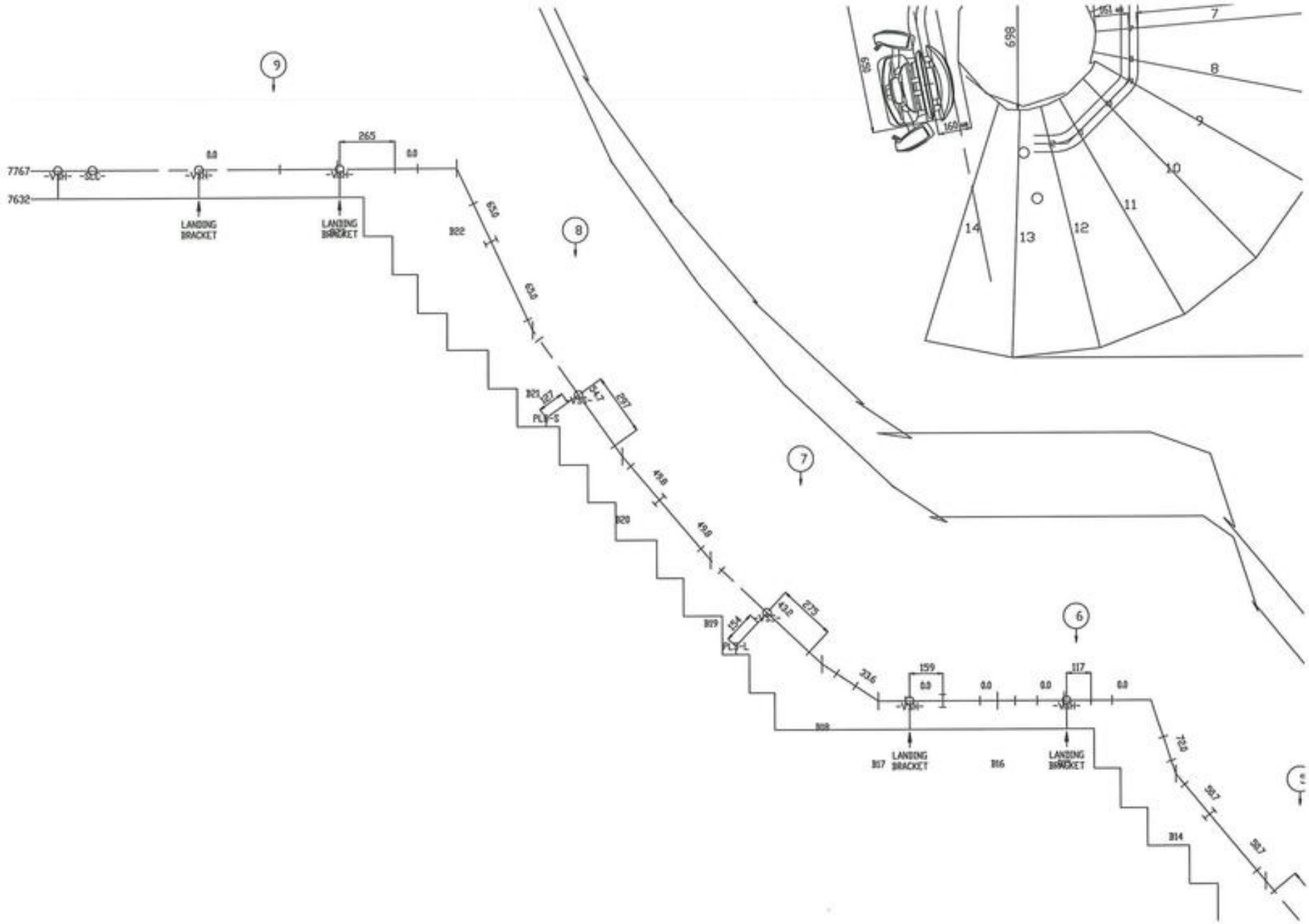
SCHAAL: 1:10

ORDERNR.:
241346

4

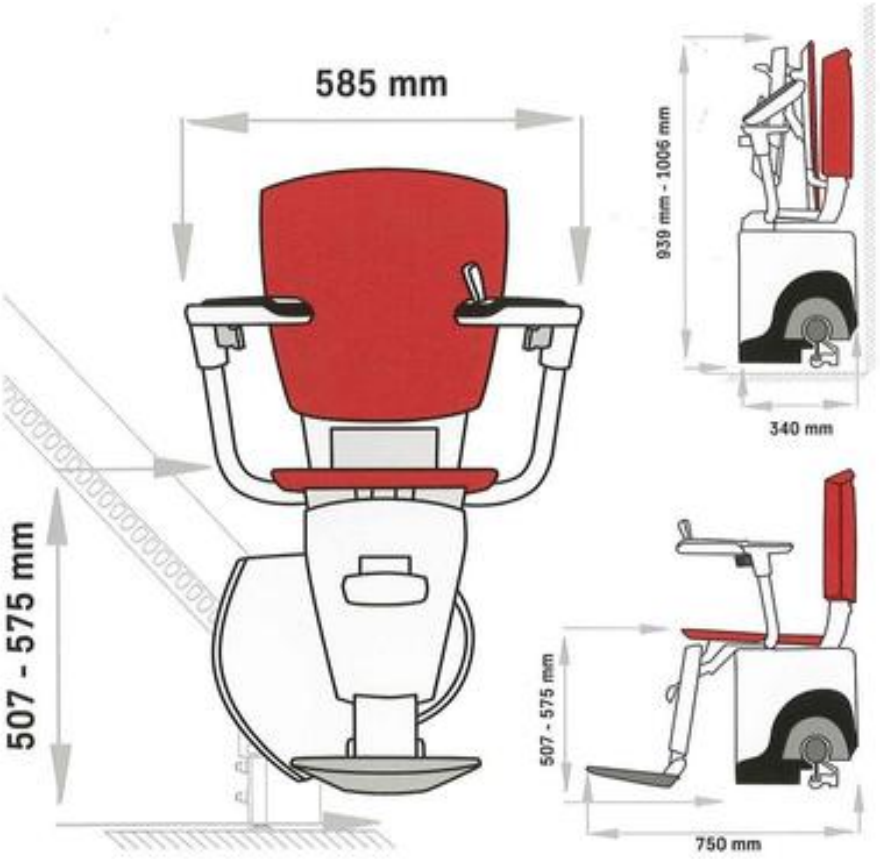

39.1
168
0.0
0.0
0.0
106
3
0.0
-VSH-
-VSH-
110
LANDING BRACKET
LANDING BRACKET
B9
B8
B6
71.7
48.4
52.3
78
2
39.43
PL1-L
52.3
50.1
B4
50.1
124
B3
115
PL1-L
50.1
20.1
1
0.0
-SLC-
-VSH-
135
0
B2
B1

LANDING BRACKET
LANDING BRACKET
LANDING BRACKET


9
8
7
6
5
7767
7632
265
LANDING BRACKET
LANDING BRACKET
822
821
PLATE
PLATE
817
LANDING BRACKET
816
LANDING BRACKET
814
698
7
8
9
10
11
12
13
14

Tekniske spesifikasjoner

Kapasitet:	125 kg
Betjening:	Trådløse veggpaneler. Joystick i armlene (fungerer som nøkkel)
El. tilkobling:	220V 1-fas
Batteridrift:	24V
Stigningsvinkel:	-70° til + 70°





ThyssenKrupp Monolift AS
Brobekkveien 38
Postboks 6877 Rodeløkka, 0504 Oslo
Telefon: 2317 3700
Telefax: 2317 3702
E-post: monolift@monolift.no
Internett: www.monolift.no
Foretaksnummer: 988 793 248 mva

GODKJENT FOR ANSVARSRETT

Din lokale representant:

Bærum kommune

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Bygningstegninger (arkivuttrekk)

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

Merknader

Merknad 1 - Om uttrekket

Dette er et maskinelt søk etter bygningstegninger i kommunens arkiv. Hvis leveransen kun består av dette dokumentet, betyr det at det ikke er funnet bygningstegninger i arkivet for eiendommen eller bygningen.

For saker til og med 2003 følger kun godkjente tegninger med.

For saker fra 2004 og frem til i dag leveres alle tilgjengelige tegninger, uavhengig av om de er godkjente eller ikke. Vær oppmerksom på at det kan være noen dagers forsinkelse fra dokumenter journalføres til de blir publisert, og at behandlingstiden kan være lengre i ferieperioder.

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

For eiendommer med seksjoner eller andeler leveres kun et uttrekk av tegninger for bygningen seksjonen/andelen tilhører.

Merknad 3 - Hvordan kontrollere godkjente tegninger eller manglende dokumenter

Dersom du ønsker å kontrollere hvilke tegninger som er godkjent, eller du mener at noe mangler i leveransen, kan du bruke kommunens innsynsløsninger for full oversikt over alle saker og dokumenter knyttet til eiendommen.

Merknad 4 - Spesielle tilfeller
Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke gi treff i søket. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.

Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.

Veiledning
Se kommunens hjemmeside for veiledning om innsyn:
https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/innsyn-i-sak/veiledning-for-innsyn-i-sak-siden

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

Utskriftsdato: 29.06.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	57	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Ovenbakken 18C, 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.

Utskriftsdato: 29.06.2026

Bærum kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	57	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ovenbakken 18C, 1361 ØSTERÅS								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 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: 29.06.2026

Bærum kommune

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

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	57	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ovenbakken 18C, 1361 ØSTERÅS								

Avtale 90108290 (Avgiftsadresse: Ovenbakken 18 A-C)

Situasjon

Røykvarslere	0 sammenkoblet, 3 enkel
Slukkere	1 slange, 1 pulver, 0 skum, 0 andre

Tilsyn og feiing

Ildsted	Røykløp	Siste tilsyn	Siste feiing	Status tilsyn	Status feiing
4 etasje stue	A1	02.08.2021	24.04.2024	Utført	Utenfor rute
3 etasje	A2	02.08.2021	24.04.2024	Utført	Utenfor rute
2 etasje stue	B	02.08.2021	19.04.2024	Utført	Utenfor rute
4 etasje stue	A1	02.08.2021	24.04.2024	Utført	Utenfor rute
1 etasje stue	A2	02.08.2021	24.04.2024	Utført	Utenfor rute
2 etasje stue	A2	28.09.2021	19.04.2024	Utenfor rute	Utenfor rute
1 etasje	B01	22.02.2022	24.04.2024	Ikke utført	Utenfor rute
4 etasje stue	B2	02.08.2021	24.04.2024	Utført	Utenfor rute

Registrerte avvik

Objekt	Avvik	Kommentar	Registrert
Ildsted	15A Det er ikke montert tilfredsstillende beskyttelses plate foran ildsted	18C H0101	05.08.2021

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.

Utskriftsdato: 29.06.2026

Bærum kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	57	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ovenbakken 18C, 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.

Utskriftsdato: 29.06.2026

Bærum kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	35	**Bruksnr.**	57	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Ovenbakken 18C, 1361 ØSTERÅS								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	484 276,14 kr
Feiing	12 740,25 kr
Vann	414 358,50 kr
Sum	**911 374,89 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
ArealOppdatert	0%	3 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
ArealIkkeOppdatert	0%	1 Stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vann etter areal	15%	9935 m2	39.80	1/1	0 %	395 427,91 kr	164 761,59 kr
Avløp etter areal	15%	9935 m2	45.26	1/1	0 %	449 697,85 kr	187 374,10 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	0%	20 stk	146.00	1/1	0 %	2 920,00 kr	1 216,70 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	0%	38 stk	299.00	1/1	0 %	11 362,00 kr	4 734,15 kr
					Sum	**859 407,76 kr**	**358 086,54 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lokal kulturminnerapport

Eiendom	3201 35/57		
Utskriftsdato	29.06.2026	**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

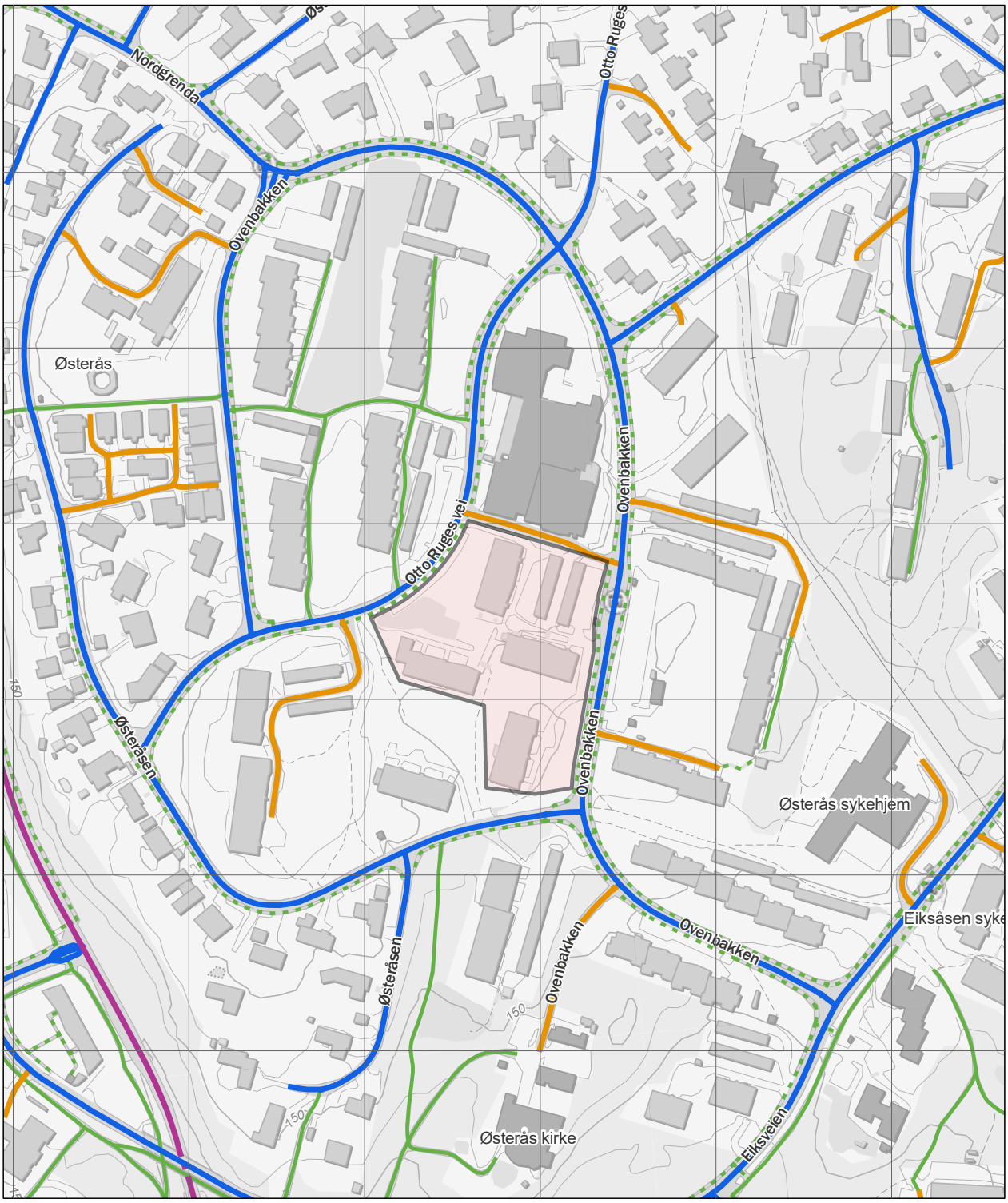
- Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner – lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Bærum
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 35/57/0/0
Adresse: Ovenbakken 18C, 1361 ØSTERÅS

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 29/06/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

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

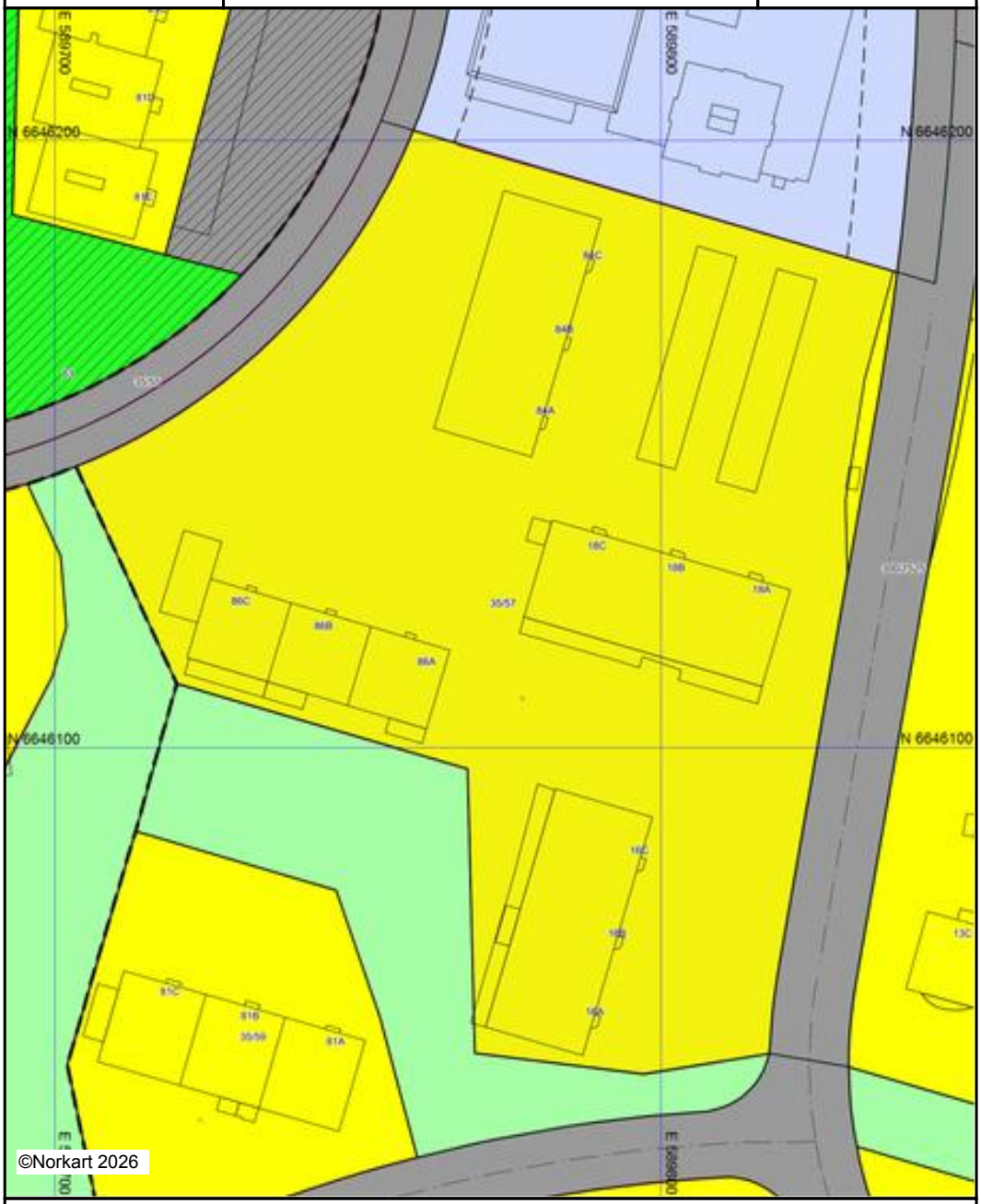
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 35/57
Adresse: Ovenbakken 18C
Dato: 29.06.2026
Målestokk: 1:1000

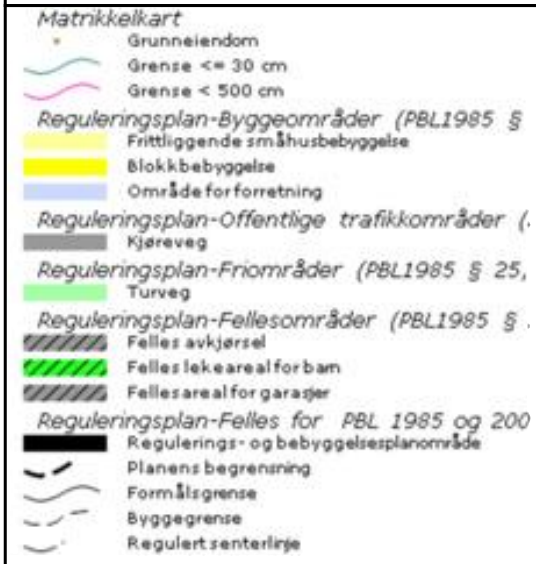
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 35/57
Adresse: Ovenbakken 18C
Dato: 29.06.2026
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

Kommunedelplan

Eiendom: 35/57
Adresse: Ovenbakken 18C
Utskriftsdato: 29.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

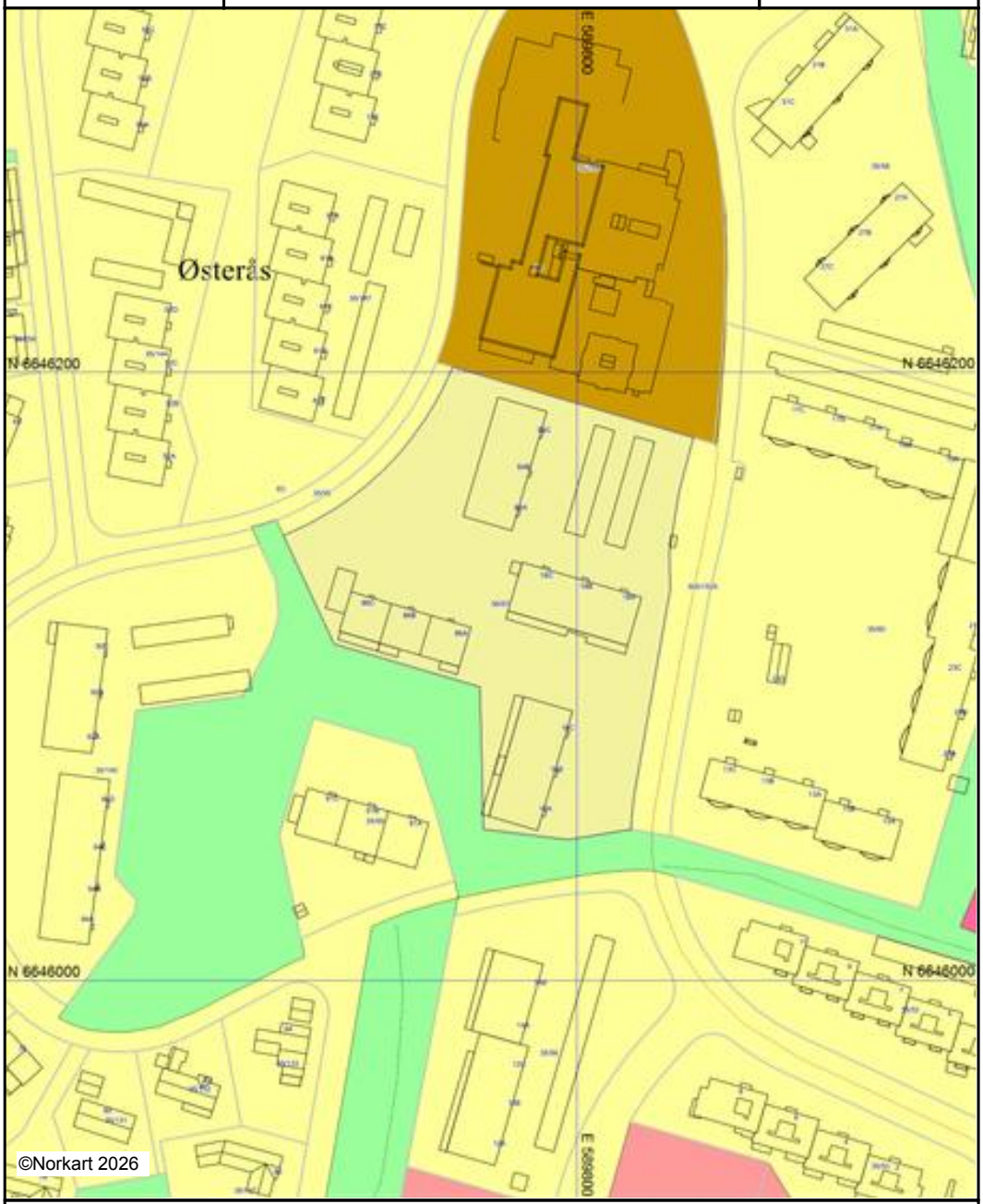
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 35/57
Adresse: Ovenbakken 18C
Utskriftsdato: 29.06.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 35/57
Adresse: Ovenbakken 18C
Utskriftsdato: 29.06.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Matrikkelkart 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
		Valgkrets:	5	Eiksmarka
Oppdatert:	01.01.2024	**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 verning / 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.

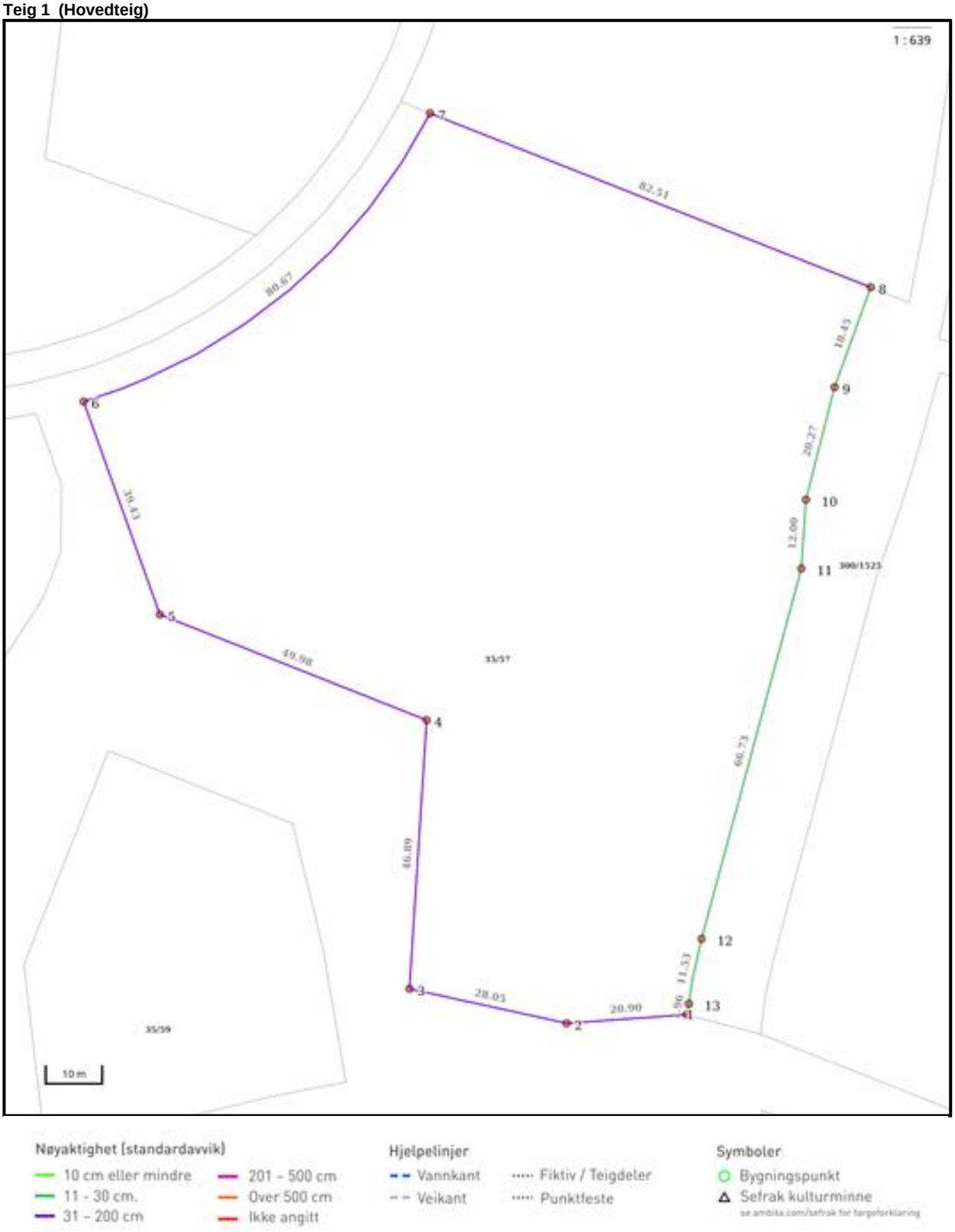
Kulturminner:

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 tegnforklaring

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:

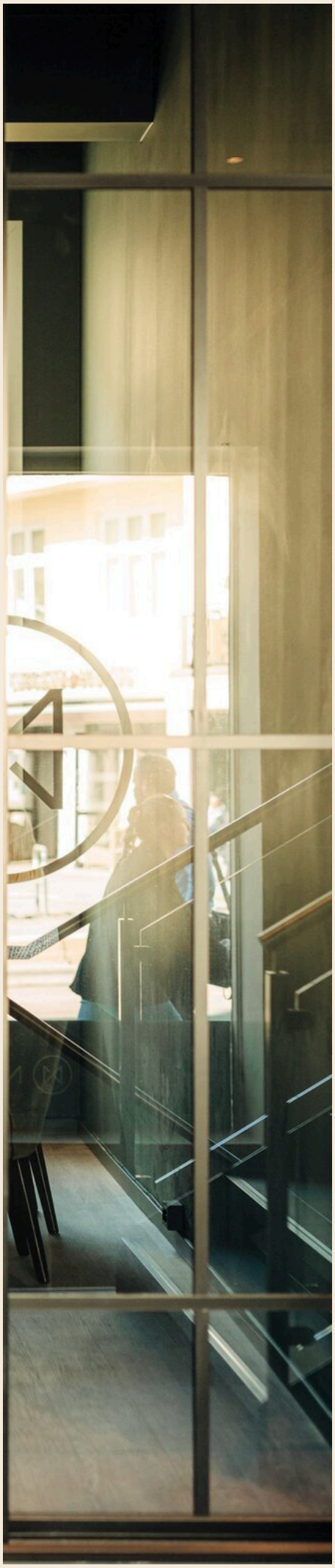
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I 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.

Velkommen til

Nordvik Bærum

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

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



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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 56-0212/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Ovenbakken 18C 1361 ØSTERÅS
Matrikkel: 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: _____

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



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



Panadda Næss
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bærum
p.naess@nordvikbolig.no
452 29 387

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