

Æ

Otto Ruges vei 84 C

1361 Østerås · Bærum kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Elise Riise Johnsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

90 11 08 66

erj@eie.no

EIE Sandvika

E

finne ditt nye hjem

E

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	84
Kort om oss	171

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Otto Ruges vei 84 C, 1361 Østerås, Etasje: 2

MATRIKSEL

Andelsnr. 108 Orgnr. 852592842 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 93 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 90 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 3 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 10 kvm

AREAL

Primærom: 90 kvm, Bruksareal: 93 kvm, BRA-i: 90 kvm, BRA-e: 3 kvm, TBA: 10 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1966

TOMT

Eiet tomt 12382 kvm

PRISANTYDNING

6 500 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Takstdato: 07.08.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 16 842,- pr.01.07.24

Andel fellesformue: kr. 43 558,- pr.31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 6 500 000,- (Prisantydning)

kr 16 842,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 516 842,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 518 042,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 526 292,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Felleskostnadene er kr 4556,- pr mnd og inkluderer bredbånd, kabel-tv, nedbetaling og renter på fellesgjeld, kommunale avgifter, trappevask, vaktmestertjenester, forretningsførsel og bygningsforsikring.

Herav:

Felleskostnader: 3802,-

Renter: 82,-

Avdrag: 88,-

Bredbånd, Get: 191,-

Garasje: 393,-

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

"Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Sikringsordningen er levert av 'X'. "

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Håkon Sandland Caroline Ramnæs

Beskrivelse

PARKERING

Det medfølger en garasje plass med elbil lader.

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 - eller leie den ut. 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, da det er et eget lån på disse. Noen av garasjene disponeres av vaktmester, til sykkelbod o.l.

Borettslaget har godt med utendørs parkeringsplasser som fritt kan benyttes av beboerne og gjester. Det er flere parkeringsplasser utenfor hver av de 7 blokkene og det er normalt veldig lett å få plass. Det er også laget EL-bil lader på enkelte plasser med førstemann til mølla prinsippet.

Disse plassene kan også benyttes av gjester.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen ligger i solrike og grønne omgivelser på Østerås. Griniveien ligger kort unna og tar en kjapt til Røa, Haslum eller Sandvika, mens Nadderudveien går direkte til Bekkestua. Her bor man i hyggelige omgivelser med både kort vei til marka og byen.

Østerås Senter er nærmeste nabo - her finner man butikker og helsetjenester, blant annet Vinmonopolet, legekontor og dagligvarebutikk, og mye mer. Treningssenteret Fresh Fitness holder også til her, og tilbyr både egentrening og gruppetimer. Nye Eiksmarka Senter åpnet i slutten av 2018 og tilbyr et bredt utvalg butikker, caféer og restauranter som blant annet Apotek 1, sushi, pizza, Kiwi og frisør. Eiksmarka Helsestasjon ligger også her. Det er også en søndagsåpen Joker med post i butikk i Eiksveien, og forøvrig godt med dagligvarebutikker i området.

Det er også et godt kollektivtransporttilbud i kort avstand fra boligen. T-banen går fra Østerås T-banestasjon, kun noen minutters gange fra boligen. Her går linje 2 til Ellingsrudåsen på Furuset med stopp gjennom hele byen. Avganger 7-8 ganger i timen i rushtiden, og ettersom Østerås er endestasjonen står det nesten alltid en bane og venter på deg. Busslinje 140, 140N, 212, 230 og 235 går fra Østerås senter busstopp, et steinkast fra boligen. Herfra går bussen til Sandvika, Bekkestua og Skøyen med regelmessige avganger. Det er også kort vei til flybussen som går fra Nadderudveien.

Nærområdet er rikt på aktiviteter for barn, unge og voksne innen både idrett og kultur. Det er flere gode golfbaner i området med bla. Toppgolf ligger en kort kjøretur unna og tilbyr Norges største treningssenter for golfere. For de som vil ut i skog og mark er tilbudet svært bredt. Marka ligger en kort tur unna og det ligger flotte turstier rundt jordene langs Griniveien. Er du glad i å sykle eller gå på rulleski er Sørkedalsveien en pent asfaltert vei med herlige, landlege omgivelser. På vinterstid byr området på flotte skimuligheter, både nedover og bortover. Kolsås Alpinanlegg er det største alpinanlegget i Bærum og tilbyr flotte bakker, samt alpinkurs. For de som er mer interessert i langrenn er det flotte preparerte skiløyper på Muren og Brunkollen. Enda kortere utflukter kan både sommer og vinter tas på Østernvann, Hagabråten, Øvrevoll eller Sauejordet.

Skole for barn i alle aldre er å finne innen 2 km fra døra, og det er et godt barnehagetilbud i lokalområdet. Blant skolene i nærheten finner man Eikeli skole for 1.-7. trinn som boligen sokner til, samt Hosletoppen ungdomskole. Den mest nærliggende

videregående skolen er Eikeli videregående. Her tilbys det både studiespesialiserende linjer og flere spennende og yrkesorienterte valglinjer som Businessklassen, Internasjonalisering og Samfunnsfag. Det er svært godt med fritidsaktiviteter og tilbud til både barn og ungdommer i området.

TOMT

Eiet tomt, 12382 kvm

Borettslaget har pene, grønne fellesarealer som jevnlig blir vedlikeholdt og oppgradert. Det er store grøntområder mellom blokkene. Det er også en stor, nyere lekeplass hvor de yngre samles for lek.

Borettslaget er kjent for å ha svært godt naboskap med mange felles arrangementer og sammenkomster. Småbarnsfamilier i alle oppgangene - et utrolig fint, sosialt og trygt sted å være barn!

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten består av gang, stue, kjøkken, bad og tre soverom.

Utgang fra kjøkken til balkong på ca 10 m².

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjeller på ca 3 m².

Det medfølger garasje plass med elbil lader.

Det er fellesvaskeri i borettslaget, samt felles sykkelrom og tilfluktsrom.

Borettslaget har også et stort og pent oppusset møtelokale som kan leies til for eksempel bursdager eller andre samlinger, dette er gratis p.t.

BYGGEMÅTE

Boligbygg over 4 etasjer og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner. Yttervegger kledd med panel og forblendet med puss. Tilnærmet flatt tak tekket med takpapp/ membran (taket er ikke besiktiget). Brannsertifisert entrédør. Balkongdør og vinduer med karm av tre og to-lags glass fra 1989. Oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Etasjeskiller - 2. etasje:

- Etasjeskille av betong. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter.

Følgende rom er målt: Entré, stue, kjøkken og soverom.

- Kommentarer til TG2: Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er malt til 38 mm i stuen.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet

og innvendig pipeløp):

- Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue. Eier informerer om at det er lagt nytt stålrør i pipeløpet i regi av borettslaget i 2022.

- Kommentarer til TG2: Skorsteiner inne i boligen; TG2 er satt grunnet alder. Usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig tilsyn.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom):

- Vannrør med rør-i-rør system. Hovedstoppekran er plassert på bad. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert.

Fordelerskap for rør-i-rør

system er plassert på bad. Antatt 120 liter varmtvannsbereder fra 2015 (hentet fra forrige takstrapp) plassert i

kjøkkeninnredning. Varmtvannsbereder kan ikke undersøkes på grunn av plasseringen (plassert i kjøkkeninnredning).

Tilstanden/type er ukjent, og en eventuell utskifting utløser

større arbeider. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Elektrisk anlegg:

- Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg.

Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

- Kommentarer til TG2: Som følger av manglende samsvarende kløring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn av manglende samsvarerkløring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person.

Dører og vinduer:

- Boligen har entrédør med sikkerhetslås. Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 1989). Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass fra 1989.

Dører og vinduer har fått TG2 i tilstandsrapporten. Styret har vedtatt å starte et forprosjekt for å kartlegge kostnader og muligheter vedr skifting av vinduer/dører.

Balkonger, terrasser, veranda etc:

- Utgang fra stue til østvendt balkong på ca 10 m².

Rekkverkshøyde er målt til 91 cm. Dekke lagt med tretremmer og rekkverk i metall og fasadeplater.

Stikkontakt og lys er montert.

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport.

Vi gjør oppmerksom på at boligen er oppført iht. andre krav og byggeforskrifter enn de som gjelder pr. i dag, da det er byggeforskrifter på oppføringstidspunktet som var gjeldende. For nærmere beskrivelse om bebyggelsen henvises det til vedlagt takstrapp.

Standard

STANDARD

Velkommen til Otto Ruges vei 84 C!

Her bor du fint til i gårdens 2.etasje, kun en trapp opp.

Dette er en pen og tiltalende 4-roms med en svært god planløsning. Leiligheten er gjennomgående med gode lysforhold fra to sider.

Boligen fremstår som både hyggelig og moderne med god standard fra 2015. Senere er leiligheten blitt malt i tidsriktige farger.

Stue og kjøkken er av åpen, sosial løsning og byr på både peis og utgang til balkong. Uteplassen vender mot vest og byr på herlig kveldssol sommerstid.

De tre soverommene ligger samlet i den ene enden, mot øst.

Det disponeres bod i kjeller, samt garasjeplass med elbil lader.

Entré | Velkommen inn!

Her bor du fint til i gårdens 2.etasje, kun en trapp opp. Entréen gir et fint førsteinntrykk med fliser på gulv og garderobeløsning med gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko.

Stue | Sosialt

Boligen byr på en svært innbydende og hyggelig stue med enstavs parkett og på gulv, downlights i himling og moderne overflater som er blitt malt de siste årene. Stue og kjøkken er av åpen løsning og oppleves som et lyst og sosialt oppholdsrom med store vindusflater. Rommet er enkelt å møblere med to ulike soner og en effektiv peis fra 2015 sentralt plassert i rommet.

Balkong | Vestvendt

Fra stuen er det utgang til en flott balkong på ca 10 m².

Uteplassen vender mot vest og oppleves som en forlengelse av stuen sommerhalvåret. Her kan du innredet med ønsket utemøblement og nyte sol fra ca 14.30-21.00 sommerstid.

Balkongen har også utebelysning, samt stikkontakt.

Kjøkken | Innholdsrikt

Leiligheten har et innholdsrikt kjøkken med mye skap- og benkeplass, i tillegg til en sosial bardiskløsning på den ene enden. Kjøkkenet ble pusset opp i 2015, men har i ettertid blitt oppgradert med nye, moderne fronter. Benkeplaten er i slitesterk laminat med nedfelt oppvaskkum og det er dekorative fliser over kjøkkenbenken som er malt i samme farge som veggen. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer, herav stekeovn, mikrobølgeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Kjøkkenet har downlights i himling og stort vindu ut mot balkongen som bidrar til godt arbeidslys.

Soverom | Tre gode rom

De tre soverommene ligger samlet i den ene enden av boligen og vender mot øst. Hovedsoverommet oppleves som romslig med plass til dobbeltseng med nattbord på hver side, samt annet ønskelig møblement. Rommet har også adgang til et praktisk walk-in closet. De to andre rommene egner seg utmerket som både barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter

behov. Alle soverommene er malt i stilige farger og hovedsoverommet har også downlights i himling.

Bad | Romslig

Baderommet er av god størrelse med tidsriktige materialer og innredning. Badet ble oppusset i 2015 og er bla. flislagt med varmekabler i gulv, samt downlights i himling. Videre er badet utstyrt med servantinnredning med skuffer og speil med belysning på veggen over servant. Det er dusjhjørne med stor regndusj + hånddusj, vegghengt toalett, samt opplegg og plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Det er også opplegg/klargjort for badekar så dette er enkelt å sette inn om ønskelig. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

Overflater:

- Gulvflater belagt med parkett og flis i entré.
- Vegg- og himlingsflater i malte flater. Veggflater er malt de siste årene.

Kommentarer til TG2:

Bad:

- Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser.
- Tettetdetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet vann og avløpsrør ved vaskemaskin er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettetdetaljer bør fornyes.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest fra 1969.

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.

Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.

Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming. Peis i stuen og varmekabler på bad.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energifarakter F

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Bærum kommune har ikke eiendomsskatt.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Selger hadde et strømforbruk på ca 8185 kwh i 2023.

Selger har internett fra Telia som koster 191,-/mnd. De er inkludert i felleskostnadene. Selger har ikke kabel-TV, men styret har lagt opp til at man kan velge det om man vil.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Låne nummer: 12111621266, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.07.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 30

Saldo per 10.07.2024: 177 224

Andel av saldo: 1 182

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.12.2031)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Låne nummer: 12121231369, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.07.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 48

Saldo per 10.07.2024: 1 722 653

Andel av saldo: 15 660

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.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 521 378,- Som sekundærbolig Kr. 5 781 237,-

BORETTSLAG

Universitetstjenestemennenes borettslag består av 172 boliger og 1 næringslokale. Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Borettslaget har en hjemmeside: utb68.no

Det er fellesvaskeri i borettslaget.

Borettslaget har et stort og pent oppusset møtelokale som kan leies til for eksempel bursdager eller andre samlinger, dette er gratis p.t.

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

Styret, ved hjelp av en del ildsjeler, avholdt en felles dugnad for alle blokkene. Dette mener vi var et svært vellykket tiltak som ble avsluttet med sosial sammenkomst med mat og god drikke. Dette sammen med aktiviteter for barn, julegrantening etc ønsker vi mer av og håper mange ønsker å bidra til dette også fremover.

Planlagte og pågående vedlikeholdsarbeider:

- Rehabilitering/utskifting av innvendige rør (vann/avløp). Utvendig er utført. Pr idag foreligger det ikke konkrete planer om når dette skal gjennomføres. 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 styret/forretningsfører 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 de har mange nok (minst fem i ulike etasjer og helst ulike blokker) blir prøvene sendt til SINTEF for analyse og tilstandsvurdering.

- Dagens vinduer og balkongdører er modne for utskiftning og styret har med bakgrunn i vedlikeholdsplanen utarbeidet av Selvaag i 2020 anbefales at vinduer byttes i perioden 2022-2025. Styret har vedtatt å starte et forprosjekt for å kartlegge kostnader og muligheter ved et slik prosjekt. Felleskostnadene vil trolig øke med rundt 300-350 pr mnd, men dette er ikke fastslått enda. Det vil i den forbindelse også undersøkes muligheten for å bytte til skyvedør ut mot balkong. Styret er nå igang med å hente inn tilbud.

Foretatte påkostninger de siste årene:

- 2022: Fasadevask langvegger.
- 2022: Ny asfalt i området Ovenbakken 18 og Otto Ruges vei 84.
- 2021: Betydelig oppgradering av uteområdene/grøntområdene
- 2020: Ladeanlegg for elbil som ble ferdigstilt mai 2020.
- 2020: Videre laget borettslaget ny sykkelbod og vaskerommet i nummer 86 har fått ny vaskemaskin.
- 2017 - 2020: Oppgradering EL- hovedtavler i blokkene
- 2016: Nytt nedgravd søppelsystem
- 2016: Fornyng av bunnledninger og utvendige rør for avløpsvann fram til kommunalt nett
- 2014: Garasjerehabilitering
- Oppgradering av balkonger
- Innfesting av fasadeplater i alle blokker.
- Oppgradering av felles grøntanlegg

- Nytt callinganlegg
- Vask av inngangsfasader
- Rens av ventilasjonssjakter
- Plan for ute- og grøntområdene rundt UTB. Det ble bestemt at grøntgruppen lager en langtidsplan for UTB sine utearealer.

Det må påregnes generelt vedlikehold av borettslaget.

Hele salgsoppgaven bør grundig gjennomgås av interessenten(e). I tillegg oppfordres interessenten(e) til å sette seg inn i alle relevante dokumenter fra forretningsfører, f.eks. vedtekter, årsberetning, eventuelle husordensregler m.m.

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Det foreligger ikke forkjøpsrett.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

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.

ANNET

Følgende medfølger ikke salget:

- De tre garderobeskapene i gangen
- Trådkurvane i walk-in-garderoben
- Stringhyller i stue og på kjøkken

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn

festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1966/307509-2/100 Bestemmelse om bebyggelse

15.12.1966

Bestemmelse om benyttelse

Gjelder denne registerenheten med flere

2001/31022-1/100 Obligasjon

08.11.2001

BELØP: NOK 2.653.300

Panthaver:Obos Eiendomsforvaltning As

Lnr: 5844820

Overført fra: 3201-35/57

Gjelder denne registerenheten med flere

2001/31022-2/100 ** Prioritetsbestemmelse

08.11.2001

Prioritet etter fremtidige obligasjoner til OBOS

2007/108017-1/200 Pantedokument

05.01.2007

BELØP: NOK 6.150.000

Panthaver:DNB BANK ASA

Org.nr: 984851006

Overført fra: 3201-35/57

Gjelder denne registerenheten med flere

2008/686923-1/200 Pantedokument

25.08.2008

BELØP: NOK 7.500.000

Panthaver:DNB BANK ASA

Org.nr: 984851006

Gjelder denne registerenheten med flere

2011/663447-1/200 Pantedokument

23.08.2011

BELØP: NOK 3.000.000

Panthaver:DNB BANK ASA

Org.nr: 984851006

Gjelder denne registerenheten med flere

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan.

Østerås senter vil i løpet av 2024 og 2025 totalrenoveres innvendig og utvendig. Kjøpesenteret vil holde åpent i hele byggeperioden.

Sak; 18/20306 - Eiksveien 108 - tilbygg omsorgsboliger:

Det søkes om oppføring av et nybygg i 4 etasjer til Solbakken bo- og behandlingssenter. Solbakken bo- og behandlingssenter består av 88 sykehjemsplasser. Nybygget tilsluttes eksisterende bygg i form av innglasset gangbro. Nybygget vil gi en økning på 60 sykehjemsplasser.

Sak; 22/16763 - Eiksveien 73 - detaljregulering:

Østerås bo- og behandlingssenter hadde i 2019 fire sykehjemsavdelinger, en omsorgsbolig og et dagaktivitetssenter.

I 2020 het stedet fortsatt bo- og behandlingssenter, men besto kun av dagaktivitetssenteret. Hele Østerås sykehjem har flyttet til Lindelia sykehjem i Lindelia 47 på Gjøttum.

Det er prosjektert å bygge om Eiksveien 73 til Nye Østerås barnehage. Barnehagen, som kan få 200 plasser, planlegges ferdig i juni 2025.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 6 500 000,- (Prisantydning)

kr 16 842,- (Andel av fellesgjeld)

kr 6 516 842,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 6 518 042,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 6 526 292,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Tilrettelegging (Kr.17 900)
Visningshonorar (Kr.3 250)
Foto (Kr.4 500)
Grunnpakke borettslag inkl eierskiftegebyr (Kr.12 995)
Markedspakke 1 (Kr.22 900)
Oppgjør (Kr.7 500)
Overtagelse (Kr.3 250)
Provisjon (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 6 516 842,-) (Kr.58 651,58)
Totalt kr. (Kr.130 946,58)

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

Det er avtalt at megler kan legge ut for følgende utlegg dersom nødvendig: fotograf, trykking av salgssoppgaver, takst osv. da disse faktureres direkte til selger fra leverandører.

OPPDRAGSNUMMER

36-24-0399

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgssoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av

akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgssoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgssoppgaven 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 salgssoppgave, 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.

EIE Sandvika

Org. nr: 997288998

Kinoveien 9 A

1337 Sandvika

Tlf: 67 55 08 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Elise Riise Johnsen

SAKSBEHANDLERE

Elise Riise Johnsen

EIE Sandvika

Eiendomsmegler / Partner

Mob: 90 11 08 66 / E-post: erj@eie.no

DITT NYE HJEM?



















EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no

















EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com













































Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning











































140 Skøyen

Ruter#



CITARO

BT 21337





2 Østerås

33102



ØSTERÅS KJØPESENTER

Østerås Blomster
Krogsveen Eiendomsmegler
Nille
Bjørklund
Vinmonopolet
Skin Tonic Parfymeri
Match man / women
Narvesen
Ark Bokhandel
Eurosko
Walk in Dameklær
Baker Hansen
Meny
Sunkost
Vitus Apotek
ets Dvirebutikk

KIWI mini pris **7-23**

DNB Eiendom

Mester Grønn

SABI SUSHI

petite frisørere

GREY GARDENS

FARDAL BAKERI // KONDITORI

BÆRUM KOMMUNE
Eiksmarka helsestasjon



+ **APOTEK 1**

nille



Grønt og Godt
Eiksmarka





Otto Ruges vei 84 C, 1361 ØSTERÅS

Leilighet - 2. etasje



Ordernr. 15059771

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil. Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

王

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

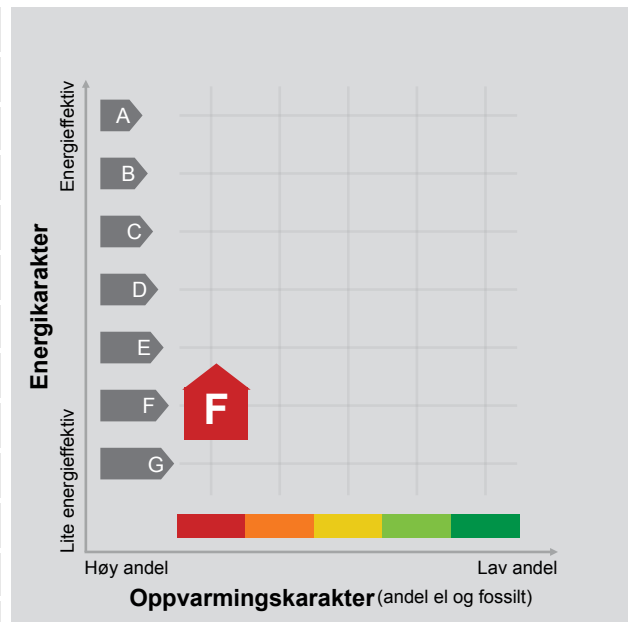
EIE eiendomsmegling

INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Otto Ruges vei 84C
Postnummer	1361
Sted	ØSTERAS
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	35
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6694942
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2024-5851
Dato	08.08.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energi merke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energi standard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energi effektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energi merke.

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montere automatikk på utebelysning**

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Montere urbryter på motorvarmer**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1966
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	93
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Otto Ruges vei 84C
Postnummer: 1361
Sted: ØSTERÅS
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0202
Dato: 08.08.2024 7:12:43
Energimerkenummer: Energiattest-2024-5851

Kommunennummer: 3201
Gårdsnummer: 35
Bruksnummer: 57
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6694942

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 13: 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 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

FERDIGATTEST
Bærum kommune

62-66.

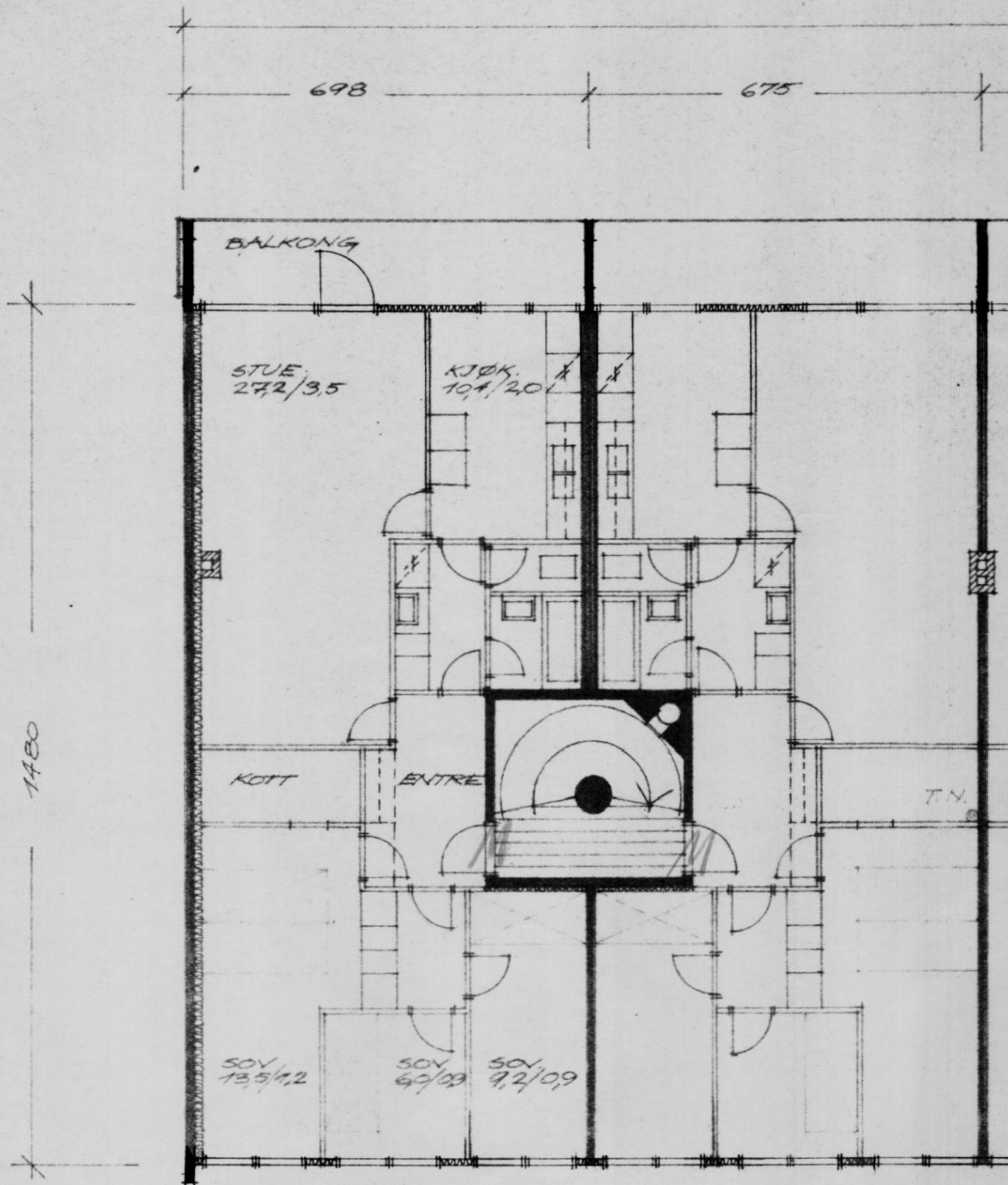
24/1-69.

35
35

99

Bylyd
Eoligblokk
Universitetstjenestemennenes Borettslag
Eout Harald Hansen, Hølsenveien 19, Oslo 3.

Storste Storste



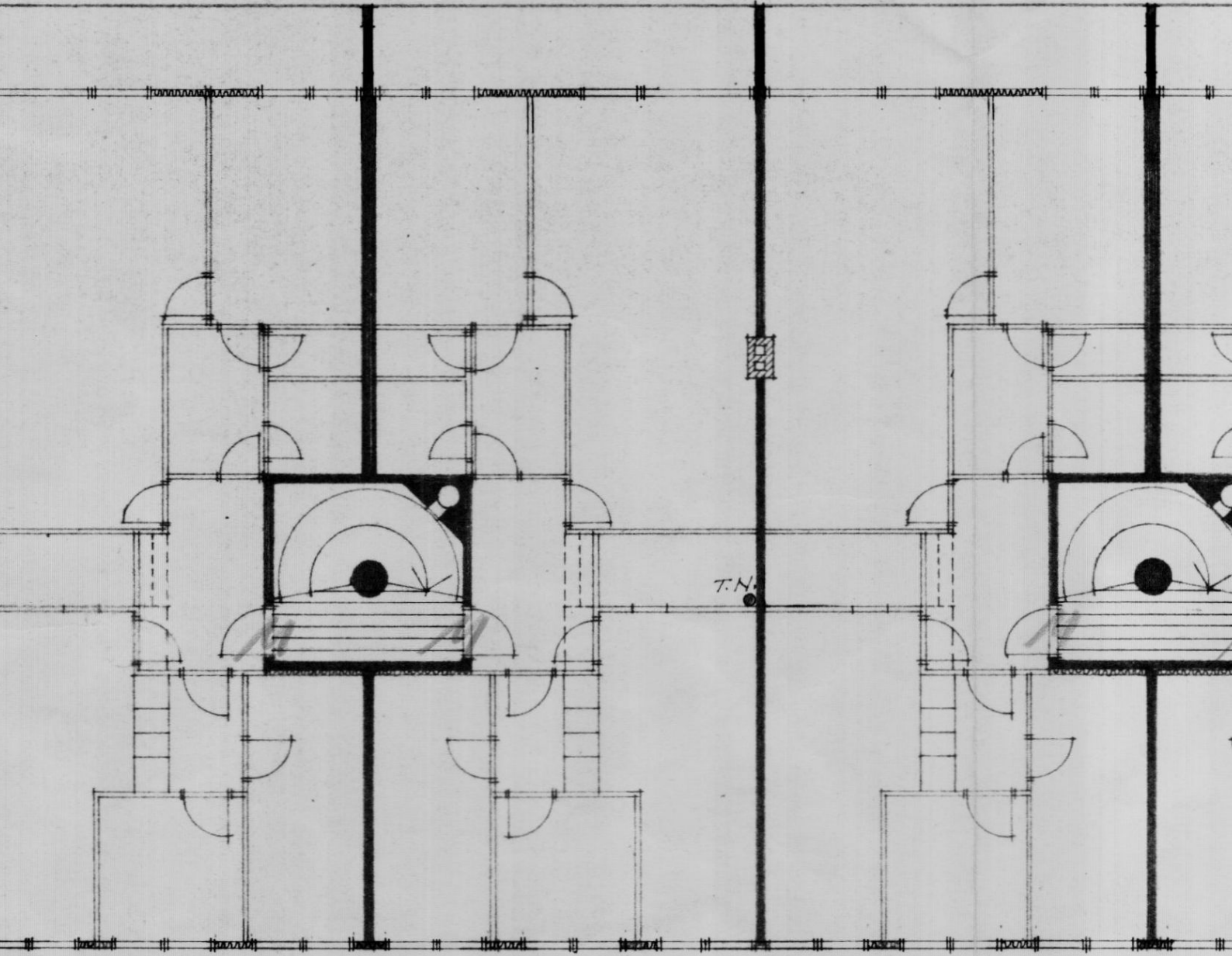
PLAN AV 2, 3 & 4 ETASJE

4096

675

675

675



T.N.



FLA

0140

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Otto Ruges vei 84 C
1361 ØSTERÅS
Gnr./Bnr.: 35/57
Andelsnr. : 108
Bærum kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 93 m²

Totalt bruksareal (BRA): 93 m²

Befaring

Befaringsdato: 05.08.2024

Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Simen Thorp

Mobil: 90061815

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	05.08.2024
Referansenummer	15059771
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0399
Hjemmelshaver/selger	Håkon Sandland/Caroline Ramnæs
Bygningssakkyndig inspektør	Simen Thorp
Tilstede på befaringen	Håkon Sandland og Caroline Ramnæs
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	15 °C
Rapportdato	09.08.2024 17:39

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Otto Ruges vei 84 C
Postnummer/sted	1361 ØSTERÅS
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	35/57
Andelsnr.	108
Borettslag / Sameie	Universitetstjenestemennenes borettslag
Tomt	Eiet tomt: 12382 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1966		

Byggemåte

Andelsleilighet beliggende i Bærum kommune. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, trær og diverse beplantning.

Boligbygg over 4 etasjer og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner. Yttervegger kledd med panel og forblendet med puss. Tilnærmet flatt tak tekket med takpapp/ membran (taket er ikke besiktiget). Brannsertifisert entrédør. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra 1989. Oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.

Leilighet beliggende i byggets 2.etasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av gang, stue, kjøkken, bad og tre soverom. Utgang fra kjøkken til balkong på ca 10 m².

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjeller.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



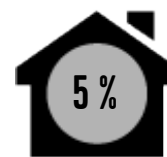
TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom		Overflater gulv	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	9	
Etasjeskiller - 2. etasje		Skjevhetmåling	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	
Dører og vinduer		Vinduer	10	
		Dører	10	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

		Bruksareal (BRA)			
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. etasje	90			90	10
	Entré, stue, kjøkken, bad og tre soverom				Balkong
Kjeller		3		3	
		Bod			
SUM	90	3		93	10
		Total bruksareal: 93 m ²			

Kommentar til areal

Balkong er oppmålt til 10 m² (TBA).
Leiligheten inneholder 90 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.
Bod i kjeller er oppmålt til 3 m².


Rapport

Våtrom

Bad fra 2015. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Dusjhjørne med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tilliggende konstruksjoner

	Fukt i tilliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
--	-----------------------------------	---

	Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 20 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
--	--------------------	---

 TG 2	Overflater gulv	Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.
---	-----------------	--

	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettedetaljer ved rørgjennomføring tilknyttet vann og avløpsrør ved vaskemaskin er usikker. Fare for fukt i konstruksjon. Tettedetaljer bør fornyes.
--	---	--

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredningen er fra 2015 med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Integriert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator med komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning

Øvrige rom

Gulvflater belagt med parkett og flis i entré. Vegg- og himlingsflater i malte flater. Profilerte innerdører og innerdør med glassfelt mellom entré og stuen. Naturlig ventilasjon via ventiler. Peisovn i stue. Elektrisk oppvarming.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Innfelte/gjennomgående installasjoner

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstein fra byggeår. Peisovn med glassdør i stue.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Ildsteder inne i boligen

 **TG 2** Skorsteiner inne i boligen | TG2 er satt grunnet alder. Usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig tilsyn. (eier informerer om at det er lagt nytt stålrør i pipeløpet, 2022).

Etasjeskiller - 2. etasje


Etasjeskille av betong.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Entré, stue, kjøkken og soverom.

 **TG 2** Skjevhetsmåling | Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 38 mm i stuen.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med rør-i-rør system. Hovedstoppekran er plassert på bad. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Varmtvannsbereder (ukjent alder og størrelse) plassert i kjøkkeninnredning.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Hovedstoppekran

 **TGIU** Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | Varmtvannsberederen kan ikke undersøkes på grunn av plasseringen (plassert i kjøkkeninnredning). Tilstanden/type er ukjent, og en eventuell utskifting utløser større arbeider. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Det er målt 2,32 m soverom, 2,23 m i entré, 2,26 m på kjøkken, 2,13 m på bad og 2,30 m i stuen.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent.

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Beskrivelse av El-anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang.



TG 2

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Som følger av manglende samsvarerklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn av manglende samsvarerklæring bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Dører og vinduer

Boligen har entrédør med sikkerhetslås.

Vinduer med karmen av tre, og to-lags glass (fra 1989).

Balkongdør med karmen av tre, og to-lags glass (fra 1989).



TG 2

Vinduer

Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Dører

Balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til østvendt balkong på ca 10 m². Rekkverkshøyde er målt til 91 cm. Dekke lagt med tretremmer og rekkverk i metall og fasadeplater. Stikkontakt og lys er montert.



Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert 17.07.24.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningsfagkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningsfagkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

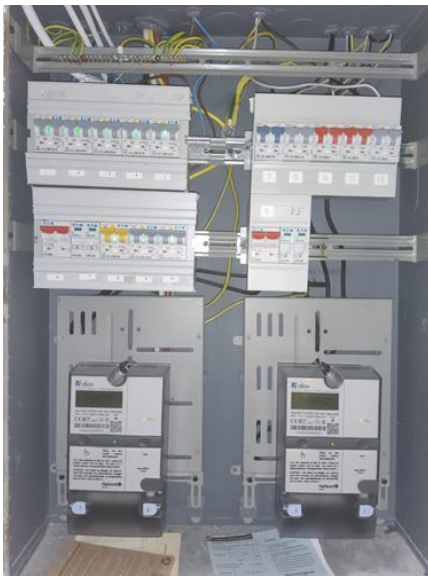
Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



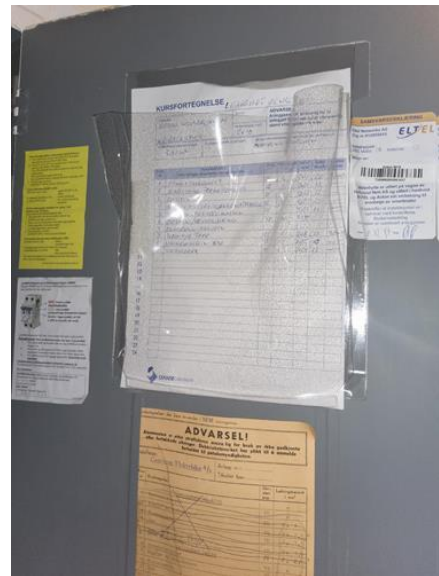
Beskrivelse - [sluk dusjsone]



Beskrivelse - [sluk]



Beskrivelse - [Sikringsskap]



Beskrivelse - [Kursfortegnelse]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240399
Adresse	Otto Ruges vei 84 C		
Postnr.	1361	Sted	Østerås
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3 år og 11 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Fremtind Forsikring	Polise/avtalenr	21052935
Selger 1 Fornavn	Håkon	Etternavn	Sandland
Selger 2 Fornavn	Caroline	Etternavn	Ramnæs

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Plan Flislegging AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Renovert bad i 2015 av tidligere eier.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Plan Flislegging AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Ifølge faktura: "Duking/smøring av membran"

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

I form av faktura.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

Vet ikke

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

Styret innhenter tilbud på skift av alle vinduer i borettslaget, og estimerer en økning i felleskostnader på ca 350-500 kr/mnd.

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

Naboen har observert en rotte på utsiden.

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
 - etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 10.07.24 Side 1 av 3

Universitetstjenestemennenes borettslag	Vår ref.: 864/139	Fødselsdato eier: 29.06.1989
Otto Ruges vei 84 C	Type: Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier: 12.10.1988
1361 ØSTERÅS	Eiere: Håkon Sandland, Caroline Ramnæs	
Organisasjonsnr: 852 592 842	Andelsnr: 108	

1: Felleskostnader

Tot. innv. måned: 4 556

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	77
	Renter felleslån 3	6
	Felleskostnader	3 802
	Avdrag felleslån 3	11
	Renter felleslån	76
Tilleggsytelser:	Bredbånd, Get	191
Objekt:	GARASJELEIE 00, 864/139 (474 - 98)	393

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

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

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	16 842	Gjeld siste årsoppg.:	17 348
Klient ajourf. lån:	2 007 164,80	Klient gj. s. årsoppg.:	1 957 913

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12111621266, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.07.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 30

Saldo per 10.07.2024: 177 224

Andel av saldo: 1 182

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 31.12.2031)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12121231369, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 10.07.2024: 5.8% pa.

Antall terminer til innfrielse: 48

Saldo per 10.07.2024: 1 722 653

Andel av saldo: 15 660

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.

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. 10.07.2024

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 10.07.24 Side 2 av 3

Universitetstjenestemennenes borettslag	Vår ref.: 864/139	Fødselsdato eier: 29.06.1989
Otto Ruges vei 84 C	Type: Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier: 12.10.1988
1361 ØSTERÅS	Eiere: Håkon Sandland, Caroline Ramnæs	
Organisasjonsnr: 852 592 842		

5: Restanse felleskostnader pr. 10.07.2024

Rente: 0 Overdekning: 0

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

6: Ligning - 2023

Annen formue:	43 558	Gjeld:	17 348	Andre inntekter:	1 270
		Utgifter:	1 616		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	18 400
Andelsnr:	108	Partialobligasjonsnr:	108

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1968
Gårds/bruksnr: 35/57
Bygningstype: LB
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	21052935
--------------	------------------------	-----------	----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	2	Første innflytting:	01.07.2003	SSBnr:	H0202
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		

Fasiliteter:

Garasjer:

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

Trappevask er inkludert i felleskostnadene.

Borettslaget har en hjemmeside: utb68.no

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

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

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

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

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

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

Det er ingen forskjøpsrett i borettslaget.

Beboere parkerer fritt på lagets merkede plasser.

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

Felleskostnader drift og garasjeleie øker med 1,6% fra 01.01.2022.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 10.07.24 Side 3 av 3

Universitetstjenestemennenes borettslag	Vår ref.:	864/139	Fødselsdato eier:	29.06.1989
Otto Ruges vei 84 C	Type:	Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier:	12.10.1988
1361 ØSTERÅS	Eiere:	Håkon Sandland, Caroline Ramnæs		
Organisasjonsnr:	852 592 842			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

TV/bredbånd: Per 03.11.20 har selskapet avtale med Telia/Get. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

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

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



INNKALLING 2024

Universitetstjenestemennenes borettslag

Onsdag 17.04.2024 kl. 18:00
Østerås Seniorsenter, Eiksveien 98

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.

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- 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.
- Registrerer og 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 Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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: Onsdag 17.04.2024 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 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Plassering av avfallscontainer for glass og metall
- 5.2 Flaggheising
- 5.3 Ferdigstille rekkverk Østeråsen 81 A, B og V
- 5.4 Varmekabler - Østeråsen 81 A, B og C
- 5.5 Bytte av vinduer og balkongdør - informasjonssak

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

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 2023

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 265 740 ,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Plassering av avfallscontainer for glass og metall

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Flagghising

Fra Mette Dingstad, Ovenbakken 16:

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

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

2 Flaggstangen fjernes

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

5.3 Ferdigstille rekkverk Østeråsen 81 A, B og V

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

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

Et bedre rekkverk kan være til stor hjelp.

Forslag til vedtak: 1) Dagens rekkverk utenfor Østeråsen 81 slutføres slik at beboerne kan bruke / få hjelp av rekkverk inn til oppgangen. Det betyr at rekkverket rundes inn mot oppgangene A, B og C.

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

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

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

5.4 Varmekabler - Østeråsen 81 A, B og C

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

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

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

5.5 Bytte av vinduer og balkongdør - informasjonssak

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

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

Styret har foreløpig vært i kontakt med 4 leverandører.

VD Montasje

Christiania Fasade

Vinduentrepenøren

Selvaag Prosjekt.

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

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

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

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

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

Energikartlegging

Styret har iverksatt energikartlegging av boligmassen. Bakgrunnen for dette er å beregne energibesparelser ved bytte av vinduer og balkongdør som igjen vil danne grunnlag for å søke støtte hos Enova. Enova er et selskap underlagt Klima- og miljø departementet og tilbyr støtteordninger til næring og private hvor klimareducerende tiltak kan dokumenteres. For et prosjekt som dette vil Enovas bidrag kunne utgjøre 30% av de totale kostnadene.

Kostnader og finansiering.

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

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

Fremdrift.

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

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

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

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	6 771 493	6 145 233
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 675 050	734 543
Tilbakeføring av avskrivning	389 032	389 032
Kjøp / salg anleggsmidler	0	50 000
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 415 342	-547 315
B. Årets endring disponible midler	-1 351 261	626 260
C. Disponible midler	5 420 232	6 771 493
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	5 535 679	6 960 875
Kortsiktig gjeld	-115 447	-189 383
C. Disponible midler	5 420 232	6 771 493

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

Resultatregnskap 2023 Universitetstjenestemennenes borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	7 918 053	7 327 821	7 740 288	7 422 988
Sum leieinntekt		7 918 053	7 327 821	7 740 288	7 422 988
Annen inntekt					
Diverse inntekt	2	139 344	87 321	0	0
Sum annen inntekt		139 344	87 321	0	0
Sum inntekt		8 057 397	7 415 142	7 740 288	7 422 988
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	36 378	36 378	48 000	48 000
Styrehonorar	3	258 000	258 000	258 000	265 740
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	389 032	389 032	369 392	0
Driftskostnad					
Energikostnad		475 495	453 602	480 000	445 000
Kostnad eiendom/lokale	5	909 942	863 400	1 535 032	903 500
Kommunale avgifter/renovasjon		1 619 016	1 413 404	1 555 000	1 860 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	434	18 000	6 000	6 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	91 316	17 709	21 000	778 000
Reparasjon og vedlikehold	8	645 016	1 469 238	1 335 000	1 318 000
Revisjonshonorar		12 435	11 632	10 000	11 000
Forretningsførerhonorar		265 524	258 041	265 000	280 000
Andre honorar		95 770	59 529	82 000	84 000
Kontorkostnad		24 705	7 416	20 000	20 000
TV/bredbånd		1 052 626	902 466	1 000 000	950 000
Kontingent og gaver		17 200	4 685	0	0
Forsikring		452 180	431 650	464 000	498 000
Andre kostnader		17 392	22 092	41 000	49 000
Sum kostnad		6 362 461	6 616 274	7 489 424	7 516 240
Driftsresultat		1 694 935	798 868	250 864	-93 252
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		190 472	87 447	0	0
Rentekostnad		210 358	151 772	191 146	105 942
Netto finansposter		19 885	64 325	191 146	105 942
Årsresultat		1 675 050	734 543	59 718	-199 194
Overført til/fra annen egenkapital		1 675 050	734 543	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 675 050	734 543	0	0

Balanse 2023 Universitetstjenestemennenes borettslag

	Note	2023	2022
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	1 070 444	1 459 476
Sum anleggsmidler		25 611 542	26 000 574
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		35 046	19 880
Andre kortsiktige fordringer		5 896	22 716
Forskuddsbetalte kostnader		330 909	443 065
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		5 163 828	6 475 214
Sum omløpsmidler		5 535 679	6 960 875
SUM EIENDELER		31 147 221	32 961 449

Balanse 2023 Universitetstjenestemennenes borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		17 200	17 200
Sum innskutt egenkapital		17 200	17 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		25 967 360	24 292 310
Sum opptjent egenkapital		25 967 360	24 292 310
Sum egenkapital	9	25 984 560	24 309 510
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	1 957 914	5 373 256
Borettsinnskudd		3 089 300	3 089 300
Sum langsiktig gjeld		5 047 214	8 462 556
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		4 571	13 647
Leverandørgjeld		58 071	120 448
Påløpne renter		893	1 163
Annen kortsiktig gjeld		51 912	54 125
Sum kortsiktig gjeld		115 447	189 383
Sum gjeld		5 162 661	8 651 939
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 147 221	32 961 449
Pantstillelser	11	5 047 214	8 462 556

Sted: _____

Dato: _____

Per Christian Larsen
Styreleder

Jørgen Prytz
Styremedlem

Kristin Myhre-Nielsen
Styremedlem

Ivelin Ivanov
Styremedlem

Øyvind Kjørnås
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	6 324 204	5 748 900
3609 Leie parkering	509 328	509 328
3617 Leietillegg frysebokser	15 726	15 768
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	394 223	352 944
3650 Innkrevde felleskostn. renter	213 427	143 007
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	461 146	557 874
Sum	7 918 053	7 327 821

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3990 Andre driftsinntekter	139 344	87 321
Sum	139 344	87 321

Konto 3990 gjelder inntekt vedrørende forbruk av ladestrøm til elbil.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	36 378	36 378
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	258 000	258 000
Sum	294 378	294 378

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Avfallssystem	Avfallssystem	Vippebom	Infrastruktur 14 7 elbiplasser	Ladestolper fo elbillading	Varmekalbler i gårdsplan OR81
Anskaffelseskost pr.01.01 :	1 375 000	2 100 473	68 162	346 875	140 174	67 250
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	1 375 000	2 100 473	68 162	346 875	140 174	67 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	1 008 333	1 540 347	0	0	102 794	29 142
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	366 667	560 126	68 162	346 875	37 380	38 108
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	Kontor	Tomt	Boligeiendom	Brannvarslingsa
Anskaffelseskost pr.01.01 :	312 125	538 706	6 000 000	17 343 392	187 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	312 125	538 706	6 000 000	17 343 392	187 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	187 500
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	312 125	538 706	6 000 000	17 343 392	0
Anskaffelsesår :	2022	2003	2007	2003	2005
Antatt levetid i år :					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

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	409 582	394 320
6361 Fast renhold	239 700	215 862
6362 Skadedyrutryddelse	13 441	13 051
6364 Matteleie	55 200	47 935
6391 Snømåking/strøing/feiing	2 813	50 886
6392 Containerleie/tømming	34 846	88 938
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	154 360	52 408
Sum	909 942	863 400

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6400 Leie av maskiner	434	0
6420 Leie av datautstyr	0	18 000
Sum	434	18 000

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6500 Verktøy og redskaper	42 356	8 959
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	10 419	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	37 409	8 751
6552 Driftsmateriell	1 132	0
Sum	91 316	17 709

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	59 495
6602 Vedlikehold VVS	21 569	46 918
6603 Vedlikehold elektro	62 253	25 069
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	281 669	24 630
6616 Vedlikehold vaskeri	0	60 193
6617 Vedlikehold brannvernustyr	191 416	237 984
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	16 918	46 143
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	12 591	0
6648 Vedlikehold dører og porter	48 601	14 507
6650 Påkostning / Rehabilitering / Investering	0	212 045
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	0	742 255
Sum	645 016	1 469 238

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

Note 9 - 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	24 292 310	1 675 050	25 967 360
Sum opptjent egenkapital	24 292 310	1 675 050	25 967 360
Sum egenkapital	24 309 510	1 675 050	25 984 560

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Formål:	Rehabilitering av betong i garasjeanlegget	Balkongrehabilitering	Kjøp av festetomt
Låne nummer:	12121231369	12114784476	12111621266
Lånetype:	Annuitet	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2011	2008	2007
Rentesats:	5.55 %	5.55 %	5.55 %
Beregnet innfridd:	30.06.2036	11.10.2023	30.12.2031
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000	7 500 000	6 150 000
Lånesaldo 01.01:	1 871 946	712 925	2 788 385
Avdrag i perioden:	100 200	712 925	2 602 217
Lånesaldo 31.12:	1 771 746	0	186 168
Saldo 5 år frem i tid:	1 210 899	0	80 013

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12111621266	79	1 242	98 118
	20	1 139	22 780
	11	1 108	12 188
	1	1 085	1 085
	2	1 041	2 082
	1	991	991
	18	977	17 586
	6	874	5 244
	11	802	8 822
	11	774	8 514
	6	751	4 506
	6	709	4 254
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12121231369	110	16 107	1 771 770

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. 1211.47.84476 i DnB Boligkreditt AS, ble tatt opp ifm balkongrehabilitering. Lånet har innfridd i 2023..

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 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	1 957 914
Innskuddskapital	3 089 300
Boligselskapets pantesikrede gjeld	5 047 214
Bokført verdi av pantsatt eiendom	24 541 098

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantesikrede 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.)	03.04.2024
Styremedlem	Jørgen Prytz (sign.)	02.04.2024
Styremedlem	Øyvind Kjønås (sign.)	26.02.2024
Styremedlem	Kristin Myhre-Nielsen (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Ivelin Ivanov (sign.)	23.02.2024

Til generalforsamlingen i Universitetstjenestemennenes Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Universitetstjenestemennenes Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 rettviseende 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 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på 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 den interne 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter 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 rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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: 9578-5999-4-1668123

IP: 77.18.xxx.xxx

2024-04-05 12:53:13 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Årsmelding 2023 - Universitetstjenestemennenes borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

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

Styret i Universitetstjenestemennenes borettslag består av 1 kvinne og 4 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 fullverdifikret i Fremtind Forsikring AS, avtalernr 21052935. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

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

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Gjennomført brannrunde hos beboere.
- Kollektiv avtale for utskifting av slukkeapparater i andeler og fellesarealer.
- Lovpålagte kontroller av brannsentral og røykluker.
- Inspisert lekeplass.

Styrets arbeid

I løpet av perioden har styret avholdt ni styremøter i tillegg til å behandle saker gjennom styreportalen og e-post. Henvendelser fra beboere via styreportalen (utb68.no) og e-post har blitt løpende behandlet av styret. Selv om styret også mottar henvendelser via SMS, kan det ikke forventes at disse blir besvart.

I løpet av året ble det avholdt en dugnad, og det vil også bli arrangert en i år.

Styret har arbeidet med ulike større saker i perioden, inkludert et forprosjekt som ble startet i fjor for å undersøke kostnadene ved å bytte vinduer og balkongdører i borettslaget. Resultatene av dette arbeidet vil bli presentert som en egen orienteringssak fra styret.

Tilleggs kommentarer til regnskapet

I 2023 hadde vi færre større vedlikeholdsprosjekter sammenlignet med året før. Derfor så styret ingen grunn til å øke felleskostnadene per 01. januar 2024.

Kommunale avgifter utgjorde den største utgiftsposten på totalt 1 619 016 kr i 2023.

Vår kollektive avtale for bredbånd og TV beløp seg til 1 052 626 kr. Styret oppfordrer alle til å logge seg på "Min Side" hos Telia og undersøke om det er eventuelle tilleggstjenester som ikke lenger er nødvendige. Dersom andelseiere mottar egne fakturaer fra Telia knyttet til TV og bredbånd, betyr det at de har tilleggstjenester.

Energikostnadene for fellesarealer og elbil-lading var på totalt 475 495 kr, hvor innbetalingen fra elbillading var på 139 344 kr. Styret har inngått avtale med Fjordkraft for 2024 for å redusere disse kostnadene mest mulig.

Under posten "Kostnader eiendom/lokaler" ble det brukt 409 582 kr på innleid vaktmester og 239 700 kr på renhold av fellesarealer. Videre ble det brukt 154 360 kr på vaktmester og andre tiltak på våre grøntarealer.

Posten "Reparasjon og vedlikehold" på totalt 645 016 kr inkluderer kostnader til felling og beskjæring av trær, hvor det utgjør den største posten på 210 000 kr, samt utskifting av slukkeapparater til en kostnad av 191 416 kr.

Alderssammensetning

Styret har utarbeidet en oversikt over alderssammensetningen i borettslaget, som viser en økning i antall unge. Den største aldersgruppen er nå mellom 25 og 35 år, mens gruppen 75-85 år utgjør den nest største.

18-25 år: 1,35%
25-35 år: 22,97%
35-45 år: 15,32%
45-55 år: 9,91%
55-65 år: 10,36%
65-75 år: 11,26%
75-85 år: 19,82%
85-95 år: 8,11%
Over 95 år: 0,90%

Ny adgangskontroll

Styret opplever gjentatte problemer med nøkler og låser i borettslaget på grunn av et gammelt låsesystem. Det er derfor i gang med å innhente tilbud på ny adgangskontroll, med ferdigstilling planlagt for 2024/2025.

Lamper i fellesarealer

Dagens lamper i oppgangene nærmer seg slutten av sin levetid, spesielt etter forbudet mot lystoffrørproduksjon og -import i 2023. Styret har innhentet tilbud for utskifting av alle disse lampene innendørs og venter på flere tilbud før gjennomføringen starter. Det håper å få dette på plass i løpet av 2024 og vil deretter vurdere generell utendørsbelysning i borettslaget og garasjerekker.

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.04.2024

Til Styret i UTB

v/ Per Christian Larsen

Østerås 20.03.2024

Gjelder: Valgkomiteens innstilling 2024

Vedlagt følger valgkomiteens innstilling til styrekandidater og kandidater til grøntutvalget.

Vi ønsker at forslaget inkludert presentasjonen av det nye styremedlemmet, legges ved innkallingen til kommende generalforsamling 17. april 2024.

Mvh

Helge Toft

Ivar Pors Muniz

Hanne Hjorth Tønnesen

Kandidater til styret			
Styreleder	Per C. Larsen	Otto Rugesvei 86	2023-2025 (ikke på valg)
Styremedlem	Jørgen Prytz	Otto Rugesvei 84	2023-2025 (ikke på valg)
Styremedlem	Kristin Myhre-Nielsen	Ovenbakken 16	2024-2026 (gjenvolgt)
Styremedlem	Zvezdana Malbasa	Ovenbakken 12	2024-2026 (ny)
Styremedlem	Ivelin Ivanov	Ovenbakken 12	2024-2026 (gjenvolgt)
Varamedlem	Sissel Torjusson	Ovenbakken 12	2024-2025 (gjenvolgt)
Varamedlem	Cathrine Kleiven	Østeråsen 81	2024-2025 (gjenvolgt)
Grøntutvalg			
Åsne Haaland	Østeråsen 81		2024-2025 (ny)
Alicja Jaworska	Ovenbakken 16		2024-2025 (gjenvolgt)
Hallvard Haanes	Ovenbakken 14		2024-2025 (ny)

Informasjon om nytt styremedlem:

Zvezdana Malbasa: 48 år gammel, bor i Ovenbakken 12A, vi har flyttet inn sommeren 2023. For tiden jobber jeg som seksjonssjef for eiendomsdrift- og utvikling i Renovasjons- og gjenvinningsetaten i Oslo kommune.

Av tidligere arbeidserfaring kan jeg nevne at jeg var virksomhetsleder for Tekniske tjenester i Lyngdal kommune.

Som person jeg er positiv, engasjert, pliktoppfyllende og glad i natur og mennesker.

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Ivelin Ivanov

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 36

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 41

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

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

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 265 740,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Plassering av avfallscontainer for glass og metall

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

fullmakt til å finne nye egnede områder.

Vedtak:

Forslag til vedtak vedtatt.

5.2 Flaggheising

Fra Mette Dingstad, Ovenbakken 16:

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling:

Styret har tidligere etterspurt om det finnes beboere som kan ta på seg oppgaven med flaggheising uten å lykkes. Det er også tatt initiativ ovenfor lokal speidergruppe for å undersøke om de ønsker å ta på seg denne type oppdrag mot betaling. Dette har foreløpig ikke ført frem.

Styret mener videre at flaggstangen bør stå selv om vi ikke finner beboere som kan ta seg av flaggheisen.

Vedtak:

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

5.3 Ferdigstille rekkverk Østeråsen 81 A, B og V

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

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

Et bedre rekkverk kan være til stor hjelp.

Endret forslag til vedtak:

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

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

Styrets innstilling:

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

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

Vedtak:

Endret forslag til vedtak punkt 1) vedtatt.

5.4 Varmekabler - Østeråsen 81 A, B og C

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

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling:

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

Vedtak:

Saken trukket av forslagsstiller.

5.5 Bytte av vinduer og balkongdør - informasjonssak

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

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

Styret har foreløpig vært i kontakt med 4 leverandører.

VD Montasje

Christiania Fasade

Vinduentrepenøren

Selvaag Prosjekt.

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

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

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

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

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

Energikartlegging

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

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

Kostnader og finansiering.

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

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

Fremdrift.

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

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

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

Forslag til vedtak:

Tas til orientering.

Vedtak:

Saken gjennomgås på beboermøte rett etter generalforsamlingen.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Kristin Myhre-Nielsen for 2 år.

Valgt ble: Zvezdana Malbasa for 2 år.

Valgt ble: Ivelin Ivanov for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:

Valgt ble: Sissel Torjusson for 1 år.

Valgt ble: Cathrine Kleiven for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vedtak:

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

Bjørn Ole Strønen /S/
Møteleder

Ivelin Ivanov /S/
Protokollvitne

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) Neker 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 brukeren 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen 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 oppsteking 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 panterrett 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 framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

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

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 23.04.2014

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

1. Andelseiers ansvar og medvirkning:

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

2. Bruk av leiligheten

Leiligheten må brukes slik at det ikke oppstår ubehagligheter eller sjenanse for andre beboere. Andelseier plikter å rette seg etter de instruksjoner 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, gjennomsliktig 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 bøylor som gjør at kassen ikke kan falle ned. Blomsterkasser tas inn om vinteren.

Ved vaning må det påses 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 Universitetsmennes 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 gårds plassene er ikke tillatt, unntatt for av og pålesing samt spesielle transporter. **Det er ikke tillatt å parkere på gårds plassene 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 besostning 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 Universitetstjenestemennes 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.



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

For å få forkjøpsretten utlyst internt i borettslaget, må bestilling sendes til eierskifte@usbl.no for å ases som mottatt. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt.

Alle bestillinger må inneholde følgende opplysninger

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, fullt pnr, adresse, tlf og e-post)
- Kjøpernes eierandeler, jfr. ny skatteforvaltningslov fra 01.01.17 med tilhørende forskrift hvor opplysningsplikten er regulert. Ved innsendelse av tredjepartsopplysninger til skatteetaten (tidligere ligning), er vi pliktig å oppgi riktig fordeling av av inntekter, kostnader, formue og gjeld mellom eierne.
- Opplysninger om boligen (navn på borettslaget, andelsnr,areal)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

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.

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

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

Eierskiftegebyr

- Eierskiftegebyr bolig – **kr 6.385,-** inkl. mva
- Eierskiftegebyr garasje plass i parkeringssameie/garasjelag – **kr. 1.328** 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 7.882,-** 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 7.882,-** 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.

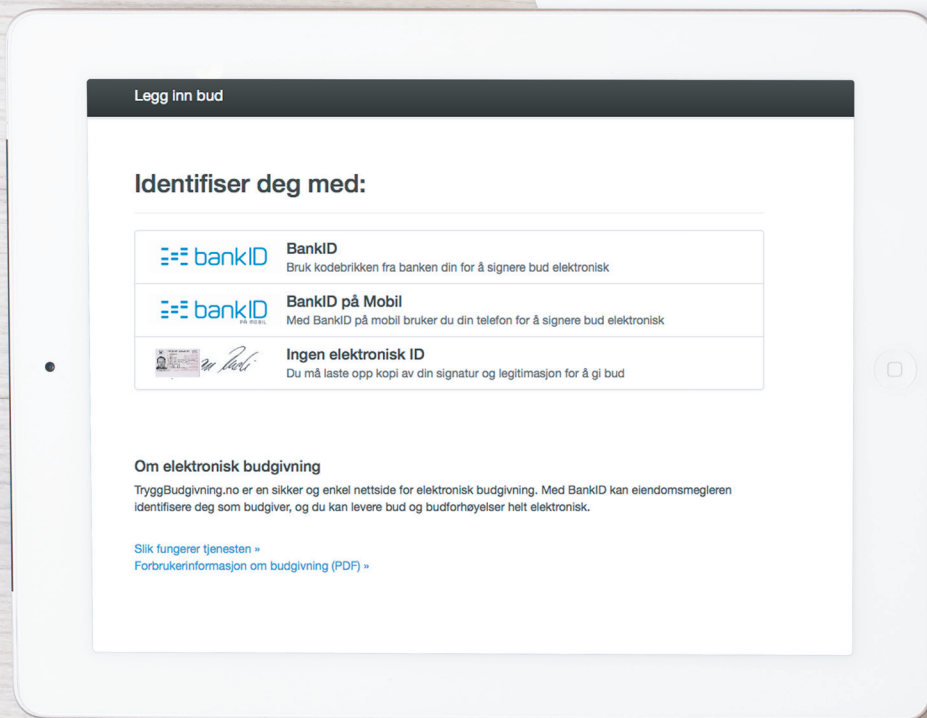
Viktig informasjon

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 02.01.24

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3275012/nrrgrbnvg>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Elise Riise Johnsen

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

90 11 08 66

erj@eie.no

EIE Sandvika

Premium rådgivning

EIE Sandvika

Møt en eiendomsmegler i Sandvika med høy lokal kunnskap, som kjenner Bærum veldig godt.

Vi i EIE Sandvika kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

EIE Sandvika er Bærums mestselgende kontor og har som mål å være ditt naturlige førstevalg innen eiendomsmegling. Eiendomsmeglerne omsetter nær hver 4. bolig i Bærum og har vært det kontoret med desidert størst vekst. Kontoret er i dag markedsleder i Bærum.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no