



Æ

Ovenbakken 19 A

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

finne ditt nye hjem

E

INNHold

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	86
Kort om oss	183

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

Ovenbakken 19 A, 1361 Østerås, Etasje: -1

MATRIKKEL

Andelsnr. 73 Orgnr. 953914638 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 56 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 54 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 2 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 16 kvm

AREAL

Bruksareal: 56 kvm, BRA-i:54 kvm , BRA-e: 2 kvm , TBA: 16 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

1

BYGGEÅR

1966

TOMT

Eiet tomt 16265 kvm

PRISANTYDNING

4 400 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Takstdato: 12.03.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 84 814,- pr.01.03.24
Andel fellesformue kr. 0,-31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 4 400 000,- (Prisantydning)
kr 84 814,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 484 814,- (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 7 975,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 175,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 493 989,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 502 239,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Felleskostnadene er kr 2560,- pr mnd og inkluderer trappevask, vaktmestertj., bredbånd 1000/1000, betjening av fellesgjeld, bygningsforsikring, forretningsførsel og komm.avg.

Herav:

Felleskostnad kr 1 823,-
avdrag fellesgjeld kr 321,-
renter fellesgjeld kr 416,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Tina Wright Thorsen

Beskrivelse

PARKERING

Borettslaget har meget godt med biloppstillingsplasser utendørs, fordelt på Eiksveien, Fururabben og Ovenbakken. Et større antall av biloppstillingsplassene er nå utstyrt med lademulighet. Garasjeanlegg finnes i Ovenbakken og Fururabben/Eiksveien med til sammen 88 garasjeplasser. Garasjene er doble, men litt trange - særlig om bilene er store. Familier med to biler må søke fast plass for begge bilene, og ikke benytte gjesteparkering for bil nr 2.

Borettslaget har reserverte plasser til gjesteparkering. Disse finner man i Ovenbakken, i Eiksveien ved Østerås Eldresenter og i Fururabben ved enden av nr 6.

Pris for uteparkering er ca kr 150,- pr mnd og pris for garasje er ca kr 350,- pr mnd. Elbil plass koster 500 kr pr mnd + strøm.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen ligger i solrike og grønne omgivelser på Østerås. Griniveien ligger kort unna og tar en kjørt 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 ligger innen kort gangavstand - Her finner man butikker og helsetjenester, blant annet Vinmonopolet, legekontor, 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 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.

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, landlige 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 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, 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.

Det er også et godt kollektivtransporttilbud i kort avstand fra boligen. T-banen går fra Østerås eller Lijordet T-banestasjon med kort gangavstand 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.

TOMT

Eiet tomt, 16265 kvm

Borettslaget har en meget pent opparbeidet tomt, med store gressplener like utenfor inngangspartiet til leiligheten. Leiligheten er en åpning i hekken for å enkelt kunne benytte seg av fellesarealene.

Her er det satt ut flere bord sommerstid, og et hyggelig sted å

invitere til større selskaper. Det er også en nyere lekeplass. Asfalterte gangstier mellom oppgangene.

Innhold

INNEHOLDER

Leiligheten består av entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Det er utgang til terrasse på ca 16 m².

I tillegg disponerer leiligheten en bod i underetasen på ca 2 m². Denne boden ligger i samme etasje som leiligheten, så det er svært enkelt å benytte den i hverdagen.

Borettslaget har et fellesrom som ble pusset opp i 2021 som kan benyttes til bursdager, dåp, konfirmasjon m.m. Det er også fellesboder for sykler, akebrett, barnevogner etc.

Borettslaget har også fellesvaskeri. Fellesvaskeriene finnes i Fururabben 8A, Ovenbakken 15A, 17C og 23A.

BYGGEMÅTE

Boligbygg over 3 etasjer samt underetasje. Betongplate mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskiller av betong. Utfyllende vegger av bindingsverkkonstruksjon. Yttervegger kledd med fasadeplater samt murflater. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/ membran (Ikke besiktiget). Leiligheten har brann og lydklassifisert entrédør, fra 1989. Vinduer og balkongdør fra 2024 med to og tre-lags glass. Leiligheten har egen varmtvannsbereder plassert i skap i soverom. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

Etasjeskiller - Underetasje:

- Etasjeskille av betong
- Kommentarer til TG2: Skjevhetmåling; Det er noe skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 19 mm i stue. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

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

- Vannrør av typen kobber og plast/rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stoppekran plassert i sokkel under skyvedørgarderobe i soverom. Varmtvannsbereder på ca 116 liter fra 2005. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Gulvvarme på bad. Naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.
- Kommentarer til TG2:
- Ventilasjon: Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.
- Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for

reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

- Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Avløpsrør av støpejern i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Det ble gjennomført fornying av avløpsrør i alle leiligheter med strøpeløsning, hovedstammer og bunnledninger i alle bygg i 2018/2019.

Rom for varig opphold:

- Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Bad 2,29 meter. Entré 2,34 meter. Stue/ kjøkken 2,23/ 2,12 meter. Soverom 2,33/ 2,21 meter.

Elektrisk anlegg:

- Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang utenfor leiligheten. 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.
- Kommentarer til TG2: Forenklet vurdering av det elektriske anlegget; Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt. Fare for varmgang. Det observeres løse ledninger/ koblingsbokser under skyvedørsgarderobe. Forholdet må utbedres av en kvalifisert fagperson. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann:

- Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Dører og vinduer:

- Leiligheten har brann og lydklassifisert entrédør, fra 1989. Vinduer og balkongdør fra 2024 med to og tre-lags glass. Det kommer ny inngangsdør til leiligheten i 2024, allerede inkludert i prosjektet med vinduer og balkongdører.

Balkonger, terrasser, veranda etc:

- Utgang fra stue til markterrasse på 16 m². Gulvoverflate av terrassebord. Plassbygd benk med oppbevaring.

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.

PRIMÆRROM

Primærrom: 54 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 56 kvm

Standard

STANDARD

Velkommen til Ovenbakken 19 A!

Dette er en pen og hyggelig 2-roms endeleilighet beliggende på bakkeplan med utgang til en herlig terrasse. Med kun en trapp ned fra inngangspartiet har man her enkel adkomst.

Boligen er pent oppusset med blant annet nytt gulv fra 2020 og moderne overflater fra 2022. Stue og kjøkken er av åpen løsning og oppleves som et sosialt oppholdsrom med store vindusflater mot syd. Sentralt i rommet er det også en effektiv peisovn som skaper et naturlig skille mellom sofakroken og spisestuen.

Kjøkkenfrontene ble malt i 2022 og har blant annet ny benkeplate i tre fra 2017. Videre inneholder leiligheten et hyggelig soverom og praktisk bad med opplegg for vaskemaskin. Boligen har nye vindusflater og ny balkongdør fra 2024 og inngangsdøren skal byttes i løpet av våren i regi av borettslaget.

Fra stuen er det utgang til en skjermet terrasse på ca 16 m². Uteplatsen vender mot syd og har gode solforhold, samt direkte adkomst til borettslagets flotte fellesområder.

Det medfølger en ekstern bod som befinner seg i samme etasje som leiligheten, dermed har man svært enkel tilgang til denne.

Det er mulighet for leie av parkeringsplass eller garasje etter ansiennitet. Det er også mulighet for elbil lading.

Ingen dokumentavgift!

Borettslaget har meget god vedlikeholdshistorikk - se eget punkt om borettslaget.

Entré | Velkommen inn!

Entréen gir et fint førsteinntrykk med pene malte overflater, samt nytt gulv fra 2020. Entréen er innredet med garderobeskap for oppbevaring av yttertøy og sko. Det er også satt inn pene, smale skap langs veggen mot kjøkkenet for ekstra oppbevaring. Disse er malt i samme farge som veggen, her er ingenting tilfeldig.

Stue | Sosialt

Leiligheten byr på en lys og hyggelig stue med store vindusflater og plass til både sofaseksjon ved vindu og spisebord i tilknytning til kjøkkenet. Sentralt i rommet er det også en effektiv peisovn som skaper et naturlig skille mellom de to sonene. I tillegg til å by på peiskos er peisovnen en deilig ekstra varmekilde på de kaldeste dagene. Vindusflatene ble skiftet i 2024 og vender mot syd med utsyn mot terrassen, så dette er en svært usjenert leilighet. Det ble det lagt nytt gulv i boligen i 2020 og overflatene ble malt i moderne farger i 2022.

Terrasse | Solrikt

Fra stuen er det utgang til en herlig terrasse på ca 16 m2. Terrassen er innkranset med hekk som gir god skjerming mot innsyn. Uteplassen vender hovedsakelig mot syd med gode solforhold fra ca kl 09.30-19.00 sommerstid. Selve terrassen har gode møbleringsmuligheter og det er fint plass til spiseplass, loungemøblement eller lignende. Her er det også plassbygget sittebenk med oppbevaring under. Grilling på terrasse og balkonger er tillatt med gassgrill/elektrisk grill, og du får fint plass til grillen. Fra terrassen har man videre adkomst til de flotte fellesarealene.

Kjøkken | Hyggelig

Kjøkkenet ligger med åpen løsning mot stuen med halvvegg mot entréen. Dette gir god utnyttelse av plassen, samtidig som det gir et sosialt og moderne inntrykk. Kjøkkeninnredningen er fra Ikea og frontene og veggene ble malt i moderne farger 2022. Kjøkkenet har også benkeplate i tre, blandebatteri og oppvaskkum fra 2017. Videre er kjøkkenet utstyrt med kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin og komfyr med platetopp. Alle hvitevarer på kjøkken medfølger salget.

Soverom | Romslig

Soverommet har adkomst fra stuen. Rommet er av god størrelse med plass til dobbeltseng med nattbord på hver side. Bak sengen er det laget en stilig spilevegg som står fint til den behagelige grønnfargen i rommet. Det er oppbevaringsplass for klær i en romslig skyvedørgarderobe malt i samme farge som veggene. Soverommet har nytt gulv fra 2020 og ble malt i 2022 som resten av boligen.

Bad | Funksjonelt

Videre inneholder boligen et flislagt baderom med varmekabler. Av utstyr finner man her vegghengt toalett, servantinnredning med skuffer og overskap med speil, samt dusjhjørne med regndusj + hånddusj. Det er opplegg for vaskemaskin, forøvrig også fellesvaskeri i borettslaget. Badet ble oppgradert i 2010, og har servantbatteri fra 2017. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Borettslaget gjennomførte i 2018/2019 rørfornyning i alle blokkene, med strømpeløsning gjennomført av Proline.

Borettslaget har meget god vedlikeholdshistorikk - se eget punkt om borettslaget.

Overflater:

- Gulvflater belagt med laminat fra 2020, samt felt med fliser foran vedovn.
- Malte vegg og himlingsflater fra 2022, felt med trespiser i soverom og entré.

Kommentarer til TG2:

Kjøkken:

- Ventilasjon: Belysning i ventilator fungerer ikke.
- Innredning: TG2 grunnet alder/ slitasje på kjøkkeninnredning.

Bad:

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk.
- Redusert luftutskiftning.

- Sanitærutstyr / innredning Servantskap har fuktskader og riss i servant. Servantskap må skiftes ut.

- Membran, tettesjikt og overgang til sluk.: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

- Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 11 og 24 mm til hjelpesluk. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall i dusjsonen er tilfredsstillende.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 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.

Dagens planløsning samsvarer ikke med originale byggetegninger. Kjøkkenet er flyttet ut i stuen og opprinnelig kjøkken er i dag soverom.

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. Peisovn i stuen.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Bærum kommune har ikke eiendomsskatt.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Selger anslår et gjennomsnittlig strømforbruk på ca 700-800 kwh. Det er nylig byttet vinduer og balkongdør, som trolig kan føre til lavere strømforbruk fremover da tidligere vinduer var gamle.

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

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenummer: 96660137138, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.03.2024: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 181

Saldo per 06.03.2024: 19 362 178

Andel av saldo: 45 849

Første termin/første avdrag: 15.02.2022 (siste termin 15.03.2039)

Lånenummer: 96660161675, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.03.2024: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 359

Saldo per 06.03.2024: 16 455 152

Andel av saldo: 38 965

Første termin/første avdrag: 01.01.2024 (siste termin 01.02.2054)

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Protector Forsikring ASA Polisenummer: 3441863

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 114 599,- Som sekundærbolig Kr. 4 235 477,-

BORETTSLAG

- Borettslag: Østerås Borettslag A/I, Orgnr: 953914638.
- ABBL er forretningsfører.
- Borettslaget består av 280 andeler.
- Dugnad må påregnes.
- Grilling med elektrisk eller gassgrill er tillatt på balkongen.
- Borettslagets andeler kan bare eies av enkeltpersoner som er medlemmer i Boligbyggelaget.
- Fellesvaskeriene finnes i Fururabben 8A, Ovenbakken 15A, 17C og 23A. Nøkkel til vaskeriet bestilles på eget skjema i dette heftet.

Følgende vedlikehold er gjort de siste årene:

- Nytt brannsikringsanlegg i fellesområdene (2022)
- Nye avfallsbeholdere (2022)
- Oppussing av fellesrom i FR10, for felles benyttelse (barnebursdag, dåp, konf, kafe mm) (2021)
- Boder for utleie i kjellere (høst 2021)
- Nye porttelefoner med videofunksjon i 2020
- Fornying av avløpsrør i leiligheter, hovedstammer og bunnledninger i alle bygg i 2018/2019
- Oppussing av oppganger i 2017
- Nye sylindere og låskasser i alle ytterdører
- Montering av sensorer for styring av utelys
- Utskiftning av alle gavl- og hjørnelamper på byggene
- Fasadevask av alle bygninger
- Solgt den ene vaktmesterleiligheten

- Ferdigstillelse av elektrisk infrastruktur for støtte av elbillading
- Oppusset balkonger
- Nye sykkelstativ i kjellere og steder uten låsbar sykkelbod
- Utgraving og oppmerking av nye p-plasser + skråning Fururabben 8

Styret i AL Østerås borettslag ble på generalforsamling 26 April 2023 gitt fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 30.000.000 til "prosjekt vindu" (bytte ut vinduer, balkongdører og inngangsdører til leilighetene). Borettslaget stiller pant i borettslagets eiendom, gnr. 35 bnr. 60 og 61 for lånet.

Med bakgrunn i "prosjekt vindu" økte felleskostnadene fom juli 2023. Økningen skyldes i sin helhet låneopptaket til finansiering av vindusprosjektet.

Arbeidet startet november 2023. Denne leiligheten har fått byttet vinduer og balkongdør. Inngangsdør byttes ila våren 2024.

Skifte av kollektiv Tv-avtale:

Nåværende avtale med VikenFiber er sagt opp og fra januar 2024 blir ObosOpenNet installert i borettslaget. Bredbånd 1000/1000 blir inkludert i husleien, og tv tjenester fra Allente, RiksTV og Strim kan bestilles separat på nettsiden.

KOMMENDE 5-10 ÅRS PERIODE (NB! Planlagt, ikke vedtatt):
1-5 år:

- Ombygging av garasjeanlegg

2-10 år:

- Drenering

I samarbeid med ABBL Teknisk avdeling er det utarbeidet en rullerende vedlikeholdsplan for å kunne opprettholde en god teknisk standard på eiendommene. 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.

Kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget dersom medlemskap ikke er tegnet. Ved tegning av medlemskap innbetales kr 675,- pr. andelseier.

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 forkjøpsrett. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

DYREHOLD

Man trenger ikke søke om anskaffelse av husdyr av type skilpadde, hamster, gullfisk, undulat og helårs innekatt. Anskaffelse av katt som skal være alene utendørs, er ikke lov. Dette fordi de finner veien inn dører og opp på verandaer

Hundehold kan godkjennes etter søknad til styret. Forutsetningen er at naboer i samme oppgang har gitt sitt samtykke, etter forespørsel om dette fra styret. Søknaden kan bli avslått dersom det er levert inn legeerklæring som dokumenterer at styret må gi avslag på søknad om hundehold. Styret har taushetsplikt om framlagt legeerklæring. Det er flere i borettslaget som har hund i dag.

Hundeholdet skal ikke være til vesentlig sjenanse for andre beboere. Viser det seg at hunden/hundene er til reell plage for naboene, og at situasjonen ikke har bedret seg tross flere advarsler og tid for eier til å rette på situasjonen, kan styret, med to måneders varsel, pålegge beboer å avslutte hundeholdet. Det anses som mislighold av husordensreglene å ikke etterkomme et slikt vedtak, med mulige konsekvenser hjemlet i vedtektenes §12 Mislighold.

ANNET

Følgende tilbehør medfølger ikke salget:

- Vitrineskap ved spisestue (denne står på egne ben, men er montert til vegg av sikkerhetsgrunner)
- Taklampe over spisestue
- Vegglampe ved sofa
- Garderobeskap i gang

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

FORPLIKTELSE, 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 / avgivereieendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

1966/307520-2/100 Bestemmelse om bebyggelse
15.12.1966
Bestemmelse om benyttelse

Gjelder denne registerenheten med flere

1967/302008-1/100 Erklæring/avtale
11.04.1967
Midlertidig dispensasjon fra Bygningsloven vedr. hobbyrom
Gjelder denne registerenheten med flere

1970/302784-1/100 Obligasjon
14.04.1970
BELØP: NOK 3.622.900
Panthaver:Bærum Boligbyggelag Al
Lnr: 1000490
Gjelder denne registerenheten med flere

1987/41049-1/100 ** Prioritetsbestemmelse
23.12.1987
veket for: OBLIGASJON 1987/35844-1/100

1974/17246-1/100 Erklæring/avtale
14.11.1974
Midlertidig dispensasjon fra Vegloven vedr. bur for motorsykler
Gjelder denne registerenheten med flere

2021/1588278-1/200 Pantedokument ved bytte av bank
17.12.2021 09:57
BELØP: NOK 21.289.759
Panthaver:BOLIGBANKEN ASA
Org.nr: 914827841
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

2023/1308077-1/200 Pantedokument
22.11.2023 10:46
BELØP: NOK 30.000.000
Panthaver:BOLIGBANKEN ASA
Org.nr: 914827841
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

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 brukerens 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.

SØKNAD OM RAMMETILLATELSE FOR TILBYGG OG PÅBYGG - GNR. 35, BNR. 105 - ØSTERÅS SENTER - OTTO RUGES VEI 80, 1361 ØSTERÅS.

Det søkes om tillatelse til tilbygg og påbygg på eiendommen.

Tiltaket omfatter:

- Etablering av nye innganger og utvidelser i forbindelse med dette.
- Utvidelse av eksisterende ventilasjonsrom på tak
- Tetting av eksisterende glasstak
- Installering av ny heis ved hovedtrapp mellom underetasje og hovedetasje
- Oppgradering av uteområde rundt inngang øst med ny trapp, gangvei og grøntareal

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 Gjettem.

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 4 400 000,- (Prisantydning)

kr 84 814,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 484 814,- (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 7 975,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 175,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 493 989,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 502 239,- (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.13 900)
- Visningshonorar (Kr.3 250)
- Gebyr utlysing forkjøpsrett (Kr.7 975)
- 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: 4 484 814,-) (Kr.49 332,95)
- Totalt kr. (Kr.125 602,95)

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 salgsoppgaver, takst osv. da disse faktureres direkte til selger fra leverandører.

OPPDRAKSNUMMER

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 salgsoppgaven. 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 salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

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

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 dekningsalg 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/personvernerklæring>

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

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

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























ØSTERÅS KJØPESENTER

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

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





Ovenbakken 19 A, 1361 Østerås

Underetasje.



Ordernr. 15053425

 **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.



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

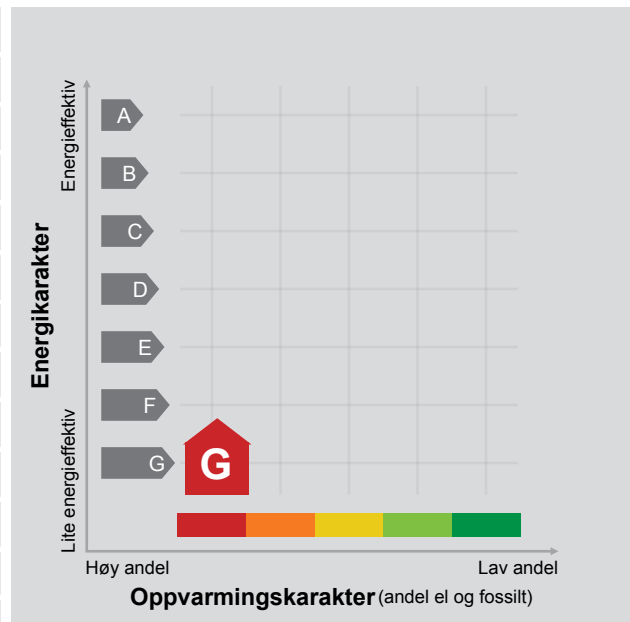
EIE eiendomsmegling

INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Ovenbakken 19A
Postnummer	1361
Sted	ØSTERÅS
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	35
Bruksnummer	60
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6692362
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	bf000850-1cdf-416a-9b34-9f14c742dacd
Dato	08.03.2024



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 energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs

- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

- Termografering og tetthetsprøving

- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1969
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent 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. [800 49 003](tel:80049003) 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. [800 49 003](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ovenbakken 19A
Postnummer: 1361
Sted: ØSTERÅS
Kommune: Bærum
Bolignummer: U0101
Dato: 08.03.2024 14:55:03
Energimerkenummer: bf000850-1cdf-416a-9b34-9f14c742dacd

Kommunennummer: 3201
Gårdsnummer: 35
Bruksnummer: 60
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6692362

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: 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 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Slå 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 7: 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 8: 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 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: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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.

Tiltak 16: 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 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: 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.

24/1-1969.

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Ovenbakken 17 - 19

618-65

35

50

117

24/1-1969.

nybygg

blokk

A/L Bærum Solisbyggelag

A/S Solvangbygg

Knut Monrad Haugen

Sverre Skjerve
e.f.



SELMER ASA
POSTBOKS 1175 SENTRUM
0107 OSLO

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:1996-2051, BILAG 23
GNR 35, BNR 60 OG GNR 35, BNR 61

TILTAKSADRESSE: OVENBAKKEN 17-19

FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDT: 16.01.2001

ARBEIDETS ART: REHABILITERING AV FASADER OG
BALKONGER - BLOKK 5

TILTAKSHAVER: ØSTERÅS-BORETTSLAG, V/SIV.ING. JAN
FALKENAAS

ANSVARLIG SØKER: 3D DESIGN
ANSVARLIG UTFØRENDE: SELMER ASA

Det vises til Deres anmodning om ferdigkontroll. Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe som strider mot den gitte tillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen så langt arbeidet ut fra praktiske hensyn lot seg kontrollere.

Sandvika den 16.01.2001

For sjef planseksjonen

Hege Hallset
Hege Hallset

Tine Færøyvik
Tine Færøyvik
Saksbehandler

Kopi:

- Kommunalteknisk seksjon (VA)
- Østerås borettslag v/ siv.ing Falkenaas
Engervannsveien 29
1300 SANDVIKA

Kommunegården
Postboks 124
1300 SANDVIKA

Tlf: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

Org.nr: NO 935 478 715

Sandvika Eiendomsmegling AS
v/ Charlotte Gjefle

Sandvika, 06.03.24
Vår ref. 15/264

**AD. SALG AV LEILIGHET I OVENBAKKEN 19 A, 1361 ØSTERÅS,
ØSTERÅS BORETTSLAG, A/L ORG NR 953 914 638, ANDEL NR. 73
TILHØRENDE: Tina Wright Thorsen**

<u>Totale fellesutgifter pr mnd</u>	kr	2 560,-
Felleskostnad	kr	1 823,-
avdrag fellesgjeld	kr	321,-
renter fellesgjeld	kr	416,-

Ved papirfaktura på felleskostnader som skal betales av kjøper, tilkommer det et miljøgebyr på kr 50,-. For å unngå dette oppfordres det til å opprette Avtalegiro eller efaktura i din nettbank. For å kunne etablere efaktura i må det i din nettbank være valgt JTТА (Ja takk til alle). Da vil det automatisk bli sendt efaktura.

Andel fellesformue pr 31.12.23	kr	0,-
Andel fellesgjeld ajourført	kr	84 814,-
Andel fellesgjeld pr 31.12.23	kr	67 840,-
Borettslagets fellesgjeld ajourført	kr	35 744 951,-
Borettslagets fellesgjeld pr 31.12.23	kr	28 647 448,-

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660137138, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.03.2024: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 181

Saldo per 06.03.2024: 19 362 178

Andel av saldo: 45 849

Første termin/første avdrag: 15.02.2022 (siste termin 15.03.2039)

Lånenummer: 96660161675, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 06.03.2024: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 359

Saldo per 06.03.2024: 16 455 152

Andel av saldo: 38 965

Første termin/første avdrag: 01.01.2024 (siste termin 01.02.2054)

Forsikring: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3441863

Festeavtale: Nei

Parkering: Fordeles av styret etter søknad.

Sikringsfond: Borettslaget er ikke medlem av et sikringsfond. Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet har borettslaget legalpant (1.prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. Borettslagsloven §5-20

For eventuelle restanser: Kontakt Boligfaktura på telefon 32 21 15 85 eller på mail kundeservice@boligfaktura.no **Er andelen registret med to eiere, må eventuell restanse på medlemskontingent for medeieren trekkes i oppgjøret**

Vedlagt oversendes innkalling og referat fra siste generalforsamling, vedtekter og husordensregler. Kjøper bør særlig merke seg føringer gitt i vedtektenes §8. Forandringer av bygning eller bolig. Vennligst lever dette til kjøper(e) i forbindelse med kontraktinngåelse. Ved og oppgi epostadresse og/eller mobiltelefonnummer kan du som ny eier logge deg inn på min side. Her finner opplysninger om ditt boligselskap og din leilighet. Pålogging er via www.abbl.no trykk på «beboer- og medlemsportal» oppe i høyre hjørne.

Spørsmål ellers kan rettes til eiendomsforvalter **Åse Jensen** i ABBL.

For opplysninger vedrørende pant, vennligst ta kontakt med Statens Kartverk Ullensvang, Tinglysningen borettslag, 5788 Kinsarvik.

GEBYRER TIL FORRETNINGSFØRER:

Type:	Beløp:
Parallell utlysning (5R):	kr 7 975,- (betales ikke hvis bruk av forkjøpsrett)
Eierskiftegebyr (4R)	kr 6 385,-
Megleropplysninger	kr 4 400,-
Bruk av forkjøpsrett (5R):	kr 7 975,-

Kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget dersom medlemskap ikke er tegnet. Ved tegning av medlemskap innbetales kr 675,- pr. andelseier. Er det fler enn en andelseier (kjøper) må også medeier tegne medlemskap. Medeiers årskontingent på kr 500,- faktureres sammen med ordinære felleskostnader i januar hvert år.

Med vennlig hilsen
Asker og Bærum Boligbyggelag A/L

Eline Garshol

AL Østerås Borettslag

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling 2023

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i AL Østerås Borettslag

Tid: onsdag 26.04.2023 kl. 19:00

Sted: Østerås Kirke

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

2 Styret informerer

3 Årsregnskapet 2022

4 Ansvarsfrihet for styret

5 Godtgjørelse til det sittende styre

6 Saker fra styret

6.1 Finansiering av Vindusprosjektet

6.2 Forslag til endringer i gjeldende Vedtekter for A/L Østerås Borettslag

6.3 Forslag til reviderte husordensregler for AL Østerås Borettslag

6.4 Makesifte med Bærum Kommune

7 Budsjett for 2023

8 Valg

8.1 Valg av styreleder

8.2 Valg av styremedlemmer

8.3 Valg av varamedlemmer

8.4 Valg av valgkomité

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

12.04.2023

Med vennlig hilsen

AL Østerås Borettslag

Styret

REGISTRERINGSBLANKETT

Ordinær generalforsamling i AL Østerås Borettslag

Tid: onsdag 26.04.2023 kl. 19:00 Sted: Østerås Kirke

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:.....

Eierens adresse:.....

Andels / Leilighets nr.:.....

De som ikke kan møte på ordinær generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom De benytter Dem av denne retten, **må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:**

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:.....

å møte på ordinær generalforsamling i AL Østerås Borettslag

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)

Hvem kan delta på ordinær generalforsamling?

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.

Hver andelseier har kun en stemme uansett antall andeler de eier.

Hvor flere eier en andel i fellesskap, kan det bare avgis en stemme for hver andel.

Det er anledning til å møte med fullmakt.

Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Ordinær generalforsamling i AL Østerås Borettslag

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet 2022

Regnskap for 2022 ligger vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Godkjent.

4. Ansvarsfrihet for styret

I borettslagets vedtekter §17, punkt 4, står det at ansvarsfrihet for styret skal behandles av generalforsamlingen hvert år. Ansvarsfriheten omfatter saker som blir behandlet på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Styret gis ansvarsfrihet for saker behandlet på Generalforsamlingen

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 280.000,- til intern fordeling.

6. Saker fra styret

6.1 Finansiering av Vindusprosjektet

A/L Østerås Borettslag har virkelig behov for å få skiftet ut alle vinduene, balkongdørene og inngangsdørene til leilighetene (heretter kalt Prosjekt Vindu), da disse har kommet til, eller passert forventet levetid.

Styret har satt i gang dette prosjektet som er beregnet totalt til kr 25 millioner, og denne investeringen må lånefinansieres. Styrets utfordring er at vi er et gammelt borettslag, så det er stor sjanse for at vi møter på noe uforutsett, noe vi har til en viss grad har tatt høyde for i budsjettet.

Det er noen usikkerhetsmomenter i prosjektet som vi ikke kan ta høyde for i

planleggingen, og det er for eksempel kvaliteten på konstruksjonen til karnappene til leilighetene på bakkeplan. Det kan hende at de ikke er konstruert godt nok, og at vi derfor må bygge dem om. Vinduene og balkongdørene til karnappene er tatt med i prosjektet, men ikke en evt. ombygging.

For å være på den sikre siden, ber styret derfor om at generalforsamlingen gir oss en fullmakt til å låne inntil kr 30 millioner til dette prosjektet, med pant i borettslagets eiendom.

Vi kommer ikke til å låne opp mer enn akkurat det vi trenger, men ved at GF gir oss denne fullmakten, så kan styret evt. møte større uforutsette kostnader uten å måtte kalle inn til en ekstraordinær Generalforsamling for å be om mer penger.

Til orientering så er dette et prosjekt som vil bli gjennomført i henhold til styrets ansvar for vedlikehold av bygningsmassen. Hvis generalforsamlingen ikke gir fullmakt til låneopptak, vil prosjektet uansett bli gjennomført, og den enkelte andelseier vil bli belastet for sin andel av prosjektet.

Forslag til vedtak: Styret i A/L Østerås Borettslag gis fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 30.000.000 til prosjekt vindu (bytte ut vinduer, balkongdører og inngangsdører til leilighetene). Borettslaget stiller pant i borettslagets eiendom, Gnr. 35 Bnr. 60 og 61 for lånet.

6.2 Forslag til endringer i gjeldende Vedtekter for A/L Østerås Borettslag

Styret ser behov for å gjøre noen få endringer i gjeldende Vedtekter for A/L Østerås Borettslag. Endringer "...kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer", jf. Vedtektenes § 24.

Gjeldende vedtekter finnes på www.oebbl.no.

Styret foreslår fem endringer, nummerert i vedlegg 1 til saken, og endringsforslagene begrunnes i det følgende slik:

- Endring 1, i **§5 Utleie/overlating av bruken:** Her foreslår styret å sette inn et nytt punkt som en nødvendig presisering, ut fra et innspill fra våre forvaltere i ABBL: De har sett forsøk på ombygging av borettslagsleiligheter til utleiehybler – noe styret mener ikke er forenlig med øvrige kriterier for utleie/bruksoverlatelse som omtales i §5.

- Endring 2, i **§6 Andelseiers vedlikeholdsplikt:** Styret ønsker en presisering av hva som ligger i gjeldende formulering "etter styrets godkjenning og instruks", både fordi en slik instruks ikke finns, og fordi det heller bør presiseres i vedtektene hva som kreves. Dette vil være til mer nytte både for beboere og nye styrer.

Styret foreslår derfor å fjerne siste ledd i setningen (...må det kun skje etter styrets godkjenning og instruks), og forslår å erstatte denne med en ny og utvidet tekst som gir de nødvendige føringene.

- Endring 3, 4 og 5, i **§8 Forandringer av bygning eller bolig**

- o **Endring 3:** I lys av den såkalte "tak-saken" med svikt og mulig svikt i takkonstruksjonen som følge av fjerning av bærende stenderverk mellom rom i toppetasjene i Eiksveien og Fururabben, ble det skrevet inn strenge føringar for ombygging i disse leilighetene i det tidligere beboerheftet, nå våre nettsider www.oebbl.no

Styret er blitt anbefalt av ABBL-jurist å få disse viktige føringene på hvilke hensyn og tiltak som må tas ved ombygging av toppleilighetene i Fururabben og Eiksveien, inn i vedtektene våre, slik at de har juridisk gyldighet basert på et gyldig vedtak på generalforsamlingen.

- o **Endring 4:** Sittende styrer har over mange år nå trodd at naboileiligheter har felles

luftkanaler. Vedtektene nå har derfor en forbudsformulering når det gjelder avtrekksvifter montert mot luftkanal fra både kjøkken og bad. Etter kanalrensen som ble foretatt i 2021, ble det klart at hver leilighet har egne kanaler.

I samråd med fagfolk foreslår styret nå å lempe på det gjeldende forbudet når det gjelder montering av avtrekksvifte på badet, men opprettholde forbudet når det gjelder kjøkkenvifte direkte til luftkanal. Forskjellen ligger i at en avtrekksvifte på badet kan rigges slik at den står åpen når den ikke er i bruk, og dermed ikke forstyrrer leilighetens naturlige avtrekk nevneverdig, mens en avtrekksvifte med direkte utblåsing i luftkanalen ut fra kjøkkenet på en helt annen måte vil stenge av for naturlig avtrekk, noe som øker risikoen for ubalanse i leilighetens opplegg for naturlig ventilasjon.

o **Endring 5:** Presisering av føringer for legging av gulv på betongen på balkongene heller enn dagens henvisning til "styrets anvisning" - som per dato ikke er skrevet ned noe sted, men overlatt til bruk av beste skjønn under skiftende styrer. Erfaringsmessig har det ført til at beboere har fått ulike svar på samme spørsmål.

Generell kommentar:

Som man vil se av endringsforslagene 2 og 5, ønsker dette styret å ha vedtektsformuleringer som gir tydelige anvisninger – heller enn henvisninger til mulige instruksjoner fra styrer som kommer og går. Styret har da også valgt å prioritere utviklingen av gode søknadsskjema i de saker der vedtektene eller husordensreglene tilsier at styret må godkjenne planer beboere måtte ha. Skjemaene ligger lett tilgjengelig på nettsidene våre, www.oeb1.no

Forslag til vedtak: Endringsforslagene ble godkjent med de justeringer som framkom i møtet.

6.3 Forslag til reviderte husordensregler for AL Østerås Borettslag

Husordensregler skal være relevante, tydelige og bindende for andelseiere og beboere, som en forlengelse av Lov om borettslag og Vedtekter for A/L Østerås Borettslag.

Dere finner gjeldende husordensregler på vår hjemmeside www.oeb1.no.

Nåværende versjon har vært flikket på flere ganger over årene, men styret mener at tiden nå er inne for en grundig revisjon av hele dokumentet.

I styrets forslag til revidert versjon av Husordensregler for Østerås Borettslag har man tatt vare på alle innholdsmomenter fra gjeldende Husorden som styret mener gir viktige føringer for et godt bomiljø og naboskap. Man har også omgruppert en del av innholdsmomentene for å få en mer logisk inndeling i tema, og brukt et litt enklere språk.

Noen få punkter i gjeldende versjon er tatt helt ut, ettersom de handler mer om vedlikeholdsplikter med mer, viktige tema som er godt dekket i vedtektene for Østerås Borettslag, og også grundig presentert på nettsiden vår, www.oeb1.no

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen godkjenner forslaget til reviderte Husordensregler for AL Østerås Borettslag - med de endringer det var enighet om i møtet.

6.4 Makeskifte med Bærum Kommune

I forbindelse med omreguleringen av Eiksveien 73 (tidligere Østerås Bo og Behandling), så viser det seg at store deler av snuplassen foran Ovenbakken 23 er på Bærum Kommune (BK) sin tomt. Noe BK har påpekt ved befaringer og møter.

Styret har konferert med juridisk avdeling i ABBL om hvordan vi skal tilnærme oss denne saken, da denne snuplassen ble etablert da blokkene ble bygget. I samråd med juristene har vi blitt enige om at vi går i dialog med kommunen, og det har vært et klokt valg.

Gjennom diverse møter og korrespondanse, så har vi blitt enige med BK om å bytte tomteareal 1:1 med deler av tomten vår ved de hvite garasjene i Ovenbakken 19 (se bilde under). Vi snakker da om deler av tomten der plast og papir containerne sto. Dette er et areal som vi ikke kan bruke til noe fornuftig, så det er mer praktisk at vi får snuplassen som en del av vår tomt. Det er altså tale om å bytte areal med kommunen hvor borettslaget avgir og mottar likt antall m², uten at det ytes vederlag, og med påfølgende oppmåling og grensejustering.

Den røde streken viser dagens grense, mens den hvite viser forslaget fra BK.

Ettersom det vil ta noen tid før omreguleringen og makeskiftet kan gjennomføres, ønsker kommunen at det inngås en intensjonsavtale om makeskifte.

Styret ber derfor om fullmakt fra generalforsamlingen om å kunne foreta dette makeskiftet med BK på vegne av borettslaget.

Kostnadene forbundet med makeskiftet (oppmåling, gebyrer og tinglysning) deles likt mellom partene.

Forslag til vedtak: Styret i A/L Østerås Borettslag gis fullmakt til å foreta makeskifte med Bærum Kommune, herunder inngå intensjonsavtale med kommunen, hvor vi avgir areal ved de hvite garasjene i Ovenbakken, og overtar tilsvarende størrelse på areal foran Ovenbakken 23 fra Bærum kommune.

7. Budsjett for 2023

Budsjett for 2023 ligger vedlagt innkallingen.

Forslag til vedtak: Budsjett tas til orientering

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Bent-Øivind Blichfeldt ikke på valg. På valg i 2024

8.2 Valg av styremedlemmer

Trine Grønn ikke på valg. På valg i 2024

Kerstin Woxen tar gjenvalg for 2 år.

Aleksander Johnsen Felløy på valg for 2 år.

Forslag til vedtak: Kerstin Woxen velges for 2 år.

Aleksander Johnsen Felløy velges for 2 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Anders Paus Nielsen på valg for 1 år.

Ingeborg Wille på valg for 1 år.

Forslag til vedtak: Anders Paus Nielsen velges for 1 år.

Ingeborg Wille velges for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Lise Arnstorp stiller på valg for 1 år

Marianne Mohn stiller på valg for 1 år

Per Nordal stiller på valg for 1 år

Forslag til vedtak: Lise Arnstorp velges for 1 år

Marianne Mohn velges for 1 år

Per Nordal velges for 1 år

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å velge delegater.

Vedlegg

- Årsmeldingen
- Vedlikeholdsplan
- Regnskap 2022
- Revisjonsberetning
- Endringsforslag til vedtekter for Østerås Borettslag
- Forslag til reviderte Husordensregler for AL Østerås Borettslag
- Bilde til sak 6.4 makeskifte med Bærum Kommune

Med vennlig hilsen
AL Østerås Borettslag
Styret

AL Østerås Borettslag

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinær generalforsamling har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Bent-Øivind Blichfeldt, Fururabben 10 D
Styremedlem, Wieger Simon Kok, Nedre Toppenhaug 61
Styremedlem, Trine Grønn, Ovenbakken 19 B
Styremedlem, Gry Lundin, Eiksveien 94 B
Styremedlem, Kerstin Woxen, Ovenbakken 15 A
Varamedlem, Øystein Edvin Berg, Fururabben 10 B
Varamedlem, Birgit Alise Meyer, Ovenbakken 21 A
Varamedlem, Gunvor Zivanic, Granåsen 68 C

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 280 andeler. Selskapets navn er AL Østerås Borettslag med org.nr.: 953914638 i Bærum kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA. Polisenummeret er 81418457

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside:

<http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2022

Regnskapet viser et overskudd på kr 1.052.755,-.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Avvik fra budsjett:

Datakostnader - Etablering av Microsoft 365 og ny hjemmeside

Renovasjon - bl.a. mange ekstra hentinger pga overfylte dunker eller biler i veien for renovasjonsbilen

Container - Måtte ha container 2 ganger på våren, da kjellerne ikke ble ryddet under dugnaden, og de var overfylte av ting folk ikke kastet.

Vi fikk også kostnaden for de nye avfallsskurene i 2022, da leveransen ble forsinket i 2021.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Vedlikehold / innkjøp 2022

Det er ikke foretatt noen store vedlikeholdsoppgaver i 2022, utenom ordinær drift og vedlikehold.

I og med det var så stor utskifting av styret, valgte vi å bruke energi på å sette oss inn i hvordan Østerås Borettslag fungerer.

I januar fikk vi endelig det nye avfallsanlegget på plass, og det har fungert etter intensjonen.

August 2022 byttet vi portåpnerne i de grønne garasjene i Ovenbakken. Årsaken var forstyrrelser fra en ny 5G antenne på taket av Østerås Kjøpesenter. Dette forstyrret signalene til mellom fjernkontrollen og portåpneren. Portåpnerne var også så gamle så de uansett var klare for utskifting.

Mot slutten av året tok Østerås Borettslag et langt skritt inn i den digitale verden.

For det første etablerte vi en ny hjemmeside - oeb.no. Her finner man svar på de fleste spørsmål som berører det å bo i Østerås Borettslag.

Vi har også fått mer fokus på HMS ved å implementere ABBL sin digitale HMS modul, slik at det blir enklere å ha kontroll og oversikt over nødvendige HMS oppgaver i borettslaget.

Styret har også etablert nye rutiner og systemer for kommunikasjon og dokumentasjon av saker som berører Østerås Borettslag. Vi har gått til innkjøp av Microsoft 365 lisenser for styret, og etablert en plattform som gir styret en mye bedre oversikt over dokumenter og avtaler som berører OEBL. Motivet er å gjøre det enklere å gjenfinne informasjon, både historisk og dagsaktuell, for eksisterende og nye styremedlemmer. Slik sikrer vi også bedre notoritet.

Styret har også investert i kodelås til inngangsdøren til fellesrommet og ytterdøren til kjelleren i FR10. På denne måten kan vi gi midlertidig tilgang til de som leier fellesrommet, noe som letter tilgangen for de som leier, og ikke minst letter administrasjonen for den som administrerer utleien av lokalet.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2023

Styret planlegger å starte prosjektet med å bytte alle vinduer og balkongdører i 2023. Dette er et stort prosjekt som vil fortsette inn i 2024.

Vi planlegger også å etablere en lekeplass i parken i Ovenbakken. I Fururabben oppgraderer vi til en viss grad lekeparken, og flytter den inn på egen tomt.

Iløpet av 2023 vil tilfluktsrommene oppgradert, så de er opp til par.

Styret har også bestilt en energianalyse som kartlegge og gi oss en oversikt over energibesparende tiltak, og estimert kostnad for eventuelle utbedringer.

Kommende 5-års periode

I 2024 fortsetter prosjektet med å bytte vinduer og balkongdører.

Vi planlegger også å bytte ut inngangsdørene til leilighetene, så de møter dagens standarder i forhold til brann og lyd.

Det neste store grepet som styret ikke har fastsatt tidspunkt for, er drenering rundt bygningene. Dette er noe styret følger nøye med på, men anser ikke at det er behov for å starte dette prosjektet ennå.

Et annet prosjekt som vi har på planen, er utskifting av lysene i bodene til LED armaturer. Anlegget vi har i bodene idag, er gamle og lyskildene har gått ut av produksjon.

Vi jobber også med å montere avtrekksvifter på pipene, så vi slipper nedtrekk når det fyres. Dette er et prosjekt som vi kommer til å ta litt over langten.

El-bil anlegget vil også bli utvidet så snart vi kan erklære anlegget for stabilt nok.

Diverse

Fellesrommet i Fururabben 10 har vært leid ut nå og da. Styret oppfordrer dere til å benytte dere av muligheten, så gå inn på oeb.no for å finne mer informasjon, og for å søke om leie av fellesrommet.

Ellers har styret jobbet mye med eksterne ting som f.eks. bruksendring av det gamle sykehjemmet i Eiksveien 78. Her har det vært mange møter og korrespondanse med kommunen, Østerås Vel og andre berørte naboer.

I tillegg har vi startet prosessen, i samarbeid med Østerås Vel og andre interessenter, med å forbedre trafikksituasjonen på Østerås generelt, og i Eiksveien spesielt.

Styret i AL Østerås Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Oppgave	Oppgave hentet fra	Prosj/vedlikehold	Utføres av	Gradering 1-2-3	Utført	Utført sist	Intervall
Fjerning av vegetasjon inntil bygninger	Vedlikeholdsplan 2019	Vedlikehold	Dugnad	1			
Vinduer/balkongdører - byttes	Vedlikeholdsplan 2019	Prosjekt	Entreprenør	1		80 tallet	30-40 år
Hovedinngangsdører - Vaskes	Vedlikeholdsplan 2019	Vedlikehold	Dugnad	1		-	Årlig
Fikse lekkasje tak garasje 1-15 OB	Annet	Vedlikehold	Entreprenør	1		-	
Leilighetsdør - utskifting	Vedlikeholdsplan 2019	Prosjekt	Entreprenør	1		?	20-40
Drenering	Vedlikeholdsplan 2019	Prosjekt	Entreprenør	2		Byggeår	40 år
Tak RAUS	Vedlikeholdsplan 2019	Vedlikehold	Entreprenør	2		?	25 år
Overflate Raus og redskapsbod - male	Vedlikeholdsplan 2019	Vedlikehold	Entreprenør	2		?	
Vindskier Raus og redskapsbod - bytte	Vedlikeholdsplan 2019	Vedlikehold	Entreprenør	2		?	
Utvendig malt betong - difusjonsåpen	Vedlikeholdsplan 2019	Vedlikehold	Vaktmester	2		?	10 år
Overlyskuppel/røykluke - utskifting	Vedlikeholdsplan 2019	Vedlikehold	Entreprenør	2		?	30 år
Garasjer - gulvbelegg FR	Vedlikeholdsplan 2019	Vedlikehold	Entreprenør	2		?	
Kjeller - sprekk OB17-19 og FR 6-8	Vedlikeholdsplan 2019	Vedlikehold	Entreprenør	2		?	
Avløpsrør - Spyling	Vedlikeholdsplan 2019	Vedlikehold	Entreprenør	2	1	2017	5 år
Male porter og gjerdestolper	Annet	Vedlikehold	Dugnad	2		-	
Fikse utkjøringsrampene til OB/EV	Annet	Prosjekt	Entreprenør	2			
Male opp parkeringsplassene	Annet	Vedlikehold	Vaktmester	2			Ved behov
Vifter på pipene	Annet	Prosjekt	Entreprenør	2		-	
Bytte brannslukningsapparater i garasjer	Annet	Vedlikehold	Styret	2		?	10
Malt betong innvendig oppganger - male	Vedlikeholdsplan 2019	Vedlikehold	Dugnad	3	1	2016	12 år
Taktekke blokk bytte	Vedlikeholdsplan 2019	Prosjekt	Entreprenør	3	1	2009/2010	25 år
Ventilasjonskanaler - rens	Vedlikeholdsplan 2019	Vedlikehold	Entreprenør	3	1	2021	5/7 år
Utvendig panel/treverk - males	Vedlikeholdsplan 2019	Vedlikehold	Entreprenør	3	1	2018 (øvre) 2019(nedre)	6-8 år
Hovedinngangsdører - utskifting	Vedlikeholdsplan 2019	Prosjekt	Entreprenør	3		2000	40 år
Elektrisk anlegg - utskifting	Vedlikeholdsplan 2019	Prosjekt	Entreprenør	3	1	2016	35-50 år
A/V anlegg - Rehab	Vedlikeholdsplan 2019	Prosjekt	Entreprenør	3	1	2017/18	50 år
Lekeplass - kontroll	Vedlikeholdsplan 2019	Vedlikehold	Spesialist	3	1	-	1 år
Asfalt - reparasjon	Vedlikeholdsplan 2019	Vedlikehold	Vaktmester	3		-	V/behov
Asfalt - omlegging	Vedlikeholdsplan 2019	Prosjekt	Entreprenør	3		?	20 år
Garasjer - Feste takplater OB 1-15	Vedlikeholdsplan 2019	Vedlikehold	Vaktmester	3	1	2022	
Sandkummer - spyling	Vedlikeholdsplan 2019	Vedlikehold	Entreprenør	3		-	Ved behov
Bytte lys i boder til LED	Annet	Prosjekt	Entreprenør	3		Byggeår	
Utekraner - til frostfrie	Annet	Vedlikehold	Entreprenør	3		-	
Kontroll EL-anlegg (ikke el-bil)	Annet	Vedlikehold	Entreprenør	3			5
Kontroll EL-bil anlegg	Annet	Vedlikehold	Entreprenør	3	1		
Utvide ladekapasiteten	Annet	Prosjekt	Entreprenør	3			
Ladere i garasje	Annet	Prosjekt	Entreprenør	3			
Endre garasjene - utredning	Annet	Prosjekt	Styret	3			
Forsterke taket i FR og EV	Annet	Prosjekt	Entreprenør	3			
Gelender sti inn til FR10d	Annet	Prosjekt	Entreprenør	3			
Vinduer/balkongdører - Behandles	Vedlikeholdsplan 2019	Vedlikehold	Entreprenør	3	1	2020	9 år

Resultatregnskap AL Østerås Borettslag, 2022

	Note	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter					
Felleskostnader	1	9 920 238	9 668 980	9 954 600	11 971 000
Annen driftsinntekt	2	1 184 095	1 022 104	1 087 000	1 226 000
Sum driftsinntekter		11 104 333	10 691 084	11 041 600	13 197 000
Utgifter					
Lønnskostnad	3	385 137	333 764	387 000	417 000
Annen driftskostnad	4	7 271 885	6 467 734	7 197 000	8 042 000
Vedlikehold, innkjøp	5	948 077	1 106 140	830 000	800 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	927 988	4 275 993	1 750 000	3 250 000
Sum driftskostnader		9 533 087	12 183 631	10 164 000	12 509 000
Driftsresultat før finansposter		1 571 245	-1 492 548	877 600	688 000
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	85 080	86 123	82 000	82 000
Finanskostnad	8	551 770	399 425	420 000	1 433 000
Sum finansposter		-466 690	-313 303	-338 000	-1 351 000
Ekstraordinære poster					
Årsresultat	12	1 104 556	-1 805 850	539 600	-663 000

Balanse AL Østerås Borettslag, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Bygninger/tomter	9	18 611 377	18 611 377
Sum varige driftsmidler		18 611 377	18 611 377
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		18 611 377	18 611 377
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		22 804	21 770
Andre fordringer	10	64 393	89 960
Sum fordringer		87 197	111 730
Bankinnskudd, kasse o.l	11	1 740 817	1 263 719
Sum omløpsmidler		1 828 015	1 375 449
Sum eiendeler		20 439 392	19 986 826

Balanse AL Østerås Borettslag, 2022

	Note	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	12	27 800	27 800
Opptjent egenkapital			
Andre fond	12	1 104 556	0
Udekket tap	12	-5 322 873	-5 322 873
Sum egenkapital		-4 190 517	-5 295 073
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 16	20 370 527	21 185 906
Øvrig langsiktig gjeld	14	3 623 400	3 623 400
Sum langsiktig gjeld		23 993 927	24 809 306
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		472 121	369 355
Forskudd felleskostnader		119 677	63 581
Annen kortsiktig gjeld	15	44 183	39 656
Sum kortsiktig gjeld		635 982	472 592
Sum gjeld		24 629 909	25 281 899
Sum egenkapital og gjeld		20 439 392	19 986 826

AL Østerås Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Bent-Øivind Blichfeldt
Styreleder

Kerstin Woxen
Styremedlem

Gry Lundin
Styremedlem

Trine Grønn
Styremedlem

Wieger Simon Kok
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsoppgjøret er avgitt i samsvar med lov om borettslag av 6. juni 2003 nr. 39, med forskrift av 30.06.05 nr. 745 med ikrafttredelse 01.01.06 om årsregnskap og årsberetning for borettslag og regnskapsloven av 17. juli 1998 nr 56.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Bygninger aktiveres i regnskapet til kost. Det gjør også utvidelser og påkostninger som ikke er vedlikehold av bygningene

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventet tap.

Avskrivningssatsen for bygninger settes til null. Dersom borettslaget ikke har gjennomført faktisk vedlikehold, eller har en plan for vedlikehold, som oppveier verdiforringelse på bygningene, skal borettslaget regnskapsføre en tilsvarende avsetning.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Felleskostnader	8 282 525	8 039 345	8 294 600	9 261 000
Avdrag ordinære lån	1 235 616	1 235 866	1 240 000	1 277 000
Renter ordinære lån	402 097	393 769	420 000	1 433 000
Sum	9 920 238	9 668 980	9 954 600	11 971 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Diverse inntekter	2 669	0	0	0
Garasjeinntekter	362 250	359 950	366 000	362 000
Oppstillingsplass	398 550	344 750	365 000	440 000
Utleie plass til mobilantenne	12 315	31 450	0	0
Næringslokale	74 400	55 648	66 000	74 000
Leilighet/hybel	101 748	101 748	102 000	102 000
Strøm el-bil	113 937	51 402	100 000	130 000
Vaskeriinntekter	9 865	21 595	18 000	7 000
Bod	106 760	0	70 000	111 000
Salg av blomsterkasser	1 600	55 560	0	0
Sum	1 184 095	1 022 104	1 087 000	1 226 000

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Lønn	6 600	6 600	10 000	10 000
Påløpte feriepenger	944	944	0	0
Styrehonorar	250 000	250 000	250 000	280 000
Andre honorarer	80 000	34 975	80 000	80 000
Arbeidsgiveravgift	47 461	41 112	47 000	47 000
Arbeidsgiveravgift feriepenger	133	133	0	0
Sum	385 137	333 764	387 000	417 000

Gjennomsnittlig antall ansatte 2022: Ingen

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Strøm nett/kraft	291 970	193 317	200 000	400 000
Vann- og avløpsavgift	1 491 247	1 295 547	1 456 000	1 790 000
Feieavgift	29 206	28 081	27 000	30 000
Renovasjon	1 069 341	1 097 262	948 000	1 100 000
Containerleie	58 955	116 584	45 000	45 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	1 147 843	1 003 837	1 010 000	1 140 000
Forsikring	794 640	721 044	795 000	918 000
Fellesutgifter	0	0	20 000	0
Forvaltning og revisjon	415 132	409 206	412 000	425 000
Innbetalingservice	10 360	10 938	12 000	12 000
Teknisk rådgivning	57 750	0	30 000	60 000
Serviceavtaler	14 828	62 636	16 000	16 000
Brannsikring	219 336	0	525 000	380 000
Kontingent ABBL	140 000	140 000	140 000	140 000
Serviceavtale skadedyr	34 178	0	35 000	35 000
Vaktmestertjeneste	889 570	850 325	884 000	910 000
Drift, reparasjon maskiner	14 626	14 740	0	15 000
Renhold	501 214	477 878	545 000	533 000
Utgifter v/styret	0	11 228	15 000	15 000
Kurs/seminarer	17 400	1 980	27 000	0
Rekvisita, porto, mm	7 315	9 939	10 000	10 000
Datautgifter o.l	43 386	777	3 000	23 000
Telefonutgifter	8 363	6 920	8 000	10 000
Fellesarrangement/dugnad	336	3 000	15 000	15 000
Leie av lokale	2 500	0	1 000	2 000
Gebyr	11 253	11 141	15 000	15 000
Blomster/gaver	1 138	1 354	3 000	3 000
Sum	7 271 885	6 467 734	7 197 000	8 042 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Materialer, redskap, verktøy	6 792	2 316	0	0
Maling, beis, olje	1 366	2 770	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	64 413	2 359	0	0
Skilt	5 993	2 003	0	0
Vedlikehold bygg	90 716	184 827	0	0
Tak	6 643	417 289	30 000	0
Fellesrom	18 063	15 375	0	0
Ventilasjon	0	219 870	0	0
VedlikeholdVVS	7 500	53 662	0	0
Elektriker, materialer	224 037	124 906	0	0
El-bil anlegg	24 375	0	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	11 875	7 529	0	0
Sand, pukk, salt	13 030	4 218	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	4 855	0	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	22 553	13 280	0	0
Renovasjonsanlegg	43 510	43 510	0	0
Garasjer	72 927	2 225	0	0
Egenandel skade	8 660	10 000	0	0
Skade dekket av borettslaget	155 688	0	0	0
Brannsikringstiltak	165 082	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	800 000	800 000
Sum	948 077	1 106 140	830 000	800 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Vinduer, glassarbeider	0	0	0	2 500 000
Vedlikehold bygg	0	67 443	0	0
Fellesrom	0	366 982	0	0
Vedlikehold VVS	0	541 000	0	0
El-bil anlegg	0	1 729 389	200 000	0
Grøntanlegg, fellesareal	0	51 231	100 000	50 000
Lekeplass, miljøtiltak	0	0	500 000	700 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	343 631	0	0
Renovasjonsanlegg	927 988	0	950 000	0
Parkeringsanlegg	0	19 375	0	0
Bod	0	1 156 942	0	0
Sum	927 988	4 275 993	1 750 000	3 250 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renter på restanse	3 417	709	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	2 833	2 000	2 000
Finansinntekt	81 664	82 580	80 000	80 000
Sum	85 081	86 123	82 000	82 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Renteutgifter langsiktig lån	551 770	399 425	420 000	1 433 000
Sum	551 770	399 425	420 000	1 433 000

Note 9 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Bygninger	17 167 952	17 167 952
Tomter	1 443 425	1 443 425
Sum	18 611 377	18 611 377

Byggeår 1965

Bygninger og tomter er bokført til anskaffelsverdi pluss evt. påkostninger

Note 10 - Andre fordringer

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Restanse miljøgebyr (mva)	0	100
Periodisering kostnader	58 809	59 253
Andre kortsiktige fordringer	0	-2 669
Erstatningsmessige skader	5 584	33 276
Sum	64 393	89 960

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd kr 0,-

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Bankinnskudd (driftskto)	1 740 817	1 263 719
Sum	1 740 817	1 263 719

Skattetrekkskonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkskonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Innskutt andelskapital	27 800	27 800
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-5 322 873	-3 517 023
Fra årets resultat	1 104 556	-1 805 850
Sum andre fond/udekket tap	-4 218 317	-5 322 873
Sum egenkapital	-4 190 517	-5 295 073

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette oppstår ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 13 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Pantelån	20 370 527	0
Pantelån	0	21 185 906
Sum	20 370 527	21 185 906

Det er stilt følgende pant: Lån med pant i borettslagets gn/bnr. Tinglyst pant er kr 26.157.000,-

Note 14 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2022-12	Balanse 2021-12
Borettsinnskudd	3 623 400	3 623 400
Sum	3 623 400	3 623 400

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Velferdskonto	3 853	0
Arbeidsgiveravgift	10	292
Påløpt arbeidsgiveravgift	133	133
Påløpte feriepenger	944	944
Påløpte renter	37 744	4 527
Påløpte kostnader	0	31 560
Forskudd/overdekn medlemskrav	1 500	2 000
Forskudd inkassogebyr (mva)	0	200
Sum	44 184	39 656

Note 16 - Gjeld

Kreditor:	BoligBanken ASA	DnB Bank ASA
Formål:		Refinansiering
Lånenummer:	96660137138	12137564341
Lånetype:	Annuitet	Serie
Opptaksår:	2022	2019
Rentesats:	4.00 %	1.95 %
Beregnet innfridd:	15.03.2039	03.01.2022
Opprinnelig lånebeløp:	21 289 759	25 000 000
Lånesaldo 01.01:	0	21 185 906
Avdrag i perioden:	919 110	21 185 906
Opptak i perioden:	21 289 759	0
Lånesaldo 31.12:	20 370 649	0
Saldo 5 år frem i tid:	15 514 697	0

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137138	1	99 312	99 312
	78	87 202	6 801 756
	55	80 414	4 422 770
	14	77 047	1 078 658
	11	73 073	803 803
	1	68 198	68 198
	60	67 223	4 033 380
	7	56 074	392 518
	2	55 109	110 218
	7	53 039	371 273
	2	52 423	104 846
	19	51 218	973 142

Gjeld

6	48 458	290 748
17	48 237	820 029

Note 17 - Disponible midler

	Regnskap 2022-12	Regnskap 2021-12
Disponible midler per 01.01	902 856	3 954 936
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	1 104 556	-1 805 850
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-815 379	-1 246 230
Årets endring disponible midler	289 177	-3 052 080
Disponible midler 31.12	1 192 033	902 856

Resultat og balanse med noter for AL Østerås Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Østerås Borettslag

Styreleder	Bent-Øivind Blichfeldt (sign.)	11.04.2023
Styremedlem	Kerstin Woxen (sign.)	03.04.2023
Styremedlem	Trine Grønn (sign.)	03.04.2023
Styremedlem	Gry Lundiin (sign.)	10.04.2023
Styremedlem	Wieger Simon Kok (sign.)	28.03.2023

Til generalforsamlingen i AL Østerås Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AL Østerås Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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.

Oslo, 12. april 2023
KPMG AS

Svein Wiig
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."

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2023-04-12 11:29:47 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>

VEDTEKTER

FOR

A/L ØSTERÅS BORETTSLAG

tilknyttet

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

vedtatt på konstituerende generalforsamling 08.10.1965
med endringer av

17.09.1968, 06.04.1978, 13.05.1982, 7.5.92, 26.04.93, 23.03.95, 19.03.98, 17.03.99, 03.04.2003, 02.04.2009, 03.04.2014,
16.04.2015, 05.04.2016, 04.04.2017, 05.04.2018 og 04.04.2019.

Revidert i henhold til ny lov om burettslag av 06. juni 2003 nr. 39, 26. april 2006.

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

A/L Østerås Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og stille boliger i slike bygg til andelseiernes disposisjon. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag AL, som er forretningsfører.

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Borettslagets andeler kan bare eies av enkeltpersoner som er medlemmer i Boligbyggelaget. Eies en andel av flere må alle eierne være medlem i boligbyggelaget. Andre enn disse kan kun erverve andeler i henhold til § 4-2 i borettslagsloven. Ellers kan ingen eie mer enn én andel.

Med unntak av det som følger av § 5, må alle som eier andel i borettslaget bo i boligen.

Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel i borettslaget. Dette gjelder likevel ikke hvor sameiepart er ervervet ved arv. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av eierne ikke bor i boligen, se § 5.

§ 4. Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å nytte fellesarealer til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jfr borettslagsloven §5-21.

§ 5. Utleie/overlating av bruken

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som er et medlem av brukerhusstanden og som er 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. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven og vedtektene her.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. minst én av husstandsmedlemmene som overtar bruken, er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller dennes ektefelle, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfellene som er nevnt i punktene 1 til 4, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven § 4-4.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Ved vurderingen av om det foreligger saklig grunn som nevnt i denne bestemmelsen, har styret rett til å kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen. Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av ny bruker av boligen innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseieren kan ikke inngå bindende avtale om bruksoverlatelse før den nye brukeren er godkjent av styret og skriftlig har forpliktet seg til å følge borettslagets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av styret og generalforsamlingen.

- **Endringsforslag 1: FORSLAG TIL NYTT PUNKT UNDER § 5:**

I lys av øvrige bestemmelser i denne paragrafen, er det ikke tillatt å bygge om leiligheten til utleiehybler.

§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduenes innside, innside av dører mot fellesareal, innside av balkongdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Innsiden av balkongene skal også vedlikeholdes av andelseieren. Andelseieren skal likevel ikke utføre større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Dette påligger borettslaget. Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innenfor balkongen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og vinduer med karmen, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdører til

boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

- **Endringsforslag**

2:

Uavhengig av det som er nevnt ovenfor, har borettslaget ansvar for utskiftning av sluk, samt vedlikehold og utskiftning av sikringsskap. Dersom andelseier skal foreta slike tiltak på vegne av borettslaget, // **må det kun skje etter styrets godkjenning og instruks.** // SISTE LEDD AV DENNE SETNINGEN FORESLÅS TATT UT

FORSLAG TIL NY OG UTVIDET TEKST I DETTE PUNKTET:

Dersom andelseier skal foreta slike tiltak på vegne av borettslaget *i forbindelse med rehabilitering av egen leilighet, skal styret godkjenne dette etter en søknad med dokumentasjon på at arbeidet med skifte av hovedsluk på badet og/eller tiltak i leilighetens sikringsskap, blir utført av autorisert fagpersonell (rørlegger og/eller sertifisert el-installatør).*

- *Når det gjelder sikringsskapet, kan størrelse på hovedsikringen (overbelastningsvernet) ikke endres: den må ikke være større enn dagens 2x32 A. Samsvarserklæring må foreligge ved arbeider på el-anlegget.*
- *Refusjon til utskifting av hovedsluk på bad gis med det til enhver tid gjeldende beløp, fastsatt av styret. Søknad om refusjon, vedlagt faktura som spesifiserer utført arbeid og materialer knyttet til utskifting av sluk, sendes styret innen 6 måneder etter utført arbeid.*

Eier står selv ansvarlig for at disse reglene følges. Dokumentasjon på utført arbeid sendes styret, som lagrer dokumentasjonen på leilighetens andelsnummer.

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, og kan medføre erstatningsansvar, jfr.

borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Alt arbeid som påligger andelseier skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Andelseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Andelseieren har ikke rett til å foreta vedlikehold, utskifting, oppgradering eller reparasjon som etter lov eller vedtekter er borettslagets ansvar. Styret kan kreve at andelseier reverserer slike tiltak for egen regning. Dersom slike tiltak medfører skade eller ulempe for andre andelseiere eller borettslaget, kan det medføre erstatningsansvar, jf. Borettslagsloven §§5-13 og 5-15. Dette er likevel ikke til hinder for at den enkelte sameier kan utføre tiltak på vegne av borettslaget etter styrets godkjenning og instruks.

§ 7. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseiernes vedlikeholdsplikt, herunder grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Utskiftning av boligenes ytterdører og vinduer mot fellesarealene skal besørges av borettslaget.

- c) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Dette gjelder også samtlige sikringsskap. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er sameiet kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av andelseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

§ 8. Forandringer av bygning eller bolig

Andelseiere må ikke uten godkjennelse fra borettslagets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller bolig som skader eller påvirker bygningens konstruksjon eller fasade, blant annet: fjerne innvendige vegger, flislegge balkong, sette opp radio- og TV-antenne/parabol, skifte vinduer, balkongdører, markiser mv. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

- **Endringsforslag 3: INN ET NYTT PUNKT UNDER § 8**

For alle leiligheter i toppetasjene i oppgangene i Fururabben og Eiksveien gjelder følgende: For at det skal være mulig å fjerne vegger mellom kjøkken og stue, og/eller mellom de to minste soverommene, må det gjøres forsterkende tiltak av taket etter nærmere spesifikasjoner fra styret. Det må derfor søkes styret om godkjenning av framlagte plantegninger fra utførende firma. Det må også dokumenteres av faglig kvalifisert part at gulvet vil tåle endringer i punktbelastning ved bruk av bærende søyler.

- **Endringsforslag 4: FØLGENDE AVSNITT FORESLÅS TATT UT** //Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte med direkte utblåsing i luftekanalen i kjøkken eller bad. Ved å blokkere kanalene kan vi risikere dårlig innneklima, fare for råteskader m.m. Kjøkkenviften skal være omluftsvifte med kullfilter. Vifter som er koblet direkte på luftekanal, må fjernes. //

OG ERSTATTET MED NY TEKST:

Leilighetenes innneklima er basert på naturlig ventilasjon som forutsetter åpne ventiler og luftekanaler. Spørsmål om montering av avtrekksvifter med direkte utblåsing i luftekanal er derfor underlagt egne regler:

- *Bad: Monteres avtrekksvifte med direkte utblåsing i luftekanalen ut fra bad, skal dette gjøres ved å fjerne et eventuelt kaldrasspjeld fra baksiden av viftens innstikk i vegg mot kanalen. Dette vil sikre at ventilen blir stående åpen når den er avskrudd, og derfor ikke forstyrrer balansen i ventilasjonen i leiligheten.*
- *Kjøkken: Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte med direkte utblåsing i luftekanalen i kjøkken. Dette fordi en slik vifte blokkerer luftekanalen når den ikke er i bruk, og dermed forstyrrer balansen i leilighetens naturlige ventilasjonssystem. Dessuten vil en slik montering også øke faren for brann i kanalene på grunn av fettavleiringer. Kjøkkenviften skal derfor være en omluftsvifte med kullfilter. Det ligger til andelseiers vedlikeholdsplikt at vifte og kullfilter rengjøres jevnlig, og at kullfilteret skiftes når det er behov for det.*

- **Endringsforslag 5: FORSLAG TIL TYDELIGGJØRING AV PUNKTET:**

Ønsker man å legge trelemmer eller annet belegg på balkonggulv, *må det ikke benyttes materialer eller løsninger som kan skade overflaten på balkonggulvet*. Andelseier kan bli holdt økonomisk ansvarlig dersom FORESLÅS TATT UT: // .. (dersom) **man ikke følger styrets anvisning.** //

- OG ERSTATTET MED: Andelseier kan bli holdt økonomisk ansvarlig *..dersom gulvbelegget forårsaker vannskader på betongen, eller det oppstår andre skader på balkongen som skyldes uaktsomhet.*

Betonggarasjene er rehabilitert med en spesiell katodisk metode for å hindre nedbrytning av betong og beskytte armering mot korrosjon. Det er derfor innført totalforbud mot boring og montering i samtlige betongkonstruksjoner: vegger, gulv og tak.

§ 9. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar rettighetene til borettsinnskuddet.

§ 10. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, har erververen ikke rett til å ta boligen i bruk.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning.

Har styret ikke innen fristens utløp gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

§ 11. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget, dernest andelseiere i boligbyggelaget – utpekt av boligbyggelaget og atter dernest Bærum kommune – forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Forkjøpsretten skal kunngjøres på ABBL's hjemmeside. Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal styre utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende poengkriterier:

- Husstandsmedlem over 18 år – 4 poeng
- Husstandsmedlem fra 7 til 18 år – 3 poeng
- Husstandsmedlem fra 0 til 7 år – 2 poeng
- Botid i borettslaget – 1 poeng pr. kalenderår

Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når en andel går over til ektemake, til andelseiers eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til andre

som i de siste to årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eier. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Borettslagets frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 - tjue kalenderdager fra laget fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Fristen er 5 - fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet frem til laget minst 15 - femten kalenderdager, men ikke mer enn 3 - tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Med hverdager menes alle dager unntatt, lørdag, søndag og andre helligdager samt 1. - og 17. mai. Laget kan kreve et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsgebyret for å ta i mot et forhåndsvarsel, som nevnt i første punktum. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

Når laget har fått melding om at andel har skiftet eier, er avhender bundet overfor forkjøpsrettshaveren.

Når laget har benyttet forkjøpsretten på vegne av en av de forkjøpsrettsberettigede skal krav om å få overta andelen settes frem skriftelig overfor avhenderen og erververen. Ved tvangssalg er det nok at kravet blir satt frem for erververen.

Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen som ikke følger av vedtektene. Ved bruk av forkjøpsretten kan laget kreve at den forkjøpsrettsberettigede betaler et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsbeløpet.

Mot å få overta boligen skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest 14 - fjorten dager etter at løsningskravet ble fremsatt og løsningssummen er endelig fastsatt. Laget svarer for betaling av løsningssummen. Krav mot laget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen 14 - fjorten dager etter påkrav, satt frem på eller etter forfallsdagen.

Har boligen ikke vært tilgjengelig for befaring før fristen for å benytte forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 - to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsrettshaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, faller lagets ansvar for betaling av løsningssummen bort.

§ 12. Mislighold

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende, med minst tre måneders skriftlig varsel, pålegges å selge andelen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jfr. lov om borettslag § 5-22.

Andelseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Medfører andelseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet før andelen er solgt, jfr. borettslagsloven § 5-23. Denne bestemmelsen gjelder også for brukere av boligen som ikke er andelseier. Også brukere av boligen som ikke er andelseiere, kan på tilsvarende vilkår bli begjært utkastet, jfr. lovens § 5-9.

§ 13. Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Varamedlemmene velges for ett år.

Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 14. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe beslutninger om:

- 1 ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2 å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven § 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 tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om sammenslåing av andeler kan fattes av styret.

§ 15. Firmategning

Styret representerer laget utad og tegner lagets firma. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma. Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

§ 16. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal general-forsamlingen innkalles når revisor eller minst to av andelseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Styret skal på forhånd varsle alle andelseierne med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for levering av saker som andelseierne ønsker tatt opp. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen fristen satt av styret. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

§ 17. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
3. Spørsmål om ansvarsfrihet.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 13.
5. Eventuell godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Styret kan kommunisere med alle andelseierne og leietakere elektronisk. Det er den enkelte andelseiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 18. Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

I generalforsamlingen har hver andelseier én stemme, uansett antall andeler. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha én stemme tilsammen. Ingen kan være fullmektig for flere enn én andelseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 19. Fellesutgifter/-inntekter

Fellesutgiftene i laget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene eller ut fra andre retningslinjer som går frem av bygge- og finansieringsplanen. Fordelingen skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene.

Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene.

§ 20. Forsikring

Styret plikter å holde lagets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Andelseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der borettslagets forsikring benyttes på skader som ligger under andelseierens vedlikeholdsansvar. Andelseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av borettslagets forsikring som følge av hel eller delvis avkortning eller avslag på grunn av andelseierens forhold.

Bestemmelsen her påvirker ikke borettslagets rett til å kreve erstatning fra andelseieren for øvrig.

§ 21. Revisor

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor og velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen.

§ 22. Pant

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet, har borettslaget pant i den enkelte andel i henhold til vedtatt håndpant i adkomstdokumentene. Når borettslagsloven § 5-20 trer i kraft og andelen er registrert i grunnboken, faller dette avsnitt bort, og følgende regler vil i stedet gjelde:

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet, har borettslaget legalpant (1. prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. borettslagsloven § 5-20.

Forretningsføreren har ved en andelseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes andel. Andelseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 23. Verneting

Eventuelle tvister mellom borettslaget og en andelseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Borettslaget vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 24. Endringer i vedtektene

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Endring av:

1. Vedtektsbestemmelse som gjelder vilkårene for å bli andelseier i laget
2. Vedtektsbestemmelse om forkjøpsrett
3. Vedtektsbestemmelse om pris ved overføring av andel
4. Denne vedtektsbestemmelsen,

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 25. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato, så langt disse har trådt i kraft.

HUSORDENSREGLER FOR ØSTERÅS BORETTSLAG A/L

(Ajournført april 1988, endret på sameiemøte 7. mai 1992, 23. mars 1995, 26. april 1996, 29. mars 2000, 22. april 2004, 14. april 2005, 24. april 2008, 4. april 2017 og 17 juni 2021) -
26.4.2023

1. Innledning

Gjeldende husordensregler for Østerås Borettslag AL er vedtatt av fellesskapet på generalforsamlingen, og er et viktig supplement til gjeldende vedtekter for Østerås Borettslag og annet lovverk, da særlig [Lov om burettslag](#).

Husordensreglene skal bidra til godt naboskap ved å fastsette hvilke rettigheter og plikter vi har overfor hverandre i et tett bofellesskap som vårt, samt tydeliggjøre tema det er særlig viktig å ta hensyn til når vi bor i blokk.

Husordensreglene er en del av bruksretten til leiligheten, og meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som bestemmelsene i Husordensreglene.

Gjentatte brudd på Husordensreglene, brudd som har medført klager og skriftlige henvendelser fra styret, kan medføre utkastelse og salgspålegg, jf. §12 i Vedtektene for Østerås Borettslag og øvrige adkomstdokumenter som følger den enkelte leilighet.

Husordensregler, vedtekter og all annen nødvendig og nyttig informasjon for andelseiere og beboere i Østerås Borettslag er å finne på nettsiden www.oebbl.no Det er et felles passord for beboere for tilgang til beboersidene på nettsiden, og dette står på oppslag i oppgangene sammen med kontaktinformasjon til det sittende styret.

2. Alminnelige ordensregler

- a) Som hovedregel skal det ikke forekomme støyende aktiviteter på noe tidspunkt på søndager og helligdager, og etter kl 23.00 på hverdager.
 - i. Dette gjelder slikt som høy musikk på anlegget eller volum på egen musisering, kjøring av vaskemaskin og tørketrommel, eller boring og banking i vegger eller annet støyende oppussingsarbeid.
- b) Hvis det er gitt nabovarsel om selskapelighet ved spesielle anledninger eller en fredag eller lørdag, skal volumet på musikkanlegg og gjester skrus ned til et nabovennlig nivå senest kl 01.00.
- c) Skal leiligheten brukes til musikkundervisning eller organisert musikkvirksomhet av noe slag, må det på forhånd innhentes tillatelse fra styret, og de andre beboerne i egen og tilstøtende oppganger må samtykke. Er slik tillatelse gitt, bør aktiviteten avsluttes senest kl 20.

- d) Det er i fellesskapets interesse at alle gjør sitt for å forebygge vannskader grunnet defekte maskiner, tette rør eller sluk, jfr. andelseiers vedlikeholdsplikt, beskrevet i vedtektenes §6.
 - i. Ved større vannlekkasje, steng snarest stoppekranen både i egen leilighet og for hele oppgangen.
- e) Lufting av leiligheten må bare foregå gjennom åpne vinduer eller verandadør. Det er altså forbudt å lufte ut leiligheten ved å la døren til oppgangen stå åpen.
- f) Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller over rekkverket på verandaer.
- g) Grilling på veranda og forhage er tillatt med gassgrill/elektrisk grill.
- h) All mating av fugler på eller fra veranda/forhage er ikke tillatt, herunder også oppsetting av fuglenek. Unngå å etterlate matrester utendørs, også om man ikke bor på bakkeplan. Dette for å unngå invasjon av klatrende rotter og mus.

3. Om bruk av fellesarealer innendørs og utendørs

- a) Som hovedregel skal det ikke plasseres møbler, sko, pynt eller andre gjenstander i oppgangene eller på avsatsene. Dette for å forebygge brann og sikre god adkomst for nødetatene, og fri utgang i tilfelle behov for evakuering. Barnevogner og rullatorer som er i daglig bruk, kan plasseres i oppgangen hvis det ikke hindrer god framkommelighet.
- b) Sykler, kjelker, sparkstøttinger og bildekk skal ikke oppbevares i oppgang eller kjellerganger. Disse eiendelene skal navnes og plasseres i egne fellesrom i kjeller i egen blokk, også om dette fellesrommet ikke er direkte under egen oppgang.
- c) Fellesrom og kjellerganger må ikke brukes til lagring av noe annet enn det som er nevnt under pkt. a) og b). Etter at varsel er gitt i god tid, har styret rett til å få fjernet alt som er lagret ulovlig i fellesarealene, for eiers regning og risiko.
- d) Det er ikke tillatt å kople til elektriske apparater eller ladere i kjellerbodene eller fellesrommene.
- e) Dersom aktiviteter i oppgangene fører til skade på bygningen, kan beboer gjøres økonomisk ansvarlig for skaden(e), eventuelt selv stå for utbedring av denne/disse.
- f) Bruker man vaskeriene må regler for dette følges, herunder å sørge for renhold. Merk at pga. maskinstøy, er det ikke tillatt å kjøre maskinene på søndager og helligdager. Se for øvrig oppslag i vaskeriet og mer informasjon på hjemmesiden, www.oebf.no

- g) Felling av trær eller busker på fellesarealer kan bare skje etter vedtak i styret, og evt. i samråd med kommunegartneren.
- h) **Avfallshåndtering:** Alle må bidra til ryddig og riktig bruk av miljø-skapene våre. De er dimensjonert for normale kvanta restavfall, matavfall, plast og papir. De er ikke ment for kast av større mengder papp og kartong, samt glass, metall og alle typer spesialavfall. Alt dette skal beboer selv frakte til annet avfallsanlegg, som feks [Isi gjenbruksstasjon eller Isi på hjul](#)

4. Husdyrhold

Man trenger ikke søke om anskaffelse av husdyr av type skilpadde, hamster, gullfisk, undulat og helårs innekatt. Anskaffelse av katt som skal være alene utendørs, er ikke lov. Dette fordi de finner veien inn dører og opp på verandaer.

Hundehold kan godkjennes etter søknad til styret. Forutsetningen er at naboer i samme oppgang har gitt sitt samtykke, etter forespørsel om dette fra styret. Søknaden kan bli avslått dersom det er levert inn legeerklæring som dokumenterer at styret må gi avslag på søknad om hundehold. Styret har taushetsplikt om framlagt legeerklæring.

Hundeholdet skal ikke være til vesentlig sjenanse for andre beboere. Viser det seg at hunden/hundene er til reell plage for naboene, og at situasjonen ikke har bedret seg tross flere advarsler og tid for eier til å rette på situasjonen, kan styret, med to måneders varsel, pålegge beboer å avslutte hundeholdet. Det anses som mislighold av husordensreglene å ikke etterkomme et slikt vedtak, med mulige konsekvenser hjemlet i vedtektenes §12 Mislighold.

5. Parkering for biler og sykler

- a) Biler skal kun parkeres på tildelt parkeringsplass eller i garasje. Beboere med flere biler i husstanden over lang tid, skal ikke benytte gjesteparkeringsplassene til egen parkering: De er til *gjester*. Det er som regel godt med p-plasser til leie for en rimelig penge her.
- b) Avskiltede biler må ikke plasseres på borettslagets område. Disse vil bli fjernet for vedkommende beboers regning og risiko.
- c) Sykler skal parkeres i sykkelstativ utendørs, eller i utendørs sykkelbod. De skal ikke henges ved innganger og i oppkjørsler.



• 19B

• 19A

Kamembakken

• 21B

• 21A

• 23C

• 23B

• 23A

35/60
↓

• 13A

• 15B

• 15A

39



Protokoll

Onsdag 26. april 2023 kl. 19.00 ble det avholdt ordinær generalforsamling i AL Østerås Borettslag i Østerås kirke.

Til stede var 81 andelseiere. Det ble levert 4 fullmakter. Totalt 85 stemmeberettigede.

Fra Asker og Bærum Boligbyggelag AL møtte Arve Arvesen.

Tellekorps: Mona Østerby og Marianne Mohn

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Arve Arvesen

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Arve Arvesen

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

81 andelseiere var til stede, 4 var representert ved fullmakt, totalt 85 stemmeberettigede.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Marit Harsjøen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2022

Styret gjennomgikk årsregnskapet for 2022, samt viste til vedlagte revisjonsberetning.

Vedtak:

Årsregnskapet godkjennes.

4. Ansvarsfrihet for styret

Vedtak:

Styret gis ansvarsfrihet for saker behandlet på generalforsamlingen.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Det ble diskutert størrelse på beløpet.

Vedtak:

Styret får kr. 280.000,- til intern fordeling.

(2 stemmer mot, resten for)

6. Saker fra styret

6.1 Finansiering av Vindusprosjektet

Styret orienterte om prosjektet, herunder om de økonomiske forholdene. Det ble foreslått at styret gis fullmakt til å ta opp lån på inntil 30 millioner til prosjektet.

Vedtak:

Styret i AL Østerås borettslag gis fullmakt til å ta opp lån på inntil kr 30.000.000 til prosjekt vindu (bytte ut vinduer, balkongdører og inngangsdører til leilighetene). Borettslaget stiller pant i borettslagets eiendom, gnr. 35 bnr. 60 og 61 for lånet.

To personer person forlot møtet kl 20.30

6.2 Forslag til endringer i gjeldende Vedtekter for A/L Østerås Borettslag

Styret redegjorde for sine forslag til fem endringer i vedtektene § 5, § 6 og § 8.

På bakgrunn av innspill fra andelseiere i salen, gjorde styret følgende endringer i sitt endringsforslag nr 4 under strekpunkt «Kjøkken»:

1. I første setning endres ordet «tillatt» til «anbefalt».
2. I nest siste setning endres ordet «skal» til «bør» i første del av setningen, og det legges til «og eventuelt kaldrasspjeld fjernes» på slutten av setningen.

Vedtak:

Styrets forslag til endringer i vedtektene ble godkjent med de endringer som fremkom i møtet.

(Stemmer for 68, stemmer mot 0)

6.3 Forslag til reviderte husordensregler for AL Østerås Borettslag

Styret redegjorde for sitt forslag til endring av borettslagets ordensregler.

Etter innspill fra andelseiere i salen, gjorde styret følgende endringer i sitt forslag til nye ordensregler:

1. Under punkt 2 Alminnelige ordensregler inntas et nytt punkt a) med ordlyden

«Leiligheten og fellesarealene må ikke brukes slik at det sjenerer andre».

2. I punkt 3 b) første setning legges ordet «sykkelvogner» og «og andre eiendeler» til, slik at setningen starter med «Sykler, sykkelvogner, sparkstøttinger, bildekk og andre eiendeler....».

Vedtak:

Styrets forslag til nye ordensregler ble godkjent med de justeringer som fremkom på møtet.

6.4 Makeskifte med Bærum Kommune

Styret redegjorde for sin dialog med Bærum kommune og bakgrunnen for forslaget om makeskifte av arealer.

Styret ba generalforsamlingen om fullmakt til å kunne gå videre i prosessen.

Styrets forslag ble på møtet endret til at fullmakten også gjelder bl.a. å inngå endelig avtale med kommunen om makeskifte, slik at styret har mulighet til å gjennomføre hele prosessen uten å innkalle til ny generalforsamling.

Vedtak:

Styret i AL Østerås borettslag gis fullmakt til å foreta makeskifte med Bærum kommune, herunder inngå intensjonsavtale og endelig avtale med kommunen, hvor borettslaget avgir areal ved de hvite garasjene i Ovenbakken, og overtar tilsvarende størrelse på areal foran Ovenbakken 23 fra Bærum kommune.

7. Budsjett for 2023

Styret gjennomgikk sitt forslag til budsjett for 2023. Budsjettet innebærer økning av felleskostnadene med 18 prosent med virkning fra 1. juli 2023, og skyldes i sin helhet låneopptaket til finansiering av Vindusprosjektet.

Vedtak:

Budsjettet tas til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Bent-Øivind Blichfeldt er ikke på valg.

8.2 Valg av styremedlemmer

Valgkomiteen redegjorde for sin innstilling. Ingen andre kandidater stilte til valg.

Vedtak:

Kerstin Woxen velges for to år

Aleksander Johnsen Felløy velges for to år

8.3 Valg av varamedlemmer

Valgkomiteen redegjorde for sin innstilling. Ingen andre kandidater stilte til valg.

Vedtak:

Anders Paus Nielsen velges for ett år

Ingeborg Wille velges for ett år

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Lise Arnstorp velges for ett år

Marianne Mohn velges for ett år

Per Nordahl velges for ett år

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styret får fullmakt til å velge delegater.

Hvor det ikke fremkommer noe annet, var vedtakene enstemmige.

Møtet ble hevet kl. 21.26

Protokoll for AL Østerås Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Arve Arvesen (sign.)
Marit Harsjøen (sign.)

04.05.2023
15.05.2023

HUSORDENSREGLER FOR ØSTERÅS BORETTSLAG A/L

(Ajournført april 1988, endret på generalforsamling 7. mai 1992, 23. mars 1995, 26. april 1996, 29. mars 2000, 22. april 2004, 14. april 2005, 24. april 2008, 4. april 2017, 17 juni 2021 og 26. april 2023)

1. Innledning

Gjeldende husordensregler for Østerås Borettslag AL er vedtatt av fellesskapet på generalforsamlingen, og er et viktig supplement til gjeldende vedtekter for Østerås Borettslag og annet lovverk, da særlig [Lov om borettslag](#).

Husordensreglene skal bidra til godt naboskap ved å fastsette hvilke rettigheter og plikter vi har overfor hverandre i et tett bofellesskap som vårt, samt tydeliggjøre tema det er særlig viktig å ta hensyn til når vi bor i blokk.

Husordensreglene er en del av bruksretten til leiligheten, og meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som bestemmelsene i Husordensreglene.

Gjentatte brudd på Husordensreglene, brudd som har medført klager og skriftlige henvendelser fra styret, kan medføre utkastelse og salgspålegg, jf. §12 i Vedtektene for Østerås Borettslag og øvrige adkomstdokumenter som følger den enkelte leilighet.

Husordensregler, vedtekter og all annen nødvendig og nyttig informasjon for andelseiere og beboere i Østerås Borettslag er å finne på nettsiden www.oebli.no Det er et felles passord for beboere for tilgang til beboersidene på nettsiden, og dette står på oppslag i oppgangene sammen med kontaktinformasjon til det sittende styret.

2. Almennelige ordensregler

- a) Leiligheten og fellesarealene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Som hovedregel skal det ikke forekomme støyende aktiviteter på noe tidspunkt på søndager og helligdager, og etter kl 23.00 på hverdager.
 - i. Dette gjelder slikt som høy musikk på anlegget eller volum på egen musisering, kjøring av vaskemaskin og tørketrommel, eller boring og banking i vegger eller annet støyende oppussingsarbeid.
- b) Hvis det er gitt nabovarsel om selskapelighet ved spesielle anledninger eller en fredag eller lørdag, skal volumet på musikkannlegg og gjester skrus ned til et nabovennlig nivå senest kl 01.00.
- c) Skal leiligheten brukes til musikkundervisning eller organisert musikkvirksomhet av noe slag, må det på forhånd innhentes tillatelse fra styret, og de andre beboerne i egen og tilstøtende oppganger må samtykke. Er slik tillatelse gitt, bør aktiviteten avsluttes senest kl 20:00.

- d) Det er i fellesskapets interesse at alle gjør sitt for å forebygge vannskader grunnet defekte maskiner, tette rør eller sluk, jfr. andelseiers vedlikeholdsplikt, beskrevet i vedtektenes §6.
 - i. Ved større vannlekkasje, steng snarest stoppekranen både i egen leilighet og for hele oppgangen.
- e) Lufting av leiligheten må bare foregå gjennom åpne vinduer eller verandadør. Det er altså forbudt å lufte ut leiligheten ved å la døren til oppgangen stå åpen.
- f) Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller over rekkverket på verandaer.
- g) Grilling på veranda og forhage er tillatt med gassgrill/elektrisk grill.
- h) All mating av fugler på eller fra veranda/forhage er ikke tillatt, herunder også oppsetting av fuglenek. Unngå å etterlate matrester utendørs, også om man ikke bor på bakkeplan. Dette for å unngå invasjon av klatrende rotter og mus.

3. Om bruk av fellesarealer innendørs og utendørs

- a) Som hovedregel skal det ikke plasseres møbler, sko, pynt eller andre gjenstander i oppgangene eller på avsatsene. Dette for å forebygge brann og sikre god adkomst for nødetatene, og fri utgang i tilfelle behov for evakuering. Barnevogner og rullatorer som er i daglig bruk, kan plasseres i oppgangen hvis det ikke hindrer god framkommelighet.
- b) Sykler, sykkelvogner, kjelker, sparkstøttinger, bildekk og andre eiendeler skal ikke oppbevares i oppgang eller kjellerganger. Disse eiendelene skal navnes og plasseres i egne fellesrom i kjeller i egen blokk, også om dette fellesrommet ikke er direkte under egen oppgang.
- c) Fellesrom og kjellerganger må ikke brukes til lagring av noe annet enn det som er nevnt under pkt. a) og b). Etter at varsel er gitt i god tid, har styret rett til å få fjernet alt som er lagret ulovlig i fellesarealene, for eiers regning og risiko.
- d) Det er ikke tillatt å kople til elektriske apparater eller ladere i kjellerbodene eller fellesrommene.
- e) Dersom aktiviteter i oppgangene fører til skade på bygningen, kan beboer gjøres økonomisk ansvarlig for skaden(e), eventuelt selv stå for utbedring av denne/disse.
- f) Bruker man vaskeriene må regler for dette følges, herunder å sørge for renhold. Merk at pga. maskinstøy, er det ikke tillatt å kjøre maskinene på søndager og helligdager. Se for øvrig oppslag i vaskeriet og mer informasjon på hjemmesiden, www.oeb.no

- g) Felling av trær eller busker på fellesarealer kan bare skje etter vedtak i styret, og evt. i samråd med kommunegartneren.
- h) **Avfallshåndtering:** Alle må bidra til ryddig og riktig bruk av miljø-skapene våre. De er dimensjonert for normale kvanta restavfall, matavfall, plast og papir. De er ikke ment for kast av større mengder papp og kartong, samt glass, metall og alle typer spesialavfall. Alt dette skal beboer selv frakte til annet avfallsanlegg, som feks [Isi gjenbruksstasjon eller Isi på hjul](#)

4. Husdyrhold

Man trenger ikke søke om anskaffelse av husdyr av type skilpadde, hamster, gullfisk, undulat og helårs innekatt. Anskaffelse av katt som skal være alene utendørs, er ikke lov. Dette fordi de finner veien inn dører og opp på verandaer.

Hundehold kan godkjennes etter søknad til styret. Forutsetningen er at naboer i samme oppgang har gitt sitt samtykke, etter forespørsel om dette fra styret. Søknaden kan bli avslått dersom det er levert inn legeerklæring som dokumenterer at styret må gi avslag på søknad om hundehold. Styret har taushetsplikt om framlagt legeerklæring.

Hundeholdet skal ikke være til vesentlig sjenanse for andre beboere. Viser det seg at hunden/hundene er til reell plage for naboene, og at situasjonen ikke har bedret seg tross flere advarsler og tid for eier til å rette på situasjonen, kan styret, med to måneders varsel, pålegge beboer å avslutte hundeholdet. Det anses som mislighold av husordensreglene å ikke etterkomme et slikt vedtak, med mulige konsekvenser hjemlet i vedtektenes §12 Mislighold.

5. Parkering for biler og sykler

- a) Biler skal kun parkeres på tildelt parkeringsplass eller i garasje. Beboere med flere biler i husstanden over lang tid, skal ikke benytte gjesteparkeringsplassene til egen parkering: De er til *gjester*. Det er som regel godt med p-plasser til leie for en rimelig penge her.
- b) Avskiltede biler må ikke plasseres på borettslagets område. Disse vil bli fjernet for vedkommende beboers regning og risiko.
- c) Sykler skal parkeres i sykkelstativ utendørs, eller i utendørs sykkelbod. De skal ikke henges ved innganger og i oppkjørsler.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Ovenbakken 19 A
1361 Østerås
Gnr./Bnr.: 35/60
Andelsnr. : 73
Bærum kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 56 m²

Totalt bruksareal (BRA): 56 m²

Befaring

Befaringsdato: 11.03.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Kristian Nohr

Mobil: 90674780

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	11.03.2024
Referansenummer	15053425
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0120
Hjemmelshaver/selger	Tina Wright Thorsen
Bygningssakkyndig inspektør	Kristian Nohr
Tilstede på befaringen	Tina Wright Thorsen
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-1 °C
Rapportdato	13.03.2024 15:39

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Ovenbakken 19 A
Postnummer/sted	1361 Østerås
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	35/60
Andelsnr.	73
Borettslag / Sameie	Østerås Borettslag AL
Tomt	Eiet tomt: 16265 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1966		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Østerås Borettslag, beliggende på Østerås i Bærum kommune. Borettslaget består av 280 andeler. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med blandt annet asfalterte adkomstveier, busker, trær, diverse beplantning, grøntarealer og sittegruppe.

Boligbygg over 3 etasjer samt underetasje. Betongplate mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og etasjeskiller av betong. Utfyllende vegger av bindingsverkkonstruksjon. Yttervegger kledd med fasadeplater samt murflater. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med papp/ membran (Ikke besiktiget). Leiligheten har brann og lydklassifisert entrédør, fra 1989. Vinduer og balkongdør fra 2024 med to og tre-lags glass. Leiligheten har egen varmtvannsbereder plassert i skap i soverom. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

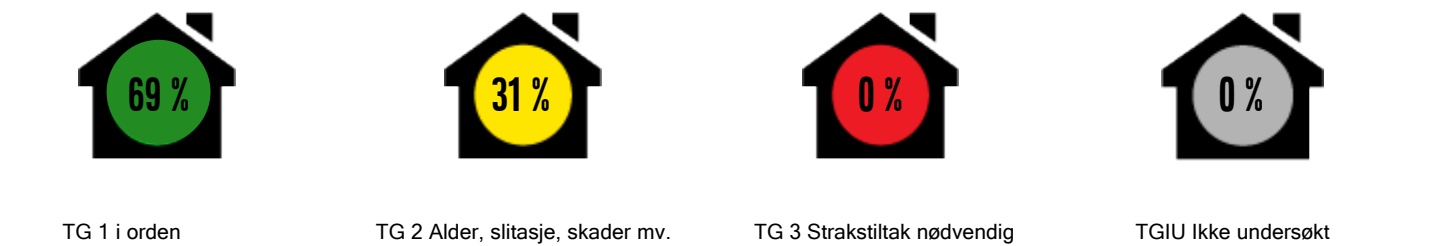
Leilighet beliggende i byggets underetasje. Adkomst via felles trappeoppgang. Oppgangen har callinganlegg.

Leiligheten består av entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Utgang fra stue til markterrasse (TBA).

I tillegg disponerer leiligheten en bod i underetasje (BRA-e).

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Ventilasjon	8	
		Sanitærutstyr / innredning	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
Kjøkken		Ventilasjon	8	
		Innredning	8	
Etasjeskiller - Underetasje.		Skjevhetmåling	9	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Ventilasjon	9	
		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	9	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	10	

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 byggteknisk 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 befaringstidspunktet.

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

Leilighet	Bruksareal (BRA)				Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
Underetasje.	54			54	16
	Entré, bad, soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.				Markterrasse
Underetasje.		2		2	
		Bod.			
SUM	54	2		56	16
Total bruksareal: 56 m²					

Kommentar til areal

En bod i underetasje på 2 m2 (BRA-e).

Markterrasse i underetasje oppmålt til 16 m2 (TBA).

Leiligheten inneholder 54 m2 P-ROM og 0 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom

Bad fra ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malt himling. Servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Speilskap over servant med belysning og stikkontakt. Dusjhjørne med skyvbare glassdører og to-greps armatur, samt hånddusj og regndusj. fra Oras. Vegghengt toalett. Vannrør av typen kobber og plast/rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast. Avtrekksventil på vegg, naturlig ventilasjon. Opplegg for vaskemaskin.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 23,5 %, temperatur 21,1 grader C og duggpunkt -0,4 grader C.
	TG 2	Ventilasjon	Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.
		Sanitærutstyr / innredning	Servantskap har fuktskader og riss i servant. Servantskap må skiftes ut.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 11 og 24 mm til hjelpesluk. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Lokalfall I dusjsonen er tilfredsstillende.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning i stue. Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall. Innredning med malte profilerte fronter. Malt benkeplate i laminat med nedfelt oppvaskum og ett-greps armatur. Belysning og stikkontakt over kjøkkenbenk. Plass til frittstående hvitevarer. Ventilator over komfyr med kullfilter. Vannrør av typen plast/rør-i-rør og avløpsrør i plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør - Avløpsrør	
	TG 2	Ventilasjon	Belysning i ventilator fungerer ikke.
		Innredning	TG2 grunnet alder/ slitasje på kjøkkeninnredning.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat, felt med fliser foran vedovn. Malte vegg og himlingsflater, felt med trespiler i soverom og entré. Slette innerdører. Skyvedørgarderobe i soverom, garderobeskap i entré.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Annet

	Informasjon	Til informasjon: Et tilfelle i 2018 ved kraftig regnvær, hvor det kom vann på innsiden av det ene vinduet i karnapn da takrenne på utsiden ikke fikk drenert tilstrekkelig. Dette ble umiddelbart meldt og utbedret i regi av borettslag. Påfølgende fuktmåling uten funn. Dette har ikke gjentatt seg. (Informasjon fra forrige eier) Dette har ikke skjedd etter at jeg kjøpte i 2020.
--	-------------	--

Etasjeskiller - Underetasje.

Etasjeskille av betong.

	TG 2	Skjevhetmåling	Det er noe skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 19 mm i stue. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.
--	------	----------------	--

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

Vannrør av typen kobber og plast/rør-i-rør og synlige avløpsrør i plast og støpejern. Stoppekran plassert i sokkel under skyvedørgarderobe i soverom. Varmtvannsbereder på ca 116 liter fra 2005. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Gulvvarme på bad. Naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten.

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

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran

	TG 2	Ventilasjon	Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning.
		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør av støpejern i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. Til informasjon: Fornyng av avløpsrør i leiligheter med strømpeløsning, hovedstammer og bunnledninger i alle bygg i 2018/2019

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Bad 2,29 meter. Entré 2,34 meter. Stue/ kjøkken 2,23/ 2,12 meter. Soverom 2,33/ 2,21 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang utenfor leiligheten.

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: Vet ikke
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei
Forekommer det at sikringer løses ut: Ja, ved bruk av tre plater på komfyr og stekeovn.
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, ikke i min tid i leiligheten.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja, se punkt om ventilator under kjøkken.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Varmtvannsbereder har ikke fast tilkobling, men er koblet med stikkontakt. Fare for varmgang. Det observeres løse ledninger/ koblingsbokser under skyvedørgarderobe. Forholdet må utbedres av en kvalifisert fagperson. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
---	--	---

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Brannskiller
---	--

Dører og vinduer

Leiligheten har brann og lydklassifisert entrédør, fra 1989. Vinduer og balkongdør fra 2024 med to og tre-lags glass.

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

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til markterrasse på 16 m2.
Gulvoverflate av terrassebord. Plassbygd benk.

 TG 1

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

Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) - Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom

	Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	Terrassebord trenger overflatebehandling.
--	---	---

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Plan- og fasadetegninger er fremlagt.
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 fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Signert av selger den 08.03.24

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 skjedd 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 varmtvannsbereder 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 benevelser 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 lekk. 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 innkledd- og opplettede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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, innneklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, 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, varmepumper, 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 tildsteder.

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.



Våtrom - [IMG_20240311_100124]



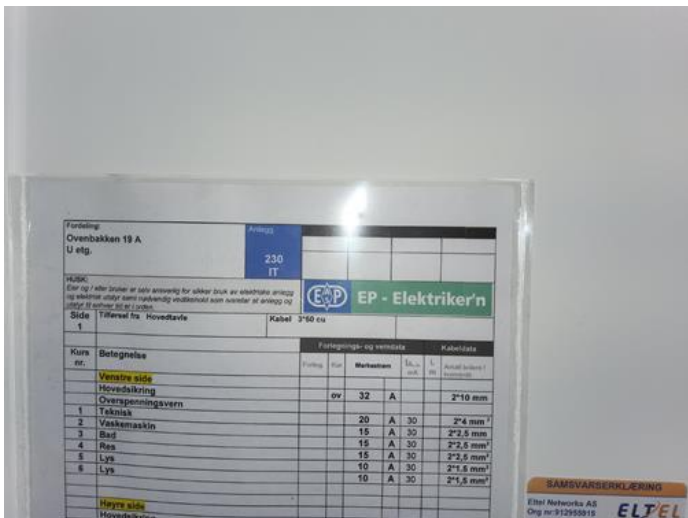
Våtrom - [IMG_20240311_100810]



Våtrom - [IMG_20240311_100835]



Elektrisk anlegg - [IMG_20240311_103937]



Elektrisk anlegg - [IMG_20240311_103957]

VEDTEKTER

FOR

A/L ØSTERÅS BORETTSLAG

tilknyttet

ASKER OG BÆRUM BOLIGBYGGELAG AL

vedtatt på konstituerende generalforsamling 08.10.1965

med endringer av

17.09.1968, 06.04.1978, 13.05.1982, 7.5.92, 26.04.93, 23.03.95, 19.03.98, 17.03.99, 03.04.2003, 02.04.2009, 03.04.2014, 16.04.2015, 05.04.2016, 04.04.2017, 05.04.2018, 04.04.2019 og 26.04.2023.

Revidert i henhold til ny lov om burettslag av 06. juni 2003 nr. 39, 26. april 2006.

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

A/L Østerås Borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og stille boliger i slike bygg til andelseiernes disposisjon. Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg, herunder garasjer, når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Forretningskontoret er i Bærum kommune.

Borettslaget er tilknyttet Asker og Bærum Boligbyggelag AL, som er forretningsfører.

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Borettslagets andeler kan bare eies av enkeltpersoner som er medlemmer i Boligbyggelaget. Eies en andel av flere må alle eierene være medlem i boligbyggelaget. Andre enn disse kan kun erverve andeler i henhold til § 4-2 i borettslagsloven. Ellers kan ingen eie mer enn én andel.

Med unntak av det som følger av § 5, må alle som eier andel i borettslaget bo i boligen.

Bare den som bor eller skal bo i boligen kan bli eier av sameiepart i andel i borettslaget. Dette gjelder likevel ikke hvor sameiepart er ervervet ved arv. Eier flere en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruken av boligen dersom en eller flere av eierne ikke bor i boligen, se § 5.

§ 4. Boretten

Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i laget og rett til å nytte fellesareale til det de er tenkt eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Andelseieren kan si opp boretten med frist på minst 6 måneder, jfr borettslagsloven §5-21.

§ 5. Utleie/overlating av bruken

Med godkjenning fra styret kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år dersom andelseieren selv eller en person som er et medlem av brukerhusstanden og som er 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. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven og vedtektene her.

Andelseieren kan ellers med godkjenning fra styret overlate bruken av hele boligen dersom

1. andelseieren er en juridisk person, eller
2. andelseieren skal være borte midlertidig som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner, eller
3. minst én av husstandsmedlemmene som overtar bruken, er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller dennes ektefelle, eller
4. det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. I tilfellene som er nevnt i punktene 1 til 4, kan godkjenning nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier, jfr. borettslagsloven § 4-4.

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

Ved vurderingen av om det foreligger saklig grunn som nevnt i denne bestemmelsen, har styret rett til å kreve fremlagt opplysninger om den eller de som skal overta bruken av boligen. Har laget ikke sendt svar på en skriftlig søknad om godkjenning av ny bruker av boligen innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

Andelseieren kan ikke inngå bindende avtale om bruksoverlatelse før den nye brukeren er godkjent av styret og skriftlig har forpliktet seg til å følge borettslagets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av styret og generalforsamlingen.

I lys av øvrige bestemmelser i denne paragrafen, er det ikke tillatt å bygge om leiligheten til utleiehybler.

§ 6. Andelseiers vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand.

Andelseieren skal vedlikeholde slikt som vinduenes innside, innside av dører mot fellesareal, innside av balkongdør, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater i boligen. Innsiden av balkongene skal også vedlikeholdes av andelseieren. Andelseieren skal likevel ikke utføre større vedlikeholdsarbeider på balkongen. Dette påligger borettslaget. Andelseierens vedlikeholdsplikt omfatter ikke fasaden innenfor balkongen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører og vinduer med karmen, men ikke utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Uavhengig av det som er nevnt ovenfor, har borettslaget ansvar for utskiftning av sluk, samt vedlikehold og utskiftning av sikringsskap. Dersom andelseier skal foreta slike tiltak på vegne av borettslaget i forbindelse med rehabilitering av egen leilighet, skal styret godkjenne dette etter en søknad med dokumentasjon på at arbeidet med skifte av hovedsluk på badet og/eller tiltak i leilighetens sikringsskap, blir utført av autorisert fagpersonell (rørlegger og/eller sertifisert el-installatør).

- Når det gjelder sikringsskapet, kan størrelse på hovedsikringen (overbelastningsvernet) ikke endres: den må ikke være større enn dagens 2x32 A. Samsvarserklæring må foreligge ved arbeider på el-anlegget.

- Refusjon til utskifting av hovedsluk på bad gis med det til enhver tid gjeldende beløp, fastsatt av styret. Søknad om refusjon, vedlagt faktura som spesifiserer utført arbeid og materialer knyttet til utskifting av sluk, sendes styret innen 6 måneder etter utført arbeid.

Eier står selv ansvarlig for at disse reglene følges. Dokumentasjon på utført arbeid sendes styret, som lagrer dokumentasjonen på leilighetens andelsnummer.

Andelseiers vedlikeholdsplikt omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget, og kan medføre erstatningsansvar, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

Alt arbeid som påligger andelseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Andelseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Andelseieren har ikke rett til å foreta vedlikehold, utskifting, oppgradering eller reparasjon som etter lov eller vedtekter er borettslagets ansvar. Styret kan kreve at andelseier reverserer slike tiltak for egen regning. Dersom slike tiltak medfører skade eller ulempe for andre andelseiere eller borettslaget, kan det medføre erstatningsansvar, jf. Borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15. Dette er likevel ikke til hinder for at den enkelte sameier kan utføre tiltak på vegne av borettslaget etter styrets godkjenning og instruks.

§ 7. Borettslagets plikter

Borettslaget skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte de delene av bygningene og eiendommen som ikke er underlagt andelseiernes vedlikeholdsplikt, herunder grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Utskiftning av boligens ytterdører og vinduer mot fellesarealene skal besørges av borettslaget.
- c) Borettslaget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligene. Dette gjelder også samtlige sikringsskap. Laget har rett til å oppføre slike installasjoner i boligene dersom dette ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Der det er nødvendig med bygningsmessige inngrep for å skaffe tilgang til ovennevnte installasjoner, er sameiet kun ansvarlig for etterarbeider tilsvarende utbedring av selve inngrepet med tilbakesetting til ordinær, enkel standard. Eventuelle påkostninger eller utbedringer utover det som her er nevnt, må bekostes av andelseieren, uansett hvilken standard boligen var i før inngrepet fant sted.

§ 8. Forandringer av bygning eller bolig

Andelseiere må ikke uten godkjenning fra borettslagets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller bolig som skader eller påvirker bygningens konstruksjon eller fasade, blant annet: fjerne innvendige vegger, flislegge balkong, sette opp radio- og TV-antenne/parabol, skifte vinduer, balkongdører, markiser mv. Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt.

For alle leiligheter i toppetasjene i oppgangene i Fururabben og Eiksveien gjelder følgende:

For at det skal være mulig å fjernevegger mellom kjøkken og stue, og/eller mellom de to minste soverommene, må det gjøres forsterkende tiltak av taket etter nærmere spesifikasjoner fra styret. Det må derfor søkes styret om godkjenning av framlagte plantegninger fra utførende firma. Det må også dokumenteres av faglig kvalifisert part at gulvet vil tåle endringer i punkt belastning ved bruk av bærende søyler.

Leilighetenes innneklima er basert på naturlig ventilasjon som forutsetter åpne ventiler og luftekanaler. Spørsmål om montering av avtrekksvifter med direkte utblåsing i luftekanal er derfor underlagt egne regler:

- Bad: Monteres avtrekksvifte med direkte utblåsing i luftekanalen ut fra bad, skal dette gjøres ved å fjerne et eventuelt kaldrasspjeld fra baksiden av viftens innstikk i vegg mot kanalen. Dette vil sikre at ventilen blir stående åpen når den er avskrudd, og derfor ikke forstyrr balansen i ventilasjonen i leiligheten.

- Kjøkken: Det er ikke tillatt å montere avtrekksvifte med direkte utblåsing i luftekanalen i kjøkken. Dette fordi en slik vifte blokkerer luftekanalen når den ikke er i bruk, og dermed forstyrrer balansen i leilighetens naturlige ventilasjonssystem. Dessuten vil en slik montering også øke faren for brann i kanalene på grunn av fettavleiringer. Kjøkkenviften skal derfor være en omluftsvifte med kullfilter. Det ligger til andelseiers vedlikeholdsplikt at vifte og kullfilter rengjøres jevnlig, og at kullfilteret skiftes når det er behov for det.

Ønsker man å legge trelemmer eller annet belegg på balkonggulv, må det ikke benyttes materialer eller løsninger som kan skade overflaten på balkonggulvet. Andelseier kan bli holdt økonomisk ansvarlig dersom gulvbelegget forårsaker vannskader på betongen, eller det oppstår andre skader på balkongen som skyldes uaktsomhet.

Betonggarasjene er rehabilitert med en spesiell katodisk metode for å hindre nedbrytning av betong og beskytte armering mot korrosjon. Det er derfor innført totalforbud mot boring og montering i samtlige betongkonstruksjoner: vegger, gulv og tak.

§ 9. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar rettighetene til borettsinnskuddet.

§ 10. Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter.

Før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen, har erververen ikke rett til å ta boligen i bruk.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 20 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning.

Har styret ikke innen fristens utløp gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen i alle tilfelle å anse som godkjent.

§ 11. Forkjøpsrett

Dersom en andel overdras, har andelseierne i borettslaget, dernest andelseiere i boligbyggelaget – utpekt av boligbyggelaget og atter dernest Bærum kommune – forkjøpsrett. Borettslagets styre skal sørge for at de forkjøpsrettsberettigede får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende. Forkjøpsretten skal kunngjøres på ABBL's hjemmeside. Dersom flere andelseiere i borettslaget ønsker å gjøre forkjøpsretten gjeldende skal styre utpeke den forkjøpsrettsberettigede etter følgende poengkriterier:

- Husstandsmedlem over 18 år – 4 poeng
 - Husstandsmedlem fra 7 til 18 år – 3 poeng
 - Husstandsmedlem fra 0 til 7 år – 2 poeng
 - Botid i borettslaget – 1 poeng pr. kalenderår
- Ved poenglikhet vil avgjørelsen skje ved loddtrekning

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når en andel går over til ektemake, til andelseiers eller ektemakens slektning i rett opp- og nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til andre som i de siste to årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eier. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

Borettslagets frist for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 - tjue kalenderdager fra laget fikk skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår.

Fristen er 5 - fem hverdager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varslet er kommet frem til laget minst 15 - femten kalenderdager, men ikke mer enn 3 - tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier. Med hverdager menes alle dager unntatt, lørdag, søndag og andre helligdager samt 1. - og 17. mai. Laget kan kreve et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsgebyret for å ta i mot et forhåndsvarsel, som nevnt i første punktum. Dersom forkjøpsretten blir gjort gjeldende skal vederlaget betales tilbake.

Når laget har fått melding om at andel har skiftet eier, er avhender bundet overfor forkjøpsrettshaveren.

Når laget har benyttet forkjøpsretten på vegne av en av de forkjøpsrettsberettigede skal krav om å få overta andelen settes frem skriftelig overfor avhenderen og erververen. Ved tvangssalg er det nok at kravet blir satt frem for erververen.

Forkjøpsrettshaveren har ikke plikt til å ta over heftelser på andelen som ikke følger av vedtektene. Ved bruk av forkjøpsretten kan laget kreve at den forkjøpsrettsberettigede betaler et vederlag på opp til 5 - fem ganger rettsbeløpet.

Mot å få overta boligen skal forkjøpsrettshaveren betale løsningssummen senest 14 - fjorten dager etter at løsningskravet ble fremsatt og løsningssummen er endelig fastsatt. Laget svarer for betaling av løsningssummen. Krav mot laget kan først settes frem dersom forkjøpsrettshaveren ikke har betalt innen 14 - fjorten dager etter påkrav, satt frem på eller etter forfallsdagen.

Har boligen ikke vært tilgjengelig for befarings før fristen for å benytte forkjøpsretten er ute, kan forkjøpsrettshaveren si seg ubundet av løsningskravet innen 2 - to uker etter at boligen ble overtatt. Sier forkjøpsrettshaveren seg ubundet i samsvar med første punktum, faller lagets ansvar for betaling av løsningssummen bort.

§ 12. Mislighold

Hvis en andelseier vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan vedkommende, med minst tre måneders skriftlig varsel, pålegges å selge andelen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan andelen kreves solgt gjennom tvangssalg, jfr. lov om borettslag § 5-22.

Andelseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

Medfører andelseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er andelseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan borettslagets styre kreve andelseieren utkastet før andelen er solgt, jfr. borettslagsloven § 5-23. Denne bestemmelsen gjelder også for brukere av boligen som ikke er andelseier. Også brukere av boligen som ikke er andelseiere, kan på tilsvarende vilkår bli begjært utkastet, jfr. lovens § 5-9.

§ 13. Styret

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

Funksjonstiden for lederen og de øvrige styremedlemmer er to år. Generalforsamlingen kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Varamedlemmene velges for ett år.

Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innen sin midte nestleder og sekretær.

§ 14. Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de stemmene som er gitt. Står stemmene likt, gjør møteleders stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har samtykket med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, treffe beslutninger om:

- 1 ombygging, påbygging eller andre endringer av bygg eller grunn som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2 å øke tallet på andeler eller knytte andeler til boliger som før har vært tenkt brukt til utleie, jfr. borettslagsloven § 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 tiltak ellers som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene

Vedtak om sammenslåing av andeler kan fattes av styret.

§ 15. Firmategning

Styret representerer laget utad og tegner lagets firma. Styret kan gi styremedlemmer eller forretningsfører rett til å tegne lagets firma. Slik fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

§ 16. Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.

Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal general-forsamlingen innkalles når revisor eller minst to av andelseierne som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til andelseierne med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Styret skal på forhånd varsle alle andelseierne med kjent adresse om dato for møtet og om siste frist for levering av saker som andeleierne ønsker tatt opp. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Saker som andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen fristen satt av styret. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen.

§ 17. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering.
2. Årsoppgjør, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
3. Spørsmål om ansvarsfrihet.
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 13.
5. Eventuell godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Styret kan kommunisere med alle andelseierne og leietakere elektronisk. Det er den enkelte andelseiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 18. Møteledelse og avstemning

Generalforsamlingen ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

I generalforsamlingen har hver andelseier én stemme, uansett antall andeler. Hvor flere eier en andel i fellesskap, skal disse likevel bare ha én stemme tilsammen. Ingen kan være fullmektig for flere enn én andelseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møteleders stemme utslaget. Har han eller hun ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 19. Fellesutgifter/-inntekter

Fellesutgiftene i laget skal deles mellom andelseierne ut fra forholdet mellom verdiene på boligene eller ut fra andre retningslinjer som går frem av bygge- og finansieringsplanen. Fordelingen skal justeres dersom endringer i boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av verdiforholdene.

Styret skal fastsette hvor mye hver andelseier skal betale hver måned til dekning av fellesutgiftene.

§ 20. Forsikring

Styret plikter å holde lagets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Andelseieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der borettslagets forsikring benyttes på skader som ligger under andelseierens vedlikeholdsansvar. Andelseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av borettslagets forsikring som følge av hel eller delvis avkortning eller avslag på grunn av andelseierens forhold.

Bestemmelsen her påvirker ikke borettslagets rett til å kreve erstatning fra andelseieren forøvrig.

§ 21. Revisor

Borettslagets revisor skal være statsautorisert eller registrert revisor og velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan bare velge ny revisor når det er nevnt i innkallingen.

§ 22. Pant

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet, har borettslaget pant i den enkelte andel i henhold til vedtatt håndpant i adkomstdokumentene. Når borettslagsloven § 5-20 trer i kraft og andelen er registrert i grunnboken, faller dette avsnitt bort, og følgende regler vil i stedet gjelde:

Som sikkerhet for krav som springer ut av lagsforholdet, har borettslaget legalpant (1. prioritet) i den enkelte andel tilsvarende 2 G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. borettslagsloven § 5-20.

Forretningsføreren har ved en andelseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes andel. Andelseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 23. Vernetting

Eventuelle tvister mellom borettslaget og en andelseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Borettslaget vedtar eiendommens vernetting som rette vernetting.

§ 24. Endringer i vedtektene

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

Endring av:

1. Vedtektsbestemmelse som gjelder vilkårene for å bli andelseier i laget
2. Vedtektsbestemmelse om forskjøpsrett
3. Vedtektsbestemmelse om pris ved overføring av andel
4. Denne vedtektsbestemmelsen,

er ikke gyldig uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 25. Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om borettslag av 6. juni 2003, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato, så langt disse har trådt i kraft.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	36240120
Adresse	Ovenbakken 19 A		
Postnr.	1361	Sted	Østerås
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3år 8 mnd
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Protector forsikring ASA og Gjensidige forsikring ASA Polise/avtalenr 3441863 og 81418457	
Selger 1 Fornavn	Tina Wright	Etternavn	Thorsen

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

Proline

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Fornyelse av avløpsrør med rør i rør system i regi av borettslaget. Arbeid utført i 2018, fornyelse av avløpsrør med rør i rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Proline

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Gammelt sluk ble sprøytet med fiberarmert polyester. Rørsystemet ble sprøytet med samme polyestermasse (rør i rør) , og på den måten renoveret/rehabiliteret. Var sluket nytt(av plast) , ble ingenting gjort.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

Proline

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Se punkt 2

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 Liten skjevhet i gulv i påbygg ut mot terrasse. Ble avrettet når jeg la nytt gulv i leilighet i 2020.

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 Et tilfelle i 2018 ved kraftig regnvær, hvor det kom vann på innsiden av det ene vinduet i karnapn da takrenne på utsiden ikke fikk drenert tilstrekkelig. Dette ble umiddelbart meldt og utbedret i regi av borettslag. Påfølgende fuktmåling uten funn. Dette har ikke gjentatt seg. (Informasjon fra forrige eier) Dette har ikke skjedd etter at jeg kjøpte i 2020.

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

Palmgren

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Skift av alle vinduer, balkongdør og inngangsdør, våren 2024.

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 2017: kontroll av el-anlegg gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ingen avvik ved kontroll .

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar I regi av borettslag

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, tømrerarbeid 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

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

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 forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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 prislistene 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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.

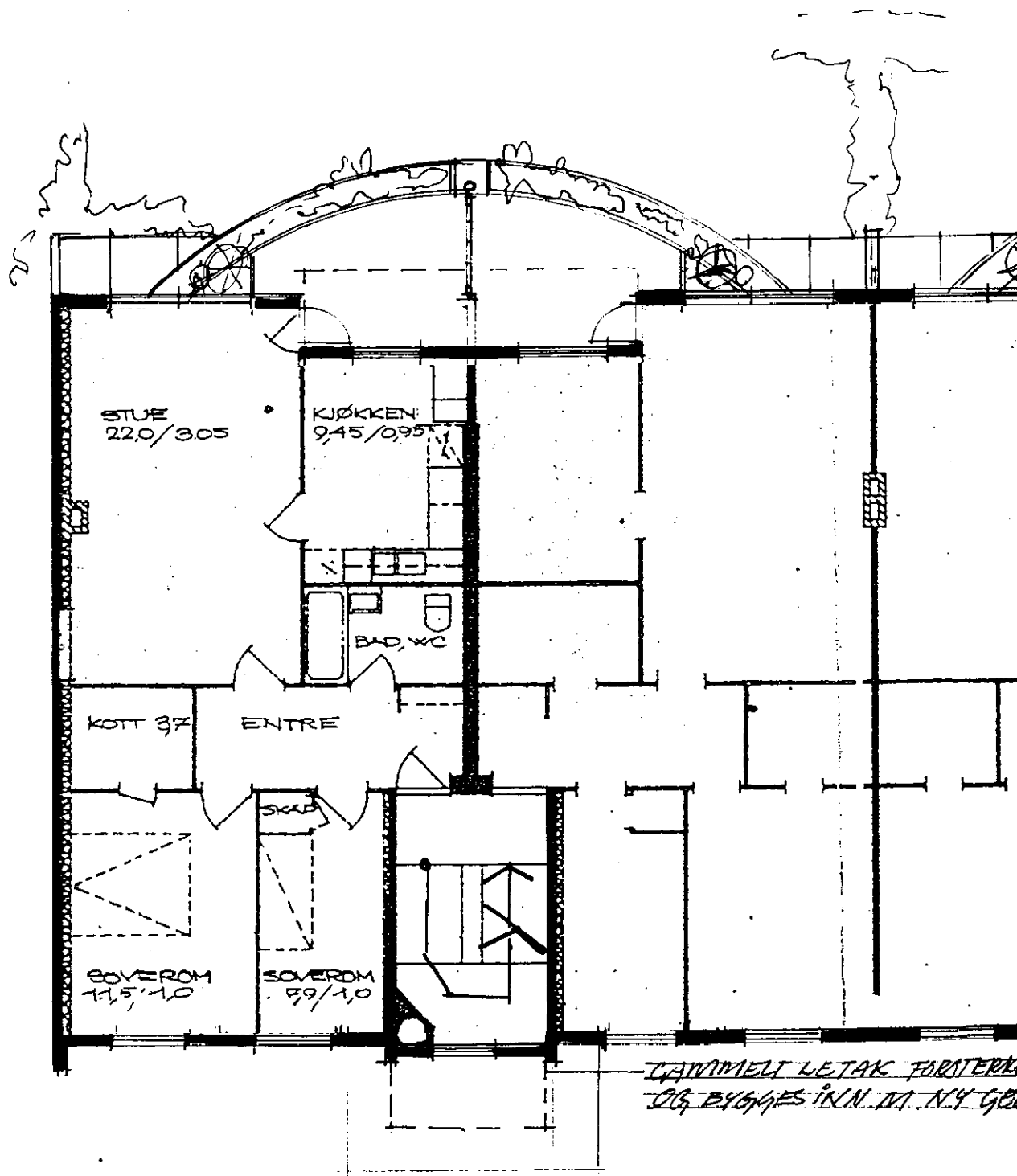
☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

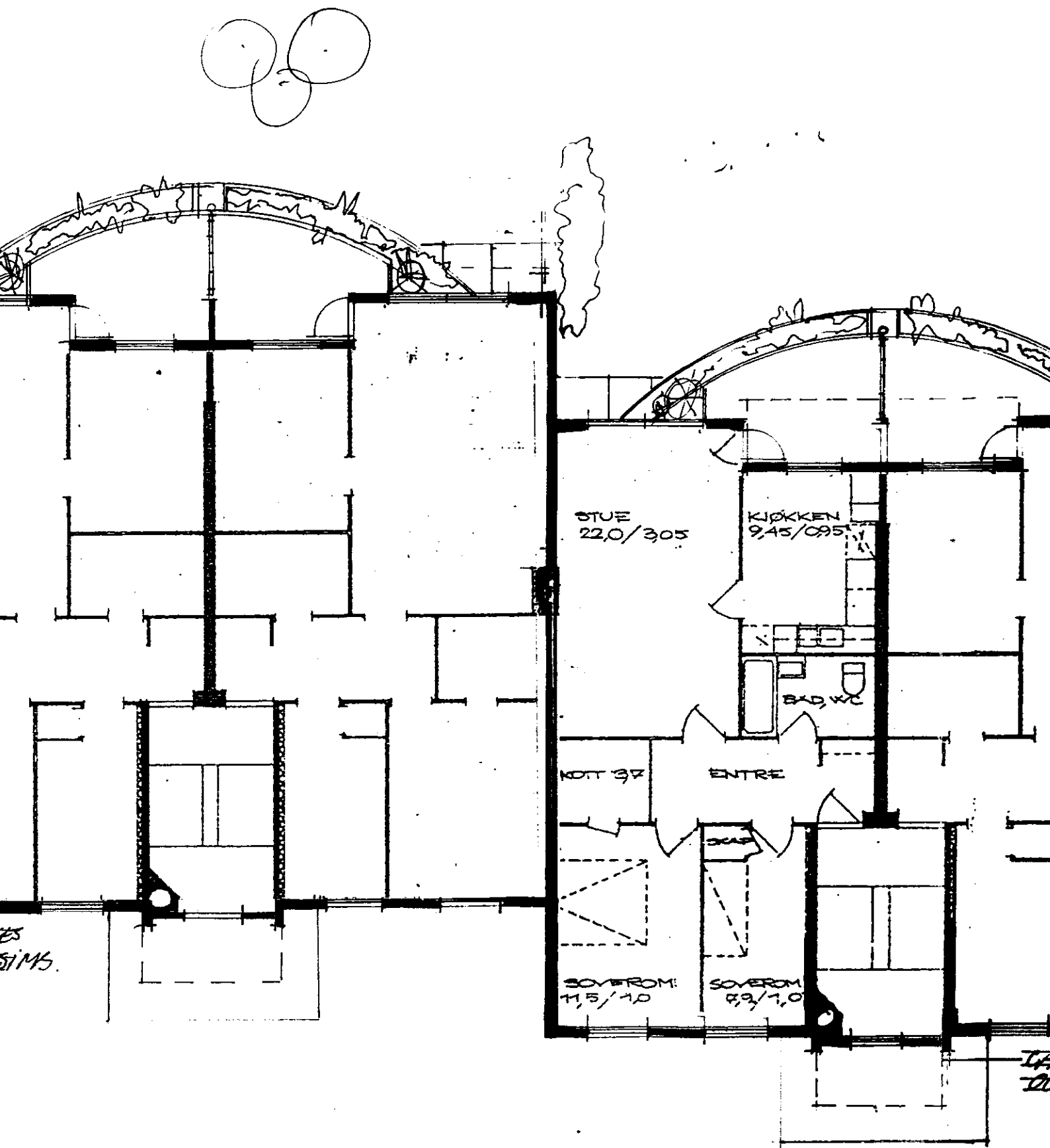
☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

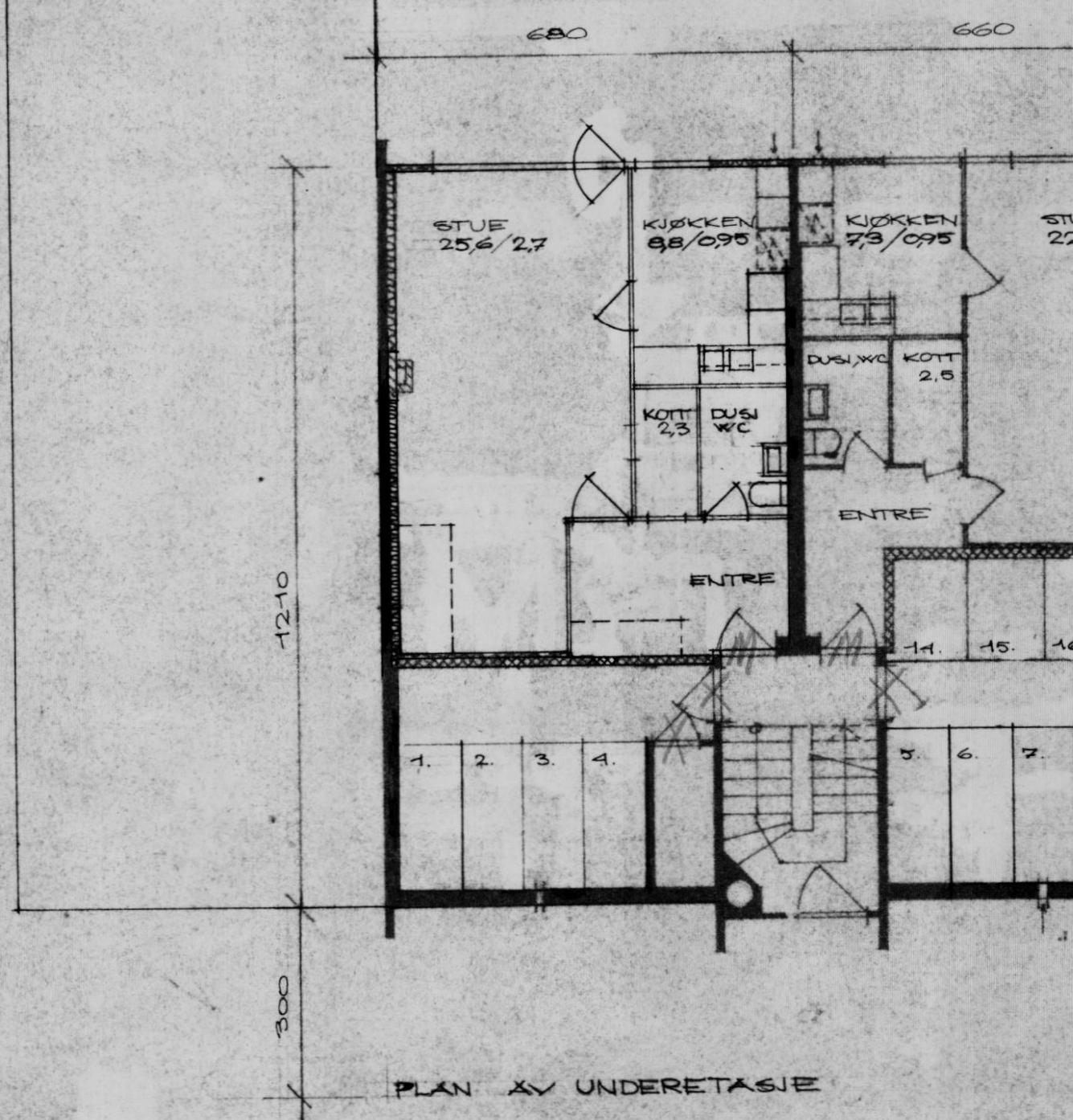
王

Premium rådgivning

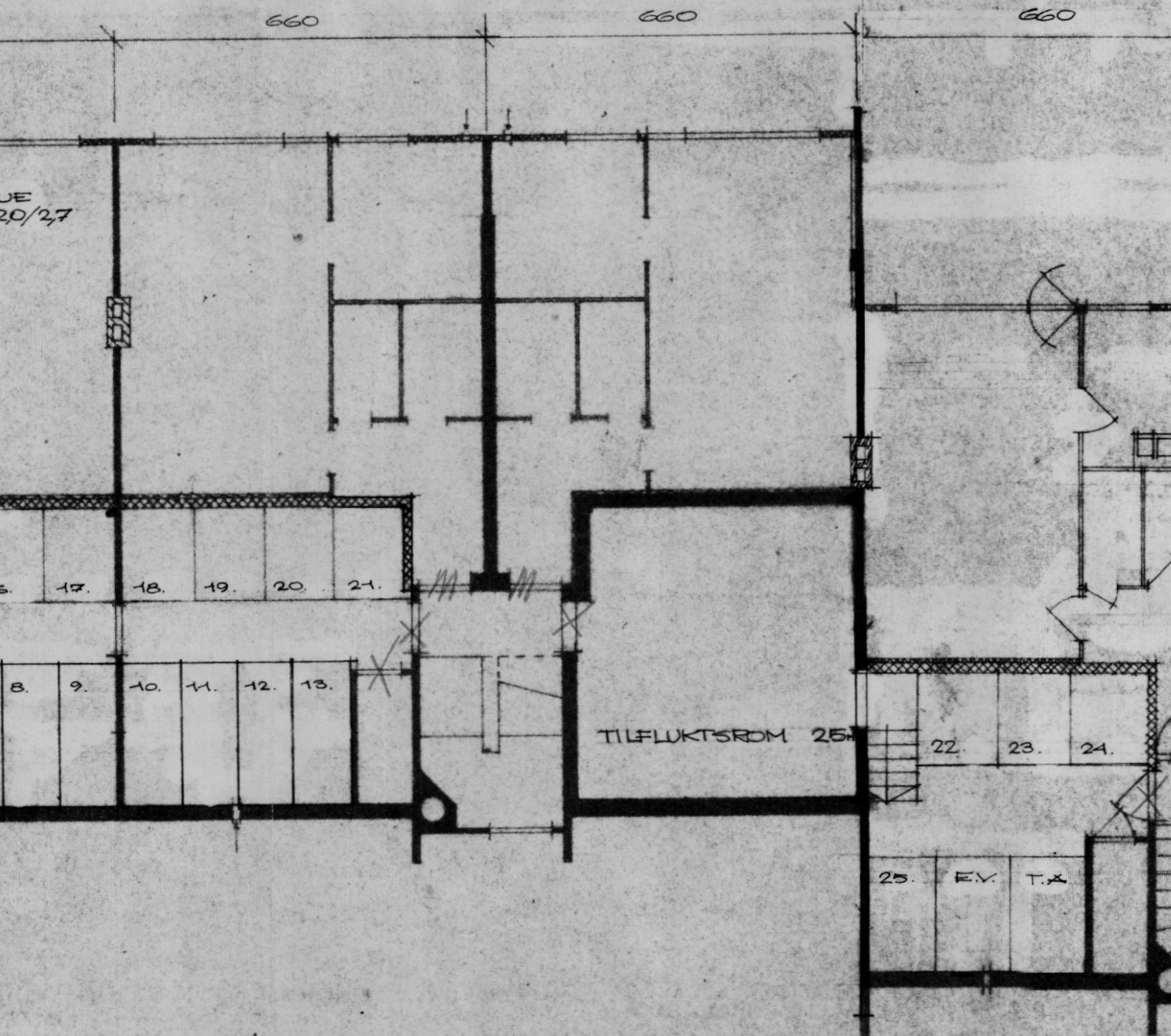
EIE eiendomsmegling



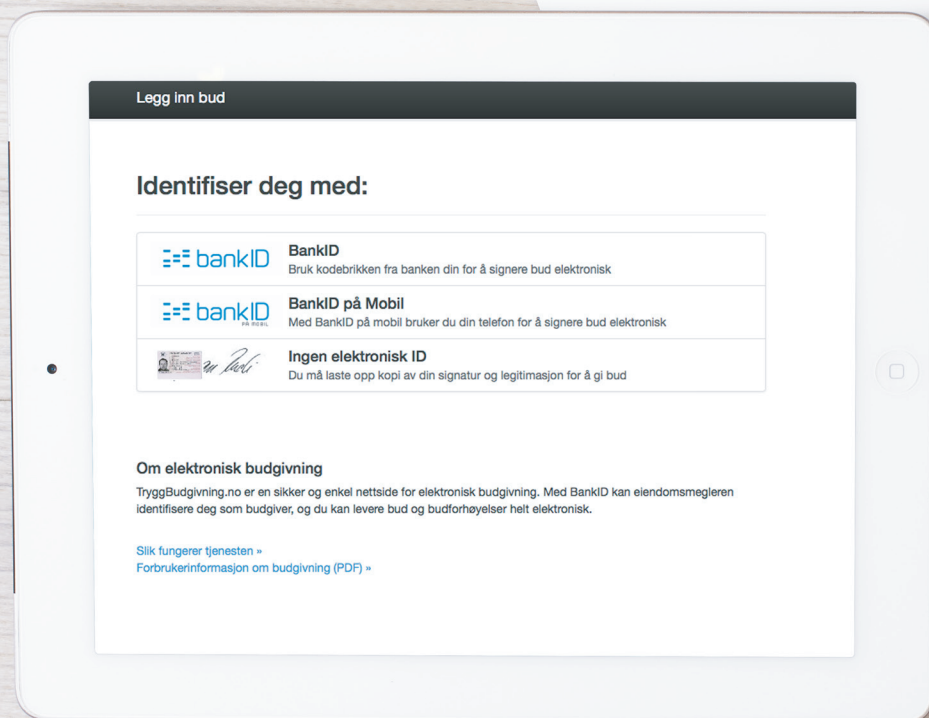




7.5



tryggbudgivning.no



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 budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3266845/wnnanuchzc>
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 avvike 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.



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](https://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 salgsopplysninger, 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 eiendomsmegleren 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 salg-soppgaven, 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 TEPPE følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 verdierestimat 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. Verdivurdering 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.

eiemeglerbooking.no



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