



王

Ovenbakken 23 B

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	82
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 23 B, 1361 Østerås, Etasje: 1

MATRIKKELE

Andelsnr. 100 Orgnr. 953914638 i Bærum kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 81 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 81 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal):

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 7 kvm

AREAL

Primærrom: 77 kvm, Bruksareal: 81 kvm, BRA-i: 81 kvm , TBA: 7 kvm

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

ANTALL SOVEROM

3

BYGGEÅR

1969

TOMT

Eiet tomt 16265 kvm

PRISANTYDNING

5 400 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Anticimex Takstdato: 08.05.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 161 182,- pr.01.05.24

Andel fellesformue kr. 0,-31.12.23

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 5 400 000,- (Prisantydning)

kr 161 182,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 561 182,- (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 5 570 357,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 578 607,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Totale fellesutgifter pr mnd er kr 4 267,- og inkluderer trappevask, vaktmestertj., bredbånd 1000/1000 (ObosOpenNet), betjening av fellesgjeld, bygningsforsikring, forretningsførsel og komm.avg.

Herav:

Felleskostnad kr 3 039,-

avdrag fellesgjeld kr 535,-

renter fellesgjeld kr 693,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Karin Mathilde Tangens Bo

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 deg kjøpt 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. Treningscenteret 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 treningscenter 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 alpinks. 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 Hosle toppen ungdomsskole. 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.

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, stue, kjøkken, tre soverom og bod.

Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca 7 m2.

Leiligheten disponerer i tillegg kjellerbod.

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 og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong/murkonstruksjoner. Utvendige fasader kledd med fasadeplater samt pusset og malt mur. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besikket). Leiligheten har slett entrédør fra Daloc med brannklasse B30, lydklasse 38dB og kikkehull. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre utvendig beslått med metall og tre-lags glass fra 2023. Oppvarming med elektrisitet.

Etasjeskiller - 1.etasje.:

- Etasjeskille av betong. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmåling i stue. Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble med krysslaser på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 12 mm og ca. 6 mm kryssmåling i stue.

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

- Varmtvannsbereder plassert i kjøkken. Hovedstoppekran plassert under oppvaskkum i kjøkken. Vannrør av kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast. Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold:

- Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt ca. 2,34 meter takhøyde i bad. Ca. 2,35 meter i stue. Ca. 2,36 meter i kjøkken, soverom 1 og 3. Ca. 2,37 meter i entré og soverom 2.

Elektrisk anlegg:

- Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert i felles trappegang. Hovedsikring er på 32A. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

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

kontroll av skjult anlegg.

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

- Kommentarer til TG2: Som følger av manglende samssvarerklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Selger har etterspurt borettslaget om samsvarserklæring på sikringsskapet ettersom det ble skiftet ut i regi av brl.

Det er registrert stikkontakt utilfredsstillende festet i soverom 1.

Brann:

- Leiligheten har brannslukningsutstyr.
- Det er installert nye røykvarslere i 2024.

Dører og vinduer:

- Leiligheten har slett entrédør fra Daloc med brannklasse B30, lydklasse 38dB og kikkehull. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre utvendig beslått med metall og tre-lags glass fra 2023. Montert i 2024. Borettslaget informerer om at det ikke må festes noe i ytterdøren med spiker eller lignende, da det bryter brannsikkerheten.

Balkonger, terrasser, veranda etc:

- Utgang fra stue til vest-vendt balkong på 7 m2. Rekkverkshøyden er målt 102 cm.

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 takstrappport.

PRIMÆRROM

Primærrom: 77 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 81 kvm

Standard

STANDARD

Velkommen til Ovenbakken 23 B!

Dette er en lys og gjennomgående 4-roms beliggende i 1.etasje med enkel adkomst.

Boligen har en innholdsrik planløsning med vindusflater på to sider som bidrar til gode lysforhold. Leiligheten har hovedsakelig parkett på gulv og ble i 2024 sparklet og malt. Det ble også satt inn nye vinduer, balkongdør og ytterdør i 2024. Kjøkken og bad har behov for modernisering.

Det er utgang til en usjenert og solrik balkong mot vest med kveldssol og utsikt over grønne fellesområder. Her er det nyere

lekeplass og sittegrupper, her kan barna trygt leke mens du følger med fra balkongen.

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. Det er også fellesvaskeri.

Fra leiligheten er det kort vei til både buss- T-bane og kjøpersenter.

Borettslaget har rimelig parkeringsleie etter liste. Det er ingen dokumentavgift!

Entré | Velkommen inn!

Her bor du fint til i gårdens 1.etasje med enkel adkomst, tilnærmet trappefritt. Entréen er romslig med plass til å innrede med ulike oppbevaringsløsninger for yttertøy og sko. Herfra har du enkel adkomst til de resterende rommene i boligen.

Stue | Lyst

Boligen byr på en lys og innbydende stue med vindusflater mot vest og flott, usjenert utsyn. På denne siden er leiligheten en 2. etasje da det er leiligheter i underetasjen. Her er det god plass til å innrede med sofaseksjon, spisebord og annet tilhørende møblement. Leiligheten har hovedsakelig parkett på gulv og ble helsparklet og malt i 2024. Det er satt inn nye vinduer og ny balkongdør i 2024. Foran stuevinduene er det markise som kan skygge for solen på de varmeste sommerdagene. Flere andre leiligheter har ifbm oppssing blant annet laget en åpen og sosial stue-/kjøkkenløsning. Det er også pipeløp i stuen så man kan søke om å sette inn peis.

Balkong | Solrikt

Fra stuen er det utgang til en koselig balkong på ca 7 m2. Uteplassen vender hovedsakelig mot vest og byr på svært gode solforhold og fin utsikt over området og fellesarealene. Balkongen har plass til utemøblement og grill.

Kjøkken | Praktisk

Kjøkkenet har profilerte fronter og benkeplate i tre med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål. Det er plater av laminat på veggene over kjøkkenbenken, samt stikkontakter og benkeskapsbelysning. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin og komfyr med keramisk platetopp. Ventilator med kullfilter er plassert i overskap. På kjøkkenet er det plass til et lite spisebord og det er vindu ut mot balkongen med koselig utsyn.

Soverom | Tre gode rom

Leiligheten inneholder tre fine soverom som ligger samlet i den ene enden av leiligheten, mot øst. Soveromme er blitt sparklet og malt i 2024. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og har plassbygde garderobe. De to andre soverommene egner seg utmerket som barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov. Ett av barnerommene har også plassbygd skap og det andre har tilgang til praktisk kott/bod.

Bad | Opplegg for vaskemaskin

Baderommet er flislagt og er innredet med vegghengt servantskap med benkeplate i tre. Det er speil og belysning med stikkontakt, samt skap på vegge over servant. Videre har badet gulvstående toalett og dusjkabinett med skyvedør i glass. Himlingen på bad ble malt i 2024. Badet har også opplegg for vaskemaskin. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

Kommentarer til TG2:

Kjøkken:

- Ventilasjon
- Varmtvannsbreder
- Vannrør
- Overflater gulv
- Innredning
- Avløpsrør

Bad:

- TG 2 helhetsvurdering er valgt grunnet rommets alder og enkelte avvik. Tilstanden til våtrommet tilsier at det bør påregnes oppgraderinger for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest fra oppføringstidspunkt.

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.

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

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

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

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

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter G

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Bærum kommune har ikke eiendomsskatt.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Nåværende eier har ikke bebodd eiendommen og har således ikke kunnskap om løpende kostnader. Kjøper må selv tegne innboforsikring.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenummer: 96660137138, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13.05.2024: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 179

Saldo per 13.05.2024: 19 223 302

Andel av saldo: 75 885

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

Lånenummer: 96660161675, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13.05.2024: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 357

Saldo per 13.05.2024: 21 608 061

Andel av saldo: 85 298

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. 1 362 264,- Som sekundærbolig Kr. 5 176 602,-

Tjenesten for innhenting av formuesverdi var ute av drift når leiligheten legges ut, ettersendes.

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:

- Skiftet vinduer og inngangsdører til leilighetene i borettslaget (2023/24)
- Installert ObosOpenNet (2023). Bredbånd 1000/1000 er inkludert i husleien.
- 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.

Skifte av kollektiv Tv-avtale:

Nåværende avtale med VikenFiber er sagt opp og fra januar 2024 ble ObosOpenNet installert i borettslaget. Bredbånd 1000/1000 er 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.

DIVERSE

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Det må legges til grunn at arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og at de derfor ikke er kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmaterialet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med bygningssakyndig eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

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 / avgivereiendommen. 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 Gjettrum.

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 5 400 000,- (Prisantydning)

kr 161 182,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 561 182,- (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 5 570 357,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 578 607,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

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

BETALINGSBETINGELSER

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

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Tilrettelegging (Kr.17 900)

Visningshonorar (Kr.3 250)

Tingl. hjemmelserklæring (Kr.480)

Gebyr utlysing forkjøpsrett (Kr.7 975)

Foto (Kr.4 500)

Tilstandsrapport (Kr.9 700)

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: 5 561 182,-) (Kr.55 611,82)

Totalt kr. (Kr.146 061,82)

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

36-24-0186

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/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Sandvika Eiendomsmegling AS.
EIE Sandvika
Org. nr: 997288998
Kinoveien 9 A
1337 Sandvika
Tlf: 67 55 08 00

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Partner Elise Riise Johnsen

SAKSBEHANDLERE

Elise Riise Johnsen
EIE Sandvika
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 90 11 08 66 / E-post: erj@eie.no

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











































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 23 B, 1361 ØSTERÅS

Leilighet - 1.etasje



Ordernr. 15055427

 **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.



Premium rådgivning lønner seg

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

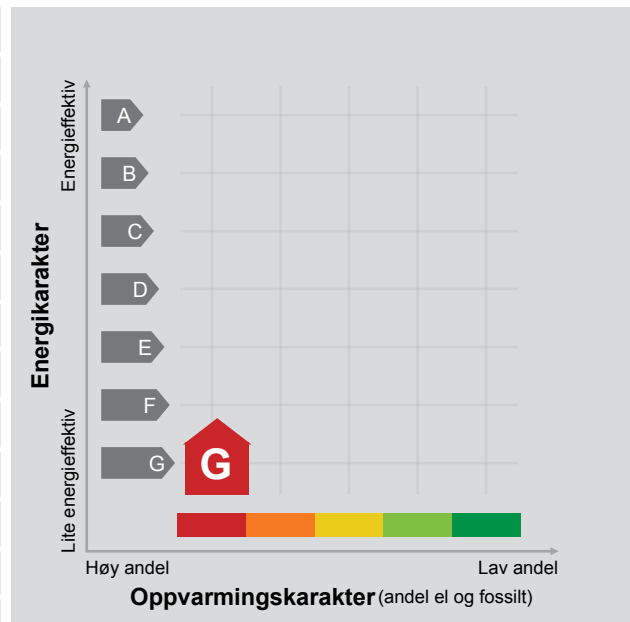
Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning

INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Ovenbakken 23B
Postnummer	1361
Sted	ØSTERÅS
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	35
Bruksnummer	60
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6692389
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	b4a8d070-043b-47b8-a554-06de1d3d625c
Dato	16.05.2024



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 energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montering tetningslister

- Montere automatikk på utebelysning

- Slå el.apparater helt av

- Bruk varmtvann fornuftig

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

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

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:	81
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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 23B
Postnummer: 1361
Sted: ØSTERÅS
Kommune: Bærum
Bolignummer: H0102
Dato: 16.05.2024 11:03:56
Energimerkenummer: b4a8d070-043b-47b8-a554-06de1d3d625c

Kommunennummer: 3201
Gårdsnummer: 35
Bruksnummer: 60
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 6692389

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak 15: 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 16: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

FERDIGATTES I

Bærum kommune

1/2 1969.

Ovenbakken 21A-B, 23A-B-C

Ovenbakken, Østerås.

819-65.

35

50

118

24/1 1969.

Kybygg.

Blokk.

A/L. Bærum Boligbyggelag.

A/S Selvaagbygg.

A/S Selvaagbygg.

Sverre Skraarud
e.f.



SELMER ASA
POSTBOKS 1175 SENTRUM
0107 OSLO

FERDIGATTEST

JOURNALNR.:1996-2052, BILAG 26
GNR 35, BNR 60 OG GNR 35, BNR 61

TILTAKSADRESSE: OVENBAKKEN 21-23

FERDIGBESIKTIGELSE AVHOLDT: 16.01.2001

ARBEIDETS ART: REHABILITERING AV FASADER OG
BALKONGER - BLOKK 6

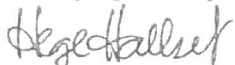
TILTAKSHAVER: ØSTERÅS BORETTSLAG, V/J. FALKENAAS

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


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

Samsvarserklæring

Oppbevares av eier av den elektriske installasjonen

Elektroinstallatør		Oppdragsfører (Kunde)	
Firma/Navn:	Elektrisk Produksjon AS	Firma/Navn:	Østerås Borettslag
Kontaktperson:	Jørn Ove Pedersen	Kontaktperson:	Lise Arnstorp
Adresse:	Kniveveien 29	Adresse:	Eiksveien
Postnr/Sted:	3036 DRAMMEN	Postnr/Sted:	1361 ØSTERÅS
Telefon:	32266200	Telefon:	
Epost:	post@elprod.no	Epost:	osterasborettslag@msn.com
Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	84857	Kundenummer:	38059
ANLEGGSadRESSE			
Firma/Navn:	Østerås Borettslag		
Adresse:	Ovenbakken	Hus nr:	23 Bokstav: A,B,C
Postnr/Sted:	1361 ØTERÅS	Boligmappe nr:	
ANLEGG - KONTAKTPERSON			
☒ Eier	☐ Bruker	☐ Annet	Telefon:
Navn:			Epost:
ANLEGGsbeskrivelse			
☐ Nyanlegg	☐ Utvidelse	☒ Endring	Måler nr:
Utført iht:	☒ NEK 400	Utg: 2014	Type anlegg: Boligblokker
	☒ Annet	Beskr: Forskrifter for Elektriske installasjoner av 1963.	
Arb.beskrivelse:	Bytte hovedtavle i kjeller, oppgradert til dagens norm. Eksisterende kabler er beholdt. Leveransen er iht. forespørsel fra ABBL datert 16.10.2015. Bytte alle innmater i sikringsskaper i alle oppganger og fellesanlegg, nye fronter m/ ny dør, overspenningsvern, overbelastningsvern, jordfeilautomater, og avdekninger i skapet. All ny jordfeilbrytere/ kurser er levert iht. NEK400:2014 og forberedt for installasjonsmetode A1. Overbelastningsvern/ hovedsikringer er på 2x32A, og kan ikke økes pga. av kapasiteten inn til blokken, samt at stigere ikke er dimensjonert for høyere uttak. Sikringsskap 23A 2 ets. h. side 7 kurser, 23A 3. ets. v. side 6 kurser, 23C 2 ets. v. side 5 kurser, og 23C 3 ets. h. side 7 kurser her er vern beholdt og flyttet over til ny ramme med overspenningsvern. Samtidig er det sørget for at hovedsikring ikke var større enn hva som er meldt inn til Hafslund. I tillegg var det noe skaper som hadde flere vern enn det som var med i standard leveransen, her er det satt inn ekstra vern. Det gjelder 23A 3. ets. v. side, 1 ekstra kurs, 23B 1 ets., 1 ekstra kurs, 23B 2 ets. v. side 1 ekstra kurs, og 23B 3 ets. h. side, 1 ekstra kurs.		

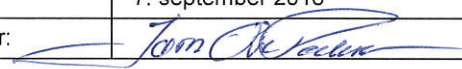


medlem av NELFO

Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

INSTALLATØR/BEMYNDIGET PERSON:

Navn	Jørn Ove Pedersen
Dato:	7. september 2016
Signatur:	



**Elektrisk
Produksjon**

Kniveveien 29, 3456 Lammekjø
Tlf 32 26 00 00
elprod@elprod.no | www.elprod.no

14. februar 1966.

818/65 og 819/65. Bilagene 1-10, 12-13, 16-17 og 1-12 og 17. AS/EC.

A/S Selveagbygg,
Holmenveien 19,
Oslo 1.

Gnr. 35, bnr. 90, tomt nr. 117 og 118, Østads.

Boligblokkens beliggenhet godkjennes som vist på situasjonsplanen, bilag 2.

Bygningsvesenet er ikke ansvarlig for eventuell feilplassering av bebyggelsen som skyldes feil ved situasjonsplanen.

Kieren må rette seg etter ingeniørvesenets og helse rådets bestemmelser angående vann og kloakk og e-verkets bestemmelser angående elektriske ledninger. Disse vedlegges.

Byggemeldingen har vært forelagt brannvesenet og helse rådet til uttalelse, jfr. gjenspart av brannsjefens uttalelse av 11. oktober f.å. tiltrådt av brannstyret i møte 20. oktober f.å. og helse rådets uttalelse av 26. oktober f.å., oversendt Dem ved bygningsvesenets brev av 8. november f.å. Det vises dessuten til Deres brev av 24. november f.å. angående pkt. 3 i helse rådets betingelser og til bygningsvesenets svarbrev av 1. desember f.å.

I henhold hertil approberes byggemeldingen på ovenfor anførte og på følgende betingelser:

Bygningen må fundamenteres på en av bygningsvesenet godkjent måte. Gulv i oppholdsrom lagt direkte på grunn (f.eks. isolert med Isopor, Leos, mineralull) må utføres på en av bygningsvesenet godkjent måte. Ventililer må anbringes etter vedlagte regler.

Kjøkken, vaskerom, bad, v.o. og tørkerom må ventileres til luftpipe eller avtrekkskanal ført opp over bygningens tak.

Lydisolasjonen av gulv og vegger mellom leiligheten må være i samsvar med byggeforskriftenes kap. 5, II.

Oljefyrte ildsteder må anmeldes særskilt direkte til brannvesenet.

Radio-og t.v. antenner må utføres som fellesanlegg.

Innflytning i bygningen tillates ikke før de biloppstillingsplasser som er vist på reguleringsplanen, er opparbeidet og bygningsvesenet har utstedt bruketillatelse.

For Øvrig må vedlagte alminnelige approbasjonsbetingelser og gjeldende bygningslov med vedtekter og forskrifter følges.

Dispensasjon fra bygningsloven, bygningsvedtekter, by//f forskrifter, alminnelige approbasjonsbetingelser, Norsk Standard for utførelse av byggearbeider, Justisdepartementets og sivilforsvarets forskrifter for anlegg av permanente tilfluktsrom og Øvrige bestemmelser kan ikke gis med mindre det foreligger særskilt skønnd herom, og dispensasjonsskønnen er skriftlig innvilget av vedkommende bygningsmyndighet.

Det må sendes inn statiske tegninger og beregninger av bærende konstruksjoner in duplo, påskolen innen 3 måneder fra dags dato i samsvar med pkt. 26 i vedlagte "Alminnelige approbasjonsbetingelser for byggearbeider i Barum", og detaljtegning av tilfluktsrommet. På planen må inntegnes all nødvendig teknisk installasjon og innredning, også innredning som etter forskriftenes bestemmelser kan utstå inntil videre. Dessuten må det sendes inn ildstedsplan.

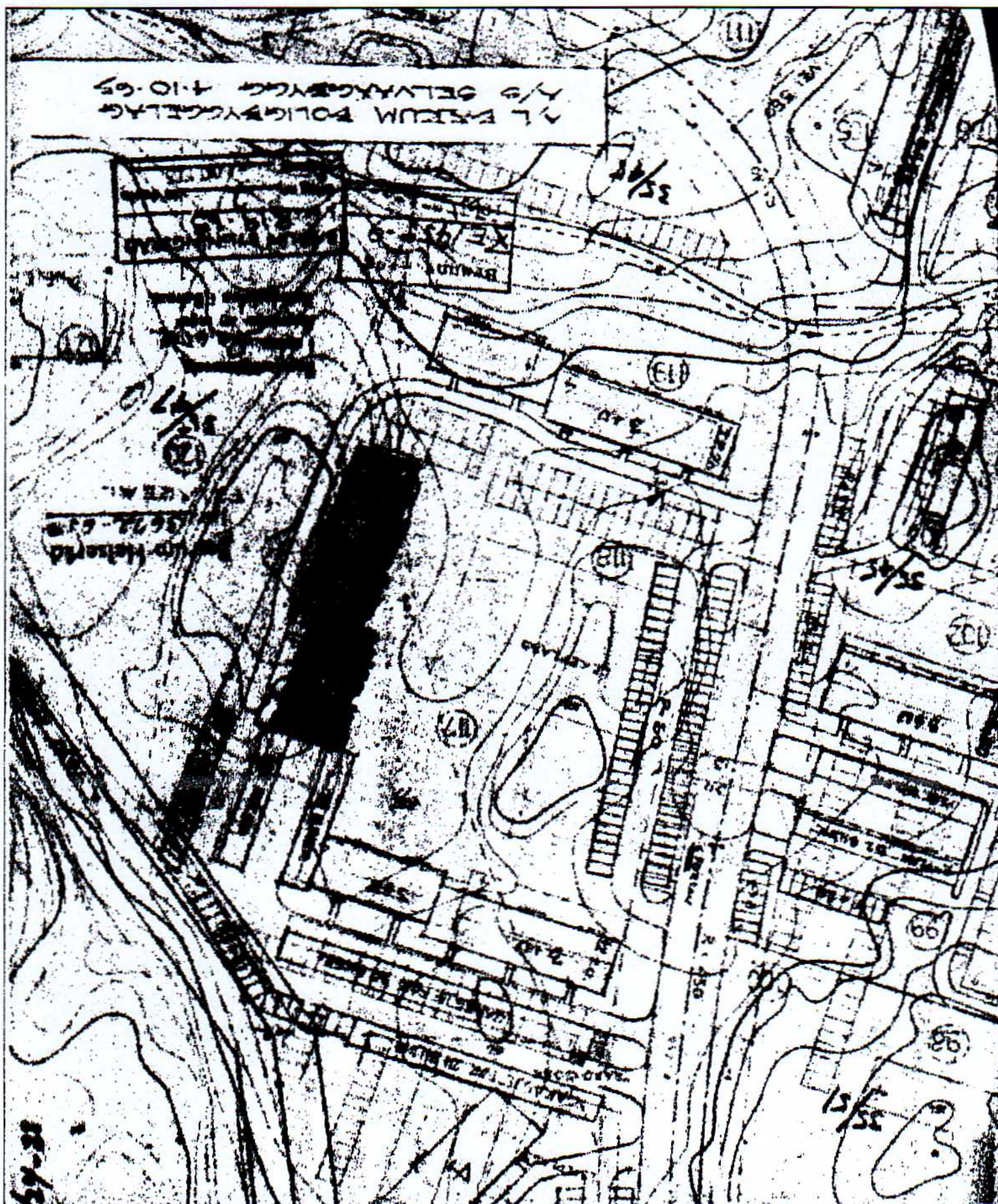
Forbehold:

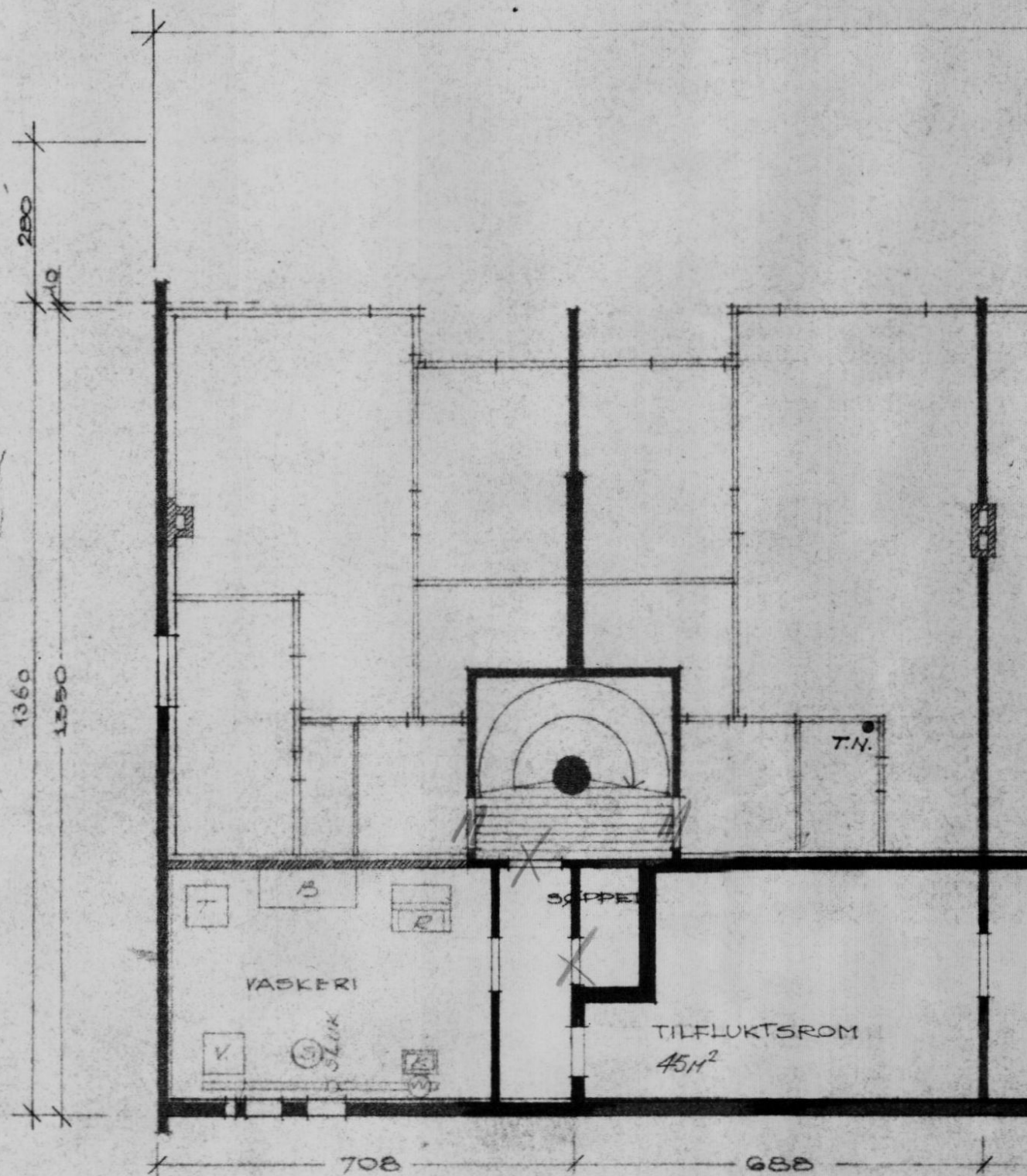
Deres skønnd om dispensasjon fra bygningslovens § 73 og byggeforskriftenes kap. 46, § 1, pkt. 2 er via teknisk rådmann oversendt Kommunal-og arbeidsdepartementet til avgjørelse. Dersom departementet ikke finner å kunne innvilge dispensasjon, må eventuelle omgjøringsarbeider i denne forbindelse utføres uten utgift for Barum kommune på de betingelser som måtte bli fastsett.

For bygningsjefen

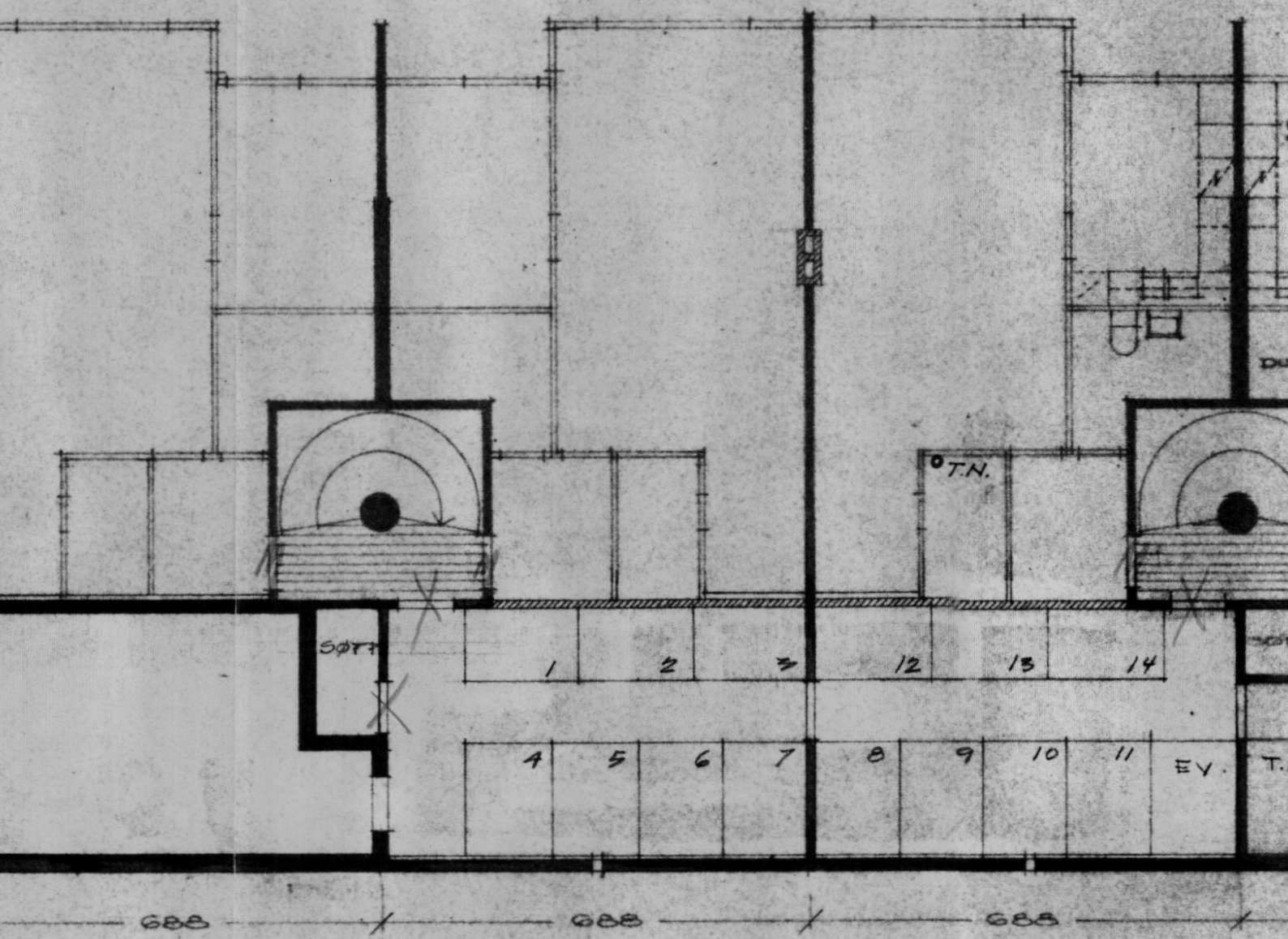
Knut Engelbreth
e.f.

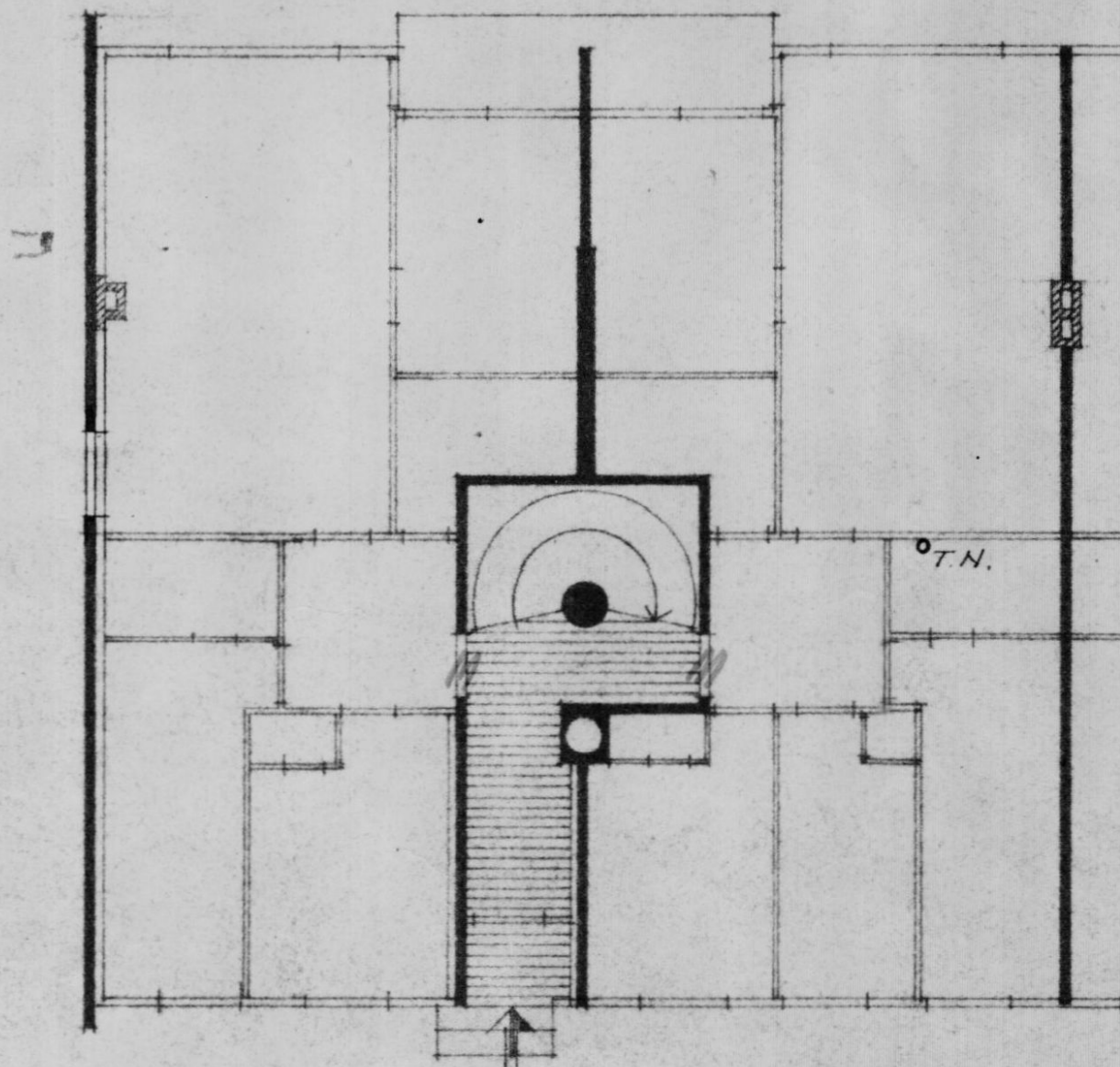
K. Audun Stendness



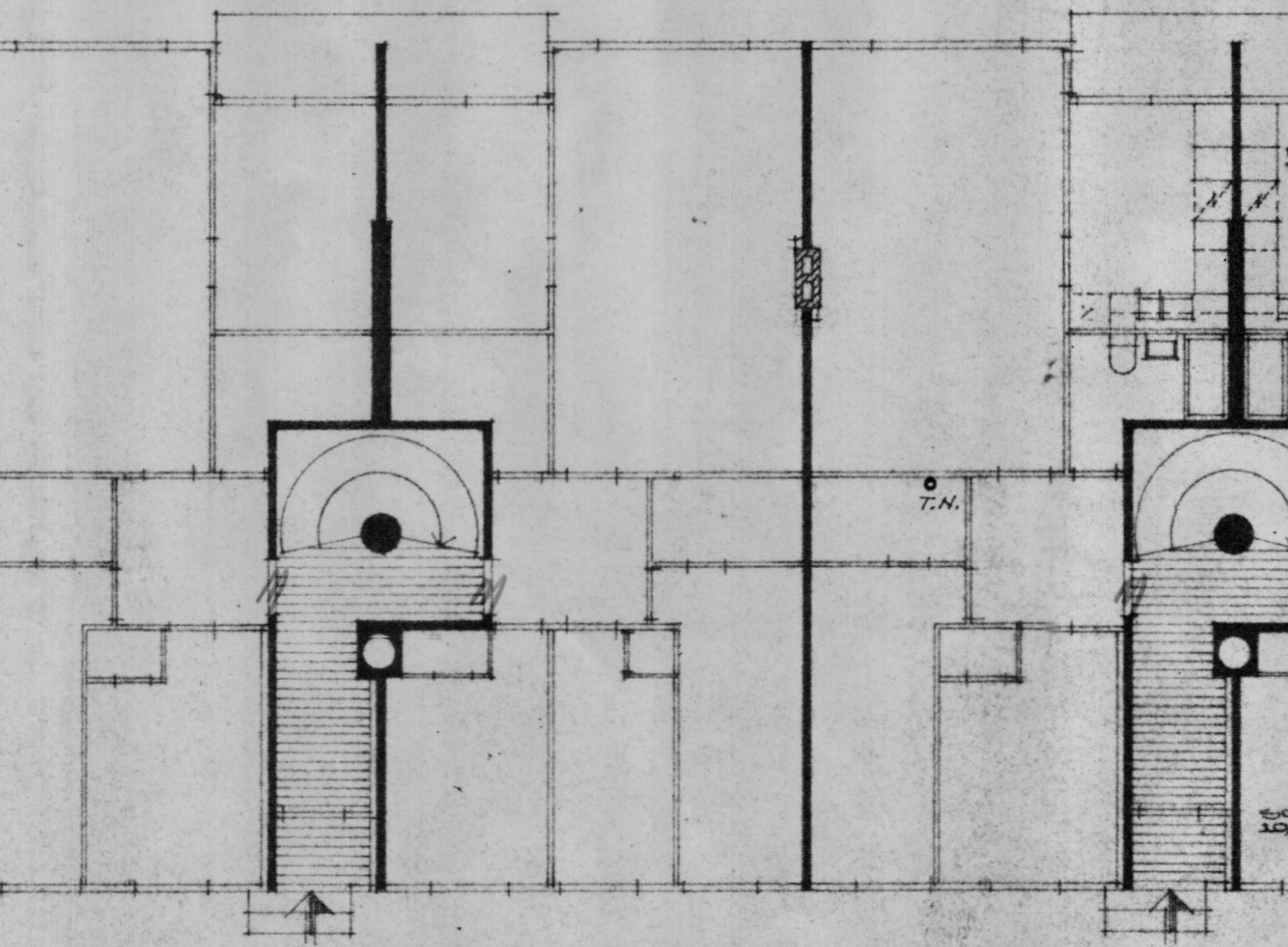


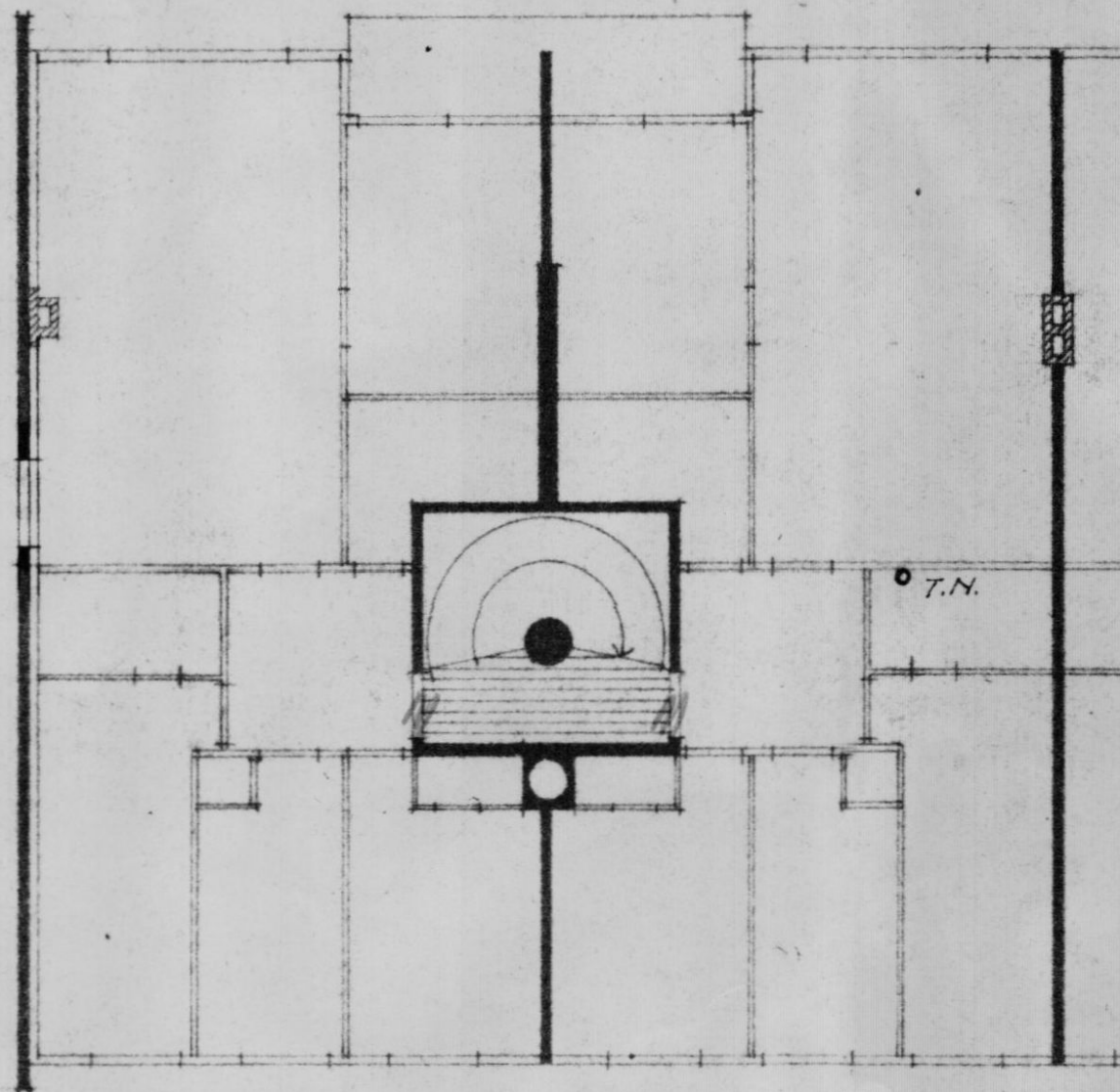
PLAN AV UNDERETASJE



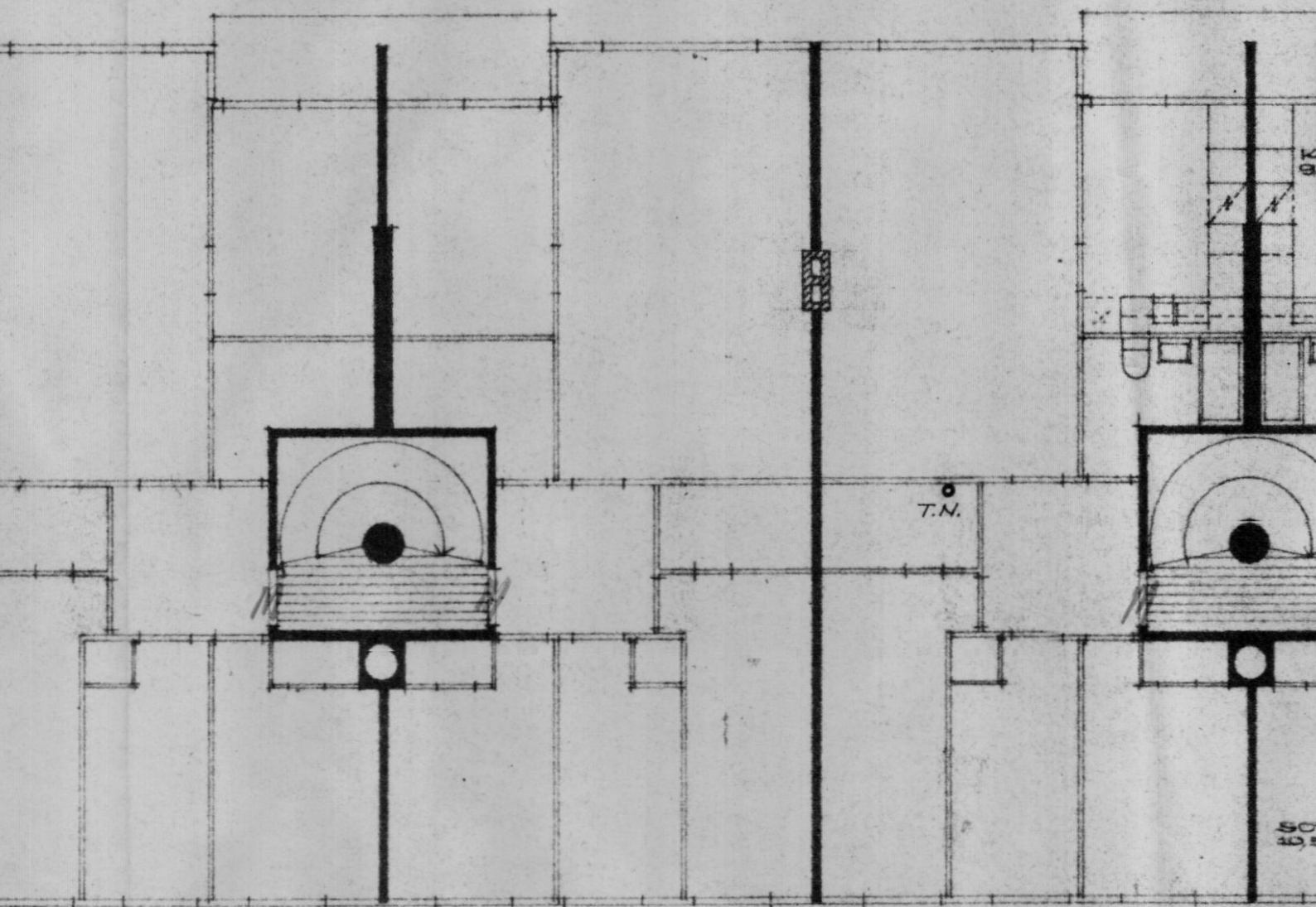


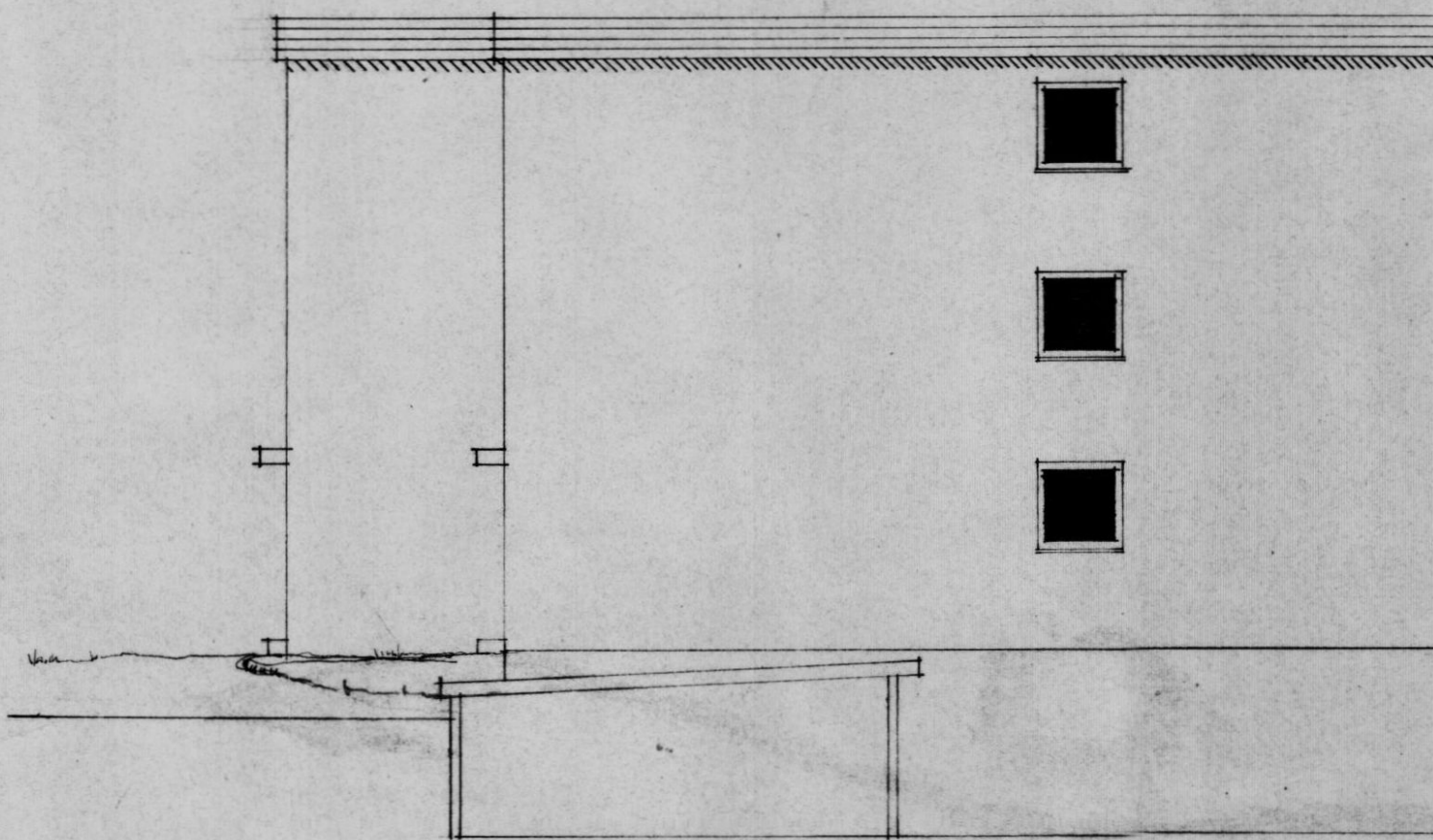
PLAN AV 1. ETAGE



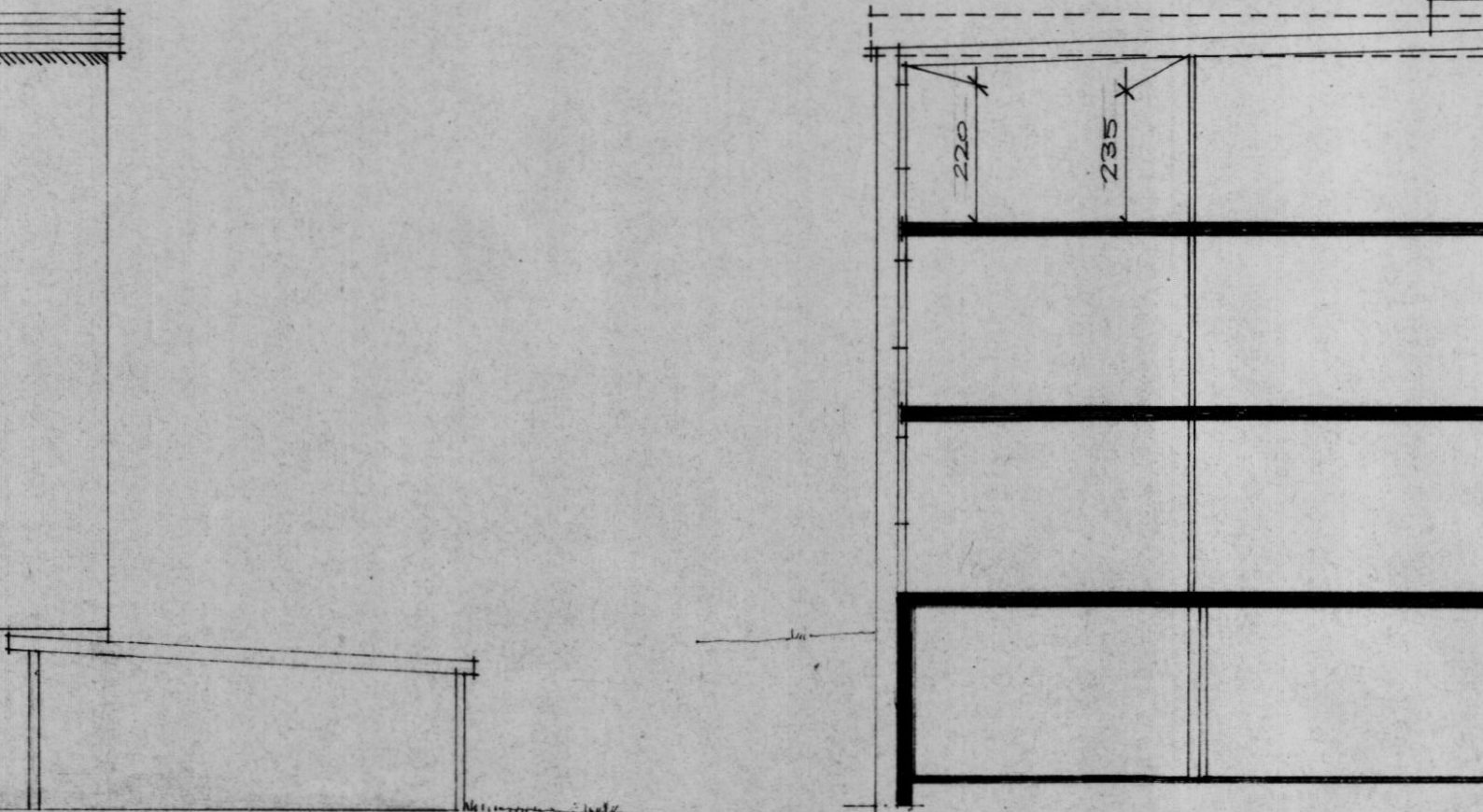


PLAN AV 2. OG 3. ETASJE

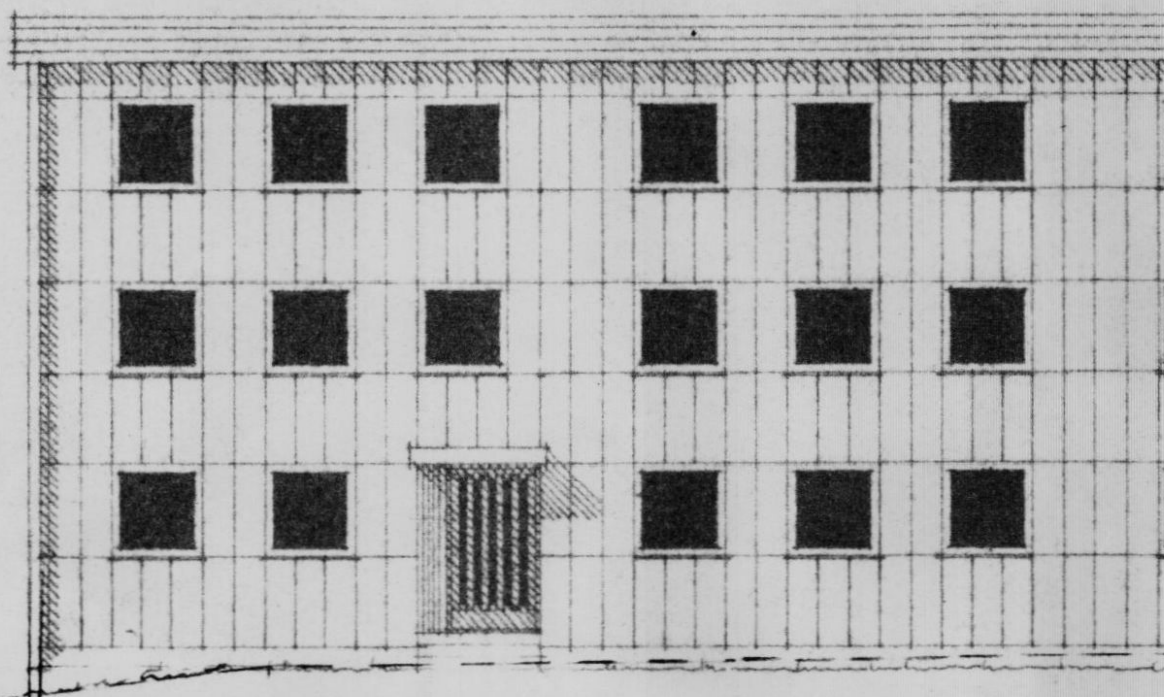




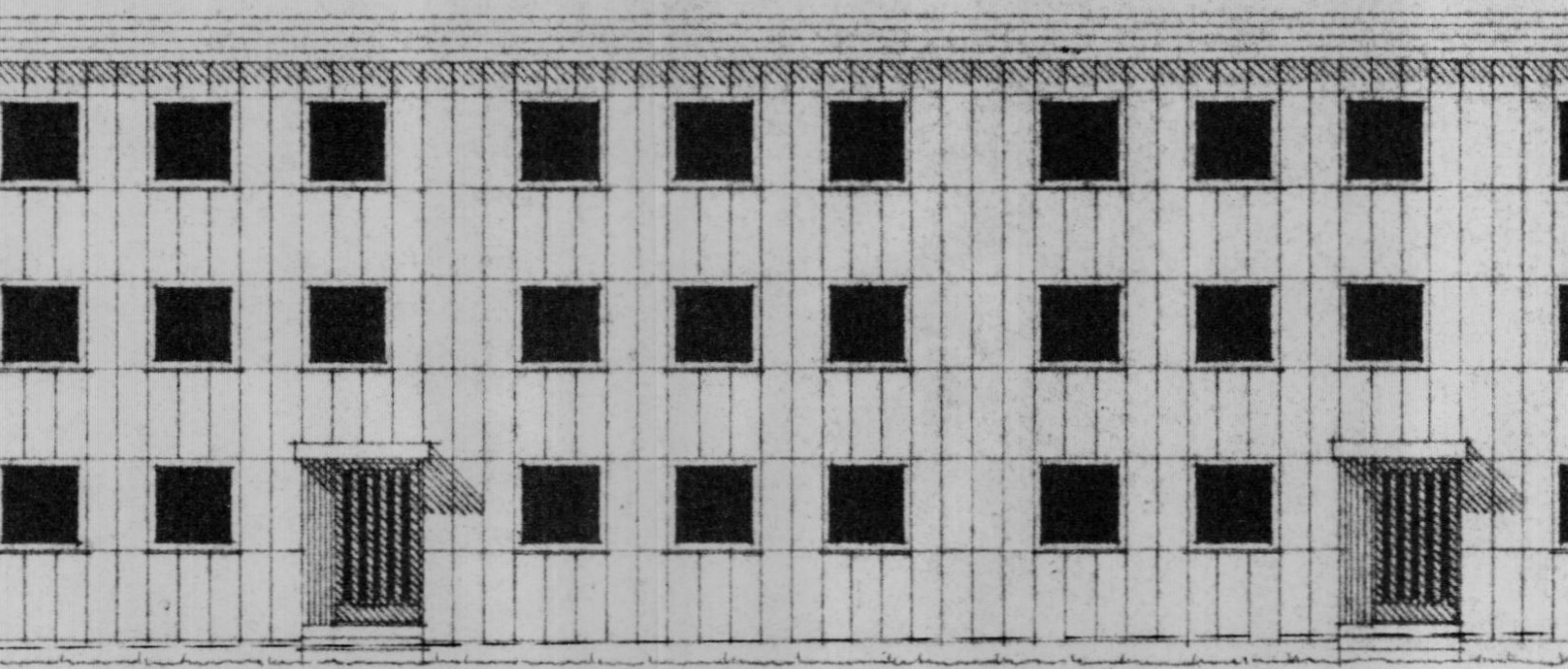
GAVL MOT NORD

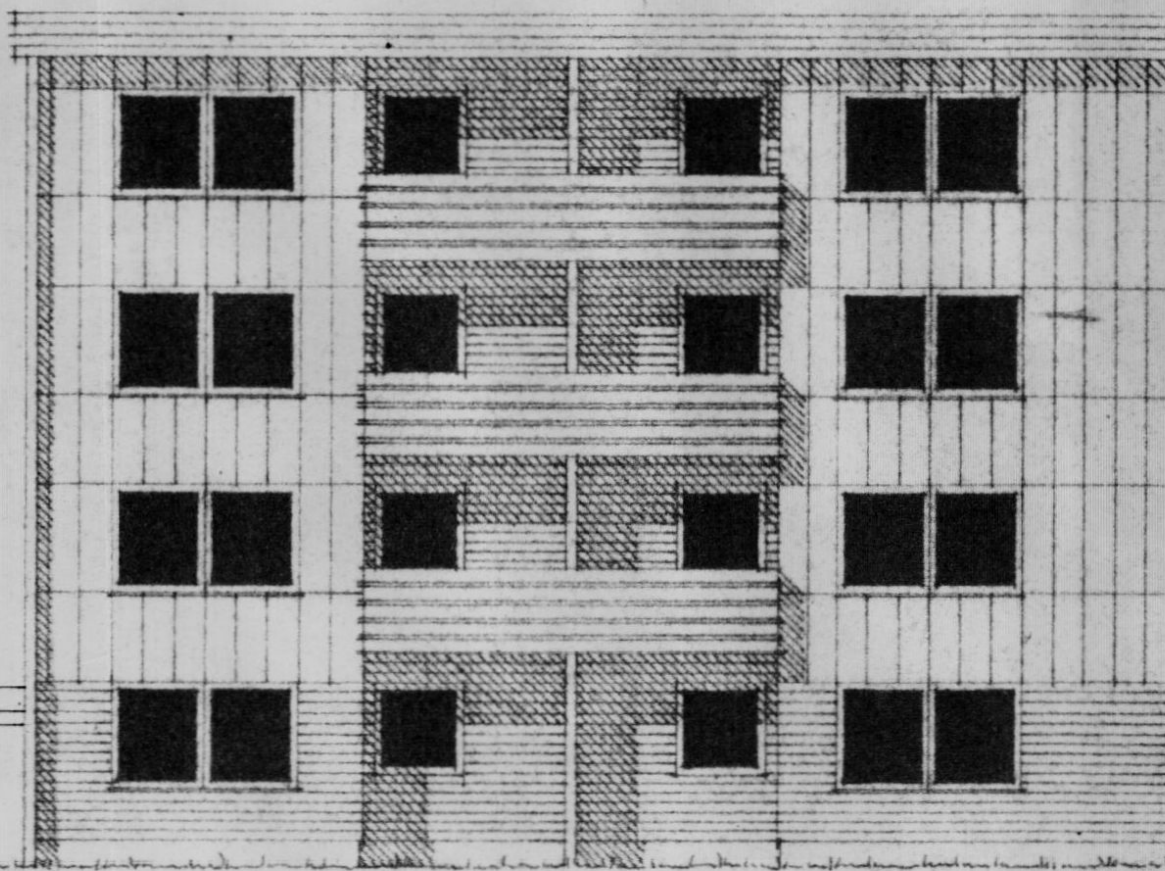


SNITT

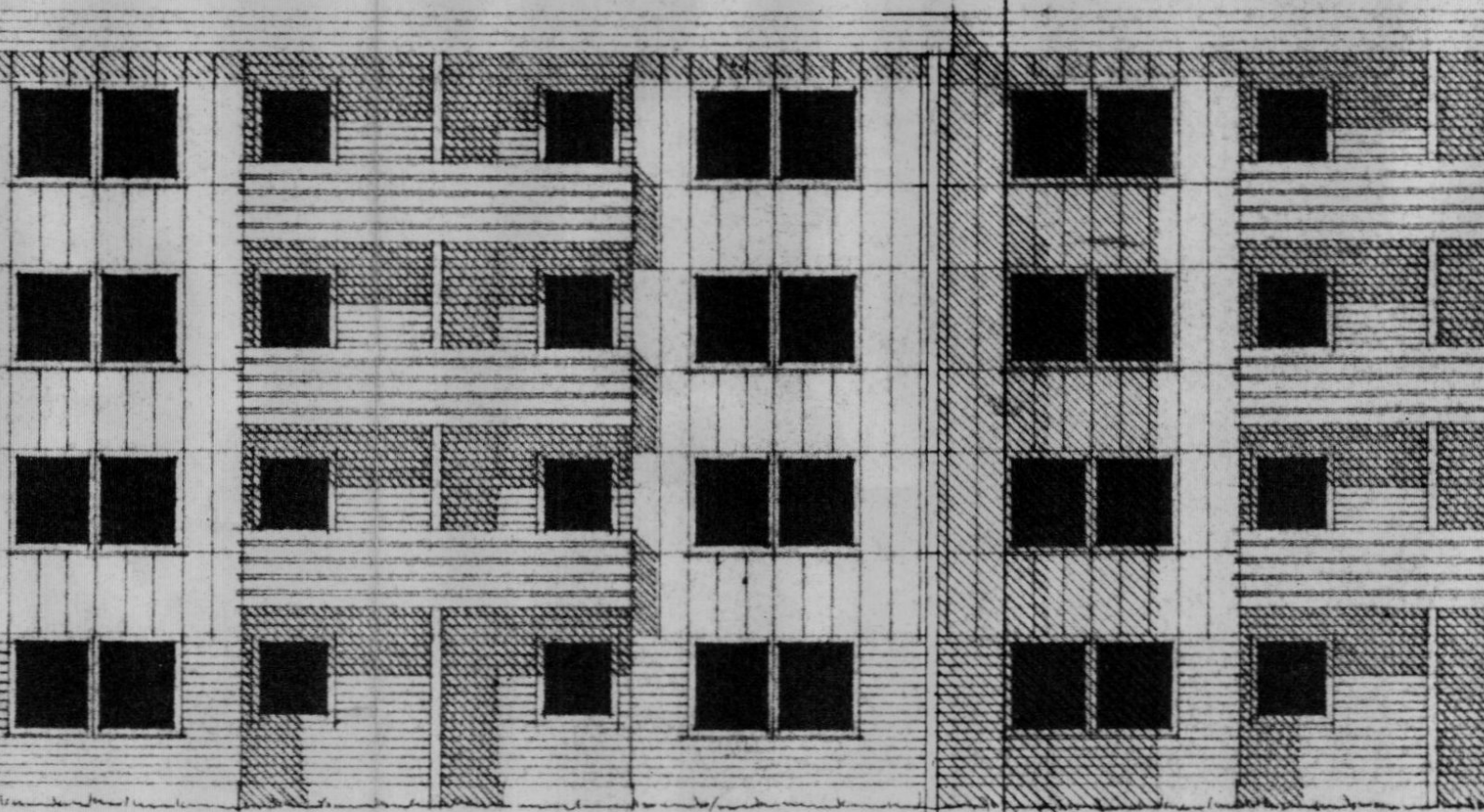


FASADE MOT ØST





FASADE MOT VEST



Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Ovenbakken 23 B
1361 ØSTERÅS
Gnr./Bnr.: 35/61
Andelsnr. : 100
Bærum kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 81 m²

Totalt bruksareal (BRA): 81 m²

Befaring

Befaringsdato: 08.05.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Knut Johnsen

Mobil: 90587525

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 trafikkløysets 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	08.05.2024
Referansenummer	15055427
Meglerforetakets oppdragsnummer	36-24-0186
Hjemmelshaver/selger	Torill Tangen/Karin Mathilde Tangen
Bygningssakkyndig inspektør	Knut Johnsen
Tilstede på befaringen	Anne Cathrine Tangen
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	9 °C
Rapportdato	24.05.2024 11:39

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Ovenbakken 23 B
Postnummer/sted	1361 ØSTERÅS
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	35/61
Andelsnr.	100
Borettslag / Sameie	Østerås Borettslag AL
Tomt	Eiet tomt: 16265 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1969		

Byggemåte

Andelsleilighet i Østerås Borettslaget A/L beliggende på Østerås, Bærum kommune. Borettslaget består av 280 leiligheter. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med blant annet asfalterte internveier, gressplen, trær, prydbusker og diverse beplantning. Sykkelparkering, lekeområde, sittegrupper og frittliggende markterrasse.

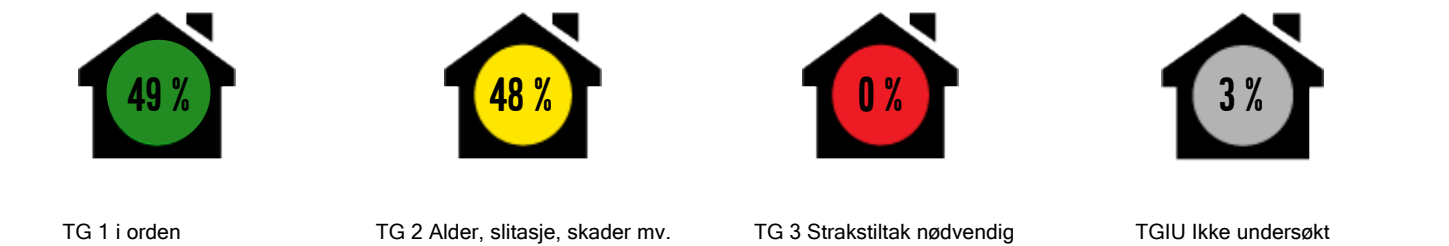
Boligbygg over 3 etasjer og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker i hovedsak av betong/murkonstruksjoner. Utvendige fasader kledd med fasadeplater samt pusset og malt mur. Tilnærmet flat takkonstruksjon utvendig tekket med papp/membran (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har slett entrédør fra Daloc med brannklasse B30, lydklasse 38dB og kikkehull. Balkongdør og vinduer med karm/rammer av tre utvendig beslått med metall og tre-lags glass fra 2023. Oppvarming med elektrisitet.

Gjennomgående leilighet beliggende i byggets 1.etasje. Adkomst via felles trappegang. Oppgangen har callinganlegg. Leiligheten består av entré, bad, stue, kjøkken, tre soverom og bod.

Utgang fra stue til vest-vendt balkong.

Leiligheten disponerer i tillegg kjellerbod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Med adkomst fra entré.		Helhetsvurdering	8	
Kjøkken		Ventilasjon	9	
		Varmtvannsbereder	9	
		Vannrør	9	
		Overflater gulv	9	
		Avløpsrør	9	
Øvrige rom		Overflater gulv	10	
		Innerdører	10	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med 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

Bruksareal (BRA)					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	
1.etasje	81			81	7
	Entré, bad, stue, kjøkken, tre soverom og bod.				Balkong.
SUM	81			81	7
Total bruksareal: 81 m²					

Kommentar til areal

Balkong fra stue på 7 m2 (TBA).

Kjellerbod på 2 m2 (BRA-e).

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Sykkelrom og dekkrom.

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Leiligheten inneholder 77 m2 P-ROM og 4 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Med adkomst fra entré.

Baderom oppgradert i ukjent årstall. Flislagt gulv og flislagte vegger. Himling i malt mur. Vegghengt servantskap. Benkeplate av tre. Nedfelt servant med ett-greps armatur. Speil og belysning med stikkontakt samt skap på vegg over servant. Dusjkabinett med skyvedør av glass. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Gulvstående toalett. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekksventil på vegg. Stråleovn på vegg. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast.

Oppgradering i 2024: Malt himling.



Helhetsvurdering

TG 2 helhetsvurdering er valgt grunnet rommets alder og enkelte avvik. Eventuell membran/tettesjikt på gulv og vegger, samt vannrør av kobber, sluk/avløpsrør av plast er vurdert til å ha en alder som tilsier at det er begrenset/usikker restlevetid. Det er registrert sprekk på en gulvflis ved toalett. Det registreres bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag. Fliser med bom kan løsne og være svekket mot ytre påvirkninger. Manglende mørtelfug rundt slukrist. Hull etter tidligere innfestinger på vegg. Kun naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 13 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende med tanke på lekkasjesikkerhet. Servantskap bærer preg av alder og slitasje.

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument, i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 51,0 %, temperatur 19,9 grader C og duggpunkt 9,6 grader C.

Tilstanden til våtrommet tilsier at det bør påregnes oppgraderinger for å gjøre det skadefritt og fuktsikkert.

Kjøkken

Gulvflate belagt med parkett. Vegger i malte flater. Himling i malt mur. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra ukjent årstall. Benkeplate av tre. Nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Plater av laminat og stikkontakter på vegg samt benkeskapsbelysning og stikkontakt over kjøkkenbenk. Overskap med glassdører. Kjøleskap med fryser, oppvaskmaskin. Komfyr med keramisk platetopp. Ventilator med kullfilter plassert i overskap. Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 2005. Hovedstoppekraner plassert under oppvaskkum i kjøkkenbenk. Vannrør av kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast.

 TG 1

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

Overflater himling - Overflater vegger - Innredning - Annet

	Innredning	Det er registrert enkelte merker på skapdører og skuffer.
	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
	TG 2	
	Ventilasjon	Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Dette kan medføre økt fuktbelastning i boligen. TG2 i henhold til NS 3600. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder er det grunn til å varsle om usikker restlevetid eller andre forhold som utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjon/utskiftning. Jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid. Til informasjon: Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.
	Overflater gulv	Parkettgulv bærer preg av alder og slitasje.
	Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Øvrige rom

Gulvflate belagt med laminat i soverom 2 og 3. Parkett i øvrige rom. Vegger i malte flater. Himling i malt mur. Slette innerdører. Plassbygde garderobeskap i soverom 1 og 2. Leiligheten har naturlig oppdriftsventilasjon med tilluftsventiler i yttervegger/vinduer kombinert med avtrekk via felles avtrekkskanal i bad.

Oppgraderinger i 2024: Helsparklet og malt samtlige vegger. Malt samtlige himlinger og innerdører.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	
	TG 2	Overflater gulv	Gulvflater bærer preg av alder og slitasje.
		Innerdører	Låskasse på innerdør til soverom 1 er defekt. Enkelte håndtak er utilfredsstillende festet.

Etasjeskiller - 1.etasje.

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

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Skjevhetmåling	
		Skjevhetmåling	Det er kun registrert mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt ble med krysslaser på tilfeldige plasser oppmålt til ca. 12 mm og ca. 6 mm kryssmåling i stue.

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

Varmtvannsbereder plassert i kjøkken. Hovedstoppekran plassert under oppvaskkum i kjøkken. Vannrør av kobber og plast. Synlige avløpsrør av plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran	
	TGIU	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen. Det er målt ca. 2,34 meter takhøyde i bad. Ca. 2,35 meter i stue. Ca. 2,36 meter i kjøkken, soverom 1 og 3. Ca. 2,37 meter i entré og soverom 2.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og måler plassert i felles trappegang. Hovedsikring er på 32A. Leiligheten har skjult elektrisk anlegg.

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

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei
Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Elektriske anlegget er i hovedsak fra byggeår med enkelte modifiseringer.
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er registrert stikkontakt utilfredsstillende festet i soverom 1. Som følger av manglende samssvarerklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.
--	--	--

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

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

Dører og vinduer

Leiligheten har slett entrédør fra Daloc med brannklasse B30, lydklasse 38dB og kikkehull. Balkongdør og vinduer med karmen/rammer av tre utvendig beslått med metall og tre-lags glass fra 2023. Montert i 2024.

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

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til vest-vendt balkong på 7 m2. Rekkverkshøyden er målt 102 cm.

 TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

Sjekkliste dokumentasjon	
	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring på bytte av innmat i sikringsskap og div.arbeid utført av Elektrisk Produksjon AS. Datert 07.09.2016.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Det er ikke fremlagt el-tilsyn fra på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.
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	Mottatt. Signert av selger 16.04.2024.

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 bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

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

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

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

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

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

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

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den 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, inneklimate, 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 ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevhet 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 - [Sluk bad.]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap.]

Forbelygning:
Ovenbakken 23 B
1 etg.

230V
IT

EP - Elektriker'n

Side 1 Tiltredt fra Hovedtavle Kabel 3*10 cu

Kurs nr.	Betegnelse	Forbelygning og verndata	Kabeldata
		Forbelygning	Kabeldata
		Forbelygning	Kabeldata
	Vestre side	ev 32 A	2*10 mm
	Hovedsikring		
	Over spenningsvern		
1	Teknisk	20 A 30	2*4 mm
2	Vaskemaskin	15 A 30	2*2.5 mm
3	Ras	15 A 30	2*2.5 mm
4	Ras	15 A 30	2*2.5 mm
5	Lys	10 A 30	2*1.5 mm
6	Lys	10 A 30	2*1.5 mm
	Østre side		

Elektrisk anlegg - [Kursoversikt.]

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Sandvika Eiendomsmegling AS.	Oppdragsnr.	36240186
Adresse	Ovenbakken 23 B		
Postnr.	1361	Sted	Østerås
Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja	Avdødes navn	Karin Mathilde Tangen
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Karin Mathilde Tangen d/bo
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	2002	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Ukjent	Polise/avtalenr	1111
Selger 1 Fornavn	Torill	Etternavn	Tangen

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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn Utført av brl på veranda nytt beleg
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt gul terr
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 ☐ Vet ikke
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 ☐ Vet ikke Kommentar
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke 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 ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGSKOMMENTAR

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 overtagelse. 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

Opprettet: 16/04/2024 10:38:19 (EES-versjon: 2)

Sandvika Eiendomsmegling AS
v/ Charlotte Gjefle

Sandvika, 13.05.24
Vår ref. 15/114

**AD. SALG AV LEILIGHET I OVENBAKKEN 23 B, 1361 ØSTERÅS,
ØSTERÅS BORETTSLAG, A/L ORG NR 953 914 638, ANDEL NR. 110
TILHØRENDE: Karin Mathilde Tangen**

<u>Totale fellesutgifter pr mnd</u>	kr	4 267,-
Felleskostnad	kr	3 039,-
avdrag fellesgjeld	kr	535,-
renter fellesgjeld	kr	693,-

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	161 182,-
Andel fellesgjeld pr 31.12.23	kr	113 081,-
Borettslagets fellesgjeld ajourført	kr	40 761 433,-
Borettslagets fellesgjeld pr 31.12.23	kr	28 647 448,-

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 96660137138, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13.05.2024: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 179

Saldo per 13.05.2024: 19 223 302

Andel av saldo: 75 885

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

Lånenummer: 96660161675, BoligBanken ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 13.05.2024: 5.9% pa.

Antall terminer til innfrielse: 357

Saldo per 13.05.2024: 21 608 061

Andel av saldo: 85 298

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 registrert 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, og spesielt knyttet til spørsmål om fjerning av innvendige vegger. Vennligst lever dette til kjøper(e) i forbindelse med kontraktinngåelse. Ved å 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 flere 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

The logo consists of a dark green circle containing the white text "ABBL".

ABBL

The background features a dark green chevron shape pointing downwards, a light green chevron shape pointing upwards, and a dark green pixelated city skyline at the bottom.

Ordinær generalforsamling | 2024

REGISTRERINGSBLANKETT

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 delta i Ordinær generalforsamling 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.

AL Østerås Borettslag

Til andelseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinær generalforsamling i AL Østerås Borettslag

Det innkalles herved til ordinær generalforsamling i AL Østerås Borettslag

Tid: onsdag 24.04.2024 kl. 18:00

Sted: Østerås kirke

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av protokollfører

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

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 2023

Se vedlagte årsregnskap og revisjonsberetning.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

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: Ansvarsfrihet for styret godkjennes.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Forslag til vedtak: Styret får kr 280.00,- til intern fordeling.

6. Saker fra styret

6.1 Innmelding i Østerås Vel

Se vedlegg.

6.2 Forslag til tydeliggjøring av vedtekter

Se vedlegg.

6.3 Forslag til endringer i Husordensreglene

Se vedlegg.

7. Budsjettforslag for 2024

Forslag til vedtak: Styrets forslag til budsjett tas til orientering.

8. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Bent-Øivind Blichfeldt
Styremedlem, Henning Ulf Hverven
Styremedlem, Trine Grønn
Styremedlem, Kerstin Woxen
Styremedlem, Aleksander Johnsen Felløy
Varamedlem, Anders Paus Nielsen
Varamedlem, Wenche Marie Valdal
Varamedlem, Ingeborg Wille

8.1 Valg av styreleder

Se vedlegg.

8.2 Valg av styremedlemmer

Se vedlegg.

8.3 Valg av varamedlemmer

Se vedlegg.

8.4 Valg av valgkomité

Se vedlegg.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Med vennlig hilsen
AL Østerås Borettslag
Styret

ØSTERÅS BORETTSLAG

STYRETS ORIENTERING FOR 2023

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder: Bent-Øivind Blichfeldt, FR10D
Styremedlemmer: Trine Grønn, OB19B
Kerstin Woxen, OB15A
Aleksander Johnsen Felløy, OB21B
Simon Kok Wieger /Henning Hverven (ABBL representant)

Varamedlemmer: Ingeborg Wille, EV96B
Anders Nielsen, EV94A

Valgkomité: Lise Arnstorp, EV94A (flyttet ut november 2023)
Marianne Mohn, EV92C
Per Nordal, OB17A
Mona Østerby, FR6C (steppet inn for Lise)

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

2. BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Borettslaget består av 280 andeler. Borettslagets eiendommer har gnr 35, bnr 60 og 61 i Bærum kommune.

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protektor Forsikring. Polisenummer 3441863-1.1. 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 skjema på <https://www.abbl.no/skademelding>, skade@abbl.no. Egenandelen ved skader utgjør pdd kr. 10 000,-.

Skade som skyldes skadedyr skal meldes inn av styret, ta kontakt på styret@oebl.no

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

4. EIENDELER OG GJELD - OPPGAVEPLIKT TIL LIGNINGSKONTORET

Andelseierne har fått tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte andelseiers andel av borettslagets gjeld, eiendeler og ligningsverdi. Denne meldingen må tas vare på og sjekkes mot den ferdigutfylte skattemeldingen.

5. SALG/REFINANSIERING

For verddivurdering 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 borettslag.

Overdragelse/utleie av andel (leilighet) kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

6. REGNSKAPET FOR 2023

Regnskapet viser et underskudd på kr -9 521 101,-, mot budsjettert underskudd på kr - 8 095 000,-. Borettslaget har to lån hos Boligbanken på henholdsvis kr 19 495 665 og kr 6 462 108,- (per 31.12.2023). Låneopptakene er finansiert/betjenes via fellesutgiftene i borettslaget. Nåværende nedbetalingsplan viser at lånet vil bli innfridd henholdsvis i 2039, og 2054. Det er gjennomført mer arbeid under påkostning, rehabilitering, investering enn budsjettert. Dette er rehabiliteringen av 9 balkonger i Eiksveien og Fururabben.

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

7. **LØNN / FORVALTNING / REVISJON**

Revisors honorar er inkludert i forvaltningshonoraret. Styret har mottatt godtgjørelse i form av styrehonorar på til sammen kr 280 000,- og som er fastsatt av generalforsamlingen. I tillegg er det utbetalt til sammen kr 80 000,- i ekstraordinær prosjektledelse som går ut over det som kan forventes av det vanlige styrearbeidet. Alternativet ville være å leie inn ekstern bistand som ville kostet atskillig mer. Styret har utbetalt kr 550,- pr. gang til de som har foretatt flaggheising/firing.

8. **FORTSATT DRIFT**

Årsregnskapet er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til borettslagets evne til å kunne fortsette driften.

9. **ARBEIDSMILJØ**

Borettslaget har ingen ansatte, men har innleid vaktmestertjeneste mandag, onsdag og fredag.

10. **YTRE MILJØ**

Etter styrets oppfatning driver borettslaget ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø. Borettslaget ønsker å legge til rette for at området ivaretar hensyn til pollinerende insekter, med et spesielt fokus på humler og bier. Det er lagt opp til at deler av parkområder og plen får vokse til eng og kun slås etter blomstring.

11. **LIKESTILLING**

Styret består i dag av 2 kvinner og 3 menn. Valgkomiteen/styret er oppmerksom på kravet om å fremme likestilling og for å forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene. Kriteriene forsøkes hensyntatt ved valg av kandidater.

12. **STYREMØTER / SAKER**

Det er siden ordinær generalforsamling avholdt 8 styremøter i 2023, og 4 møter i 2024. Flere hundre små og store saker og henvendelser har vært behandlet av styret. Styret har i tillegg hatt flere befaringer med ABBL, leverandører, gartnere og beboere.

Styret behandler alle spørsmål vedrørende økonomi og budsjett, vedlikehold av materiell, bygninger og eiendom, anbudsrunder m.m. En viktig del av styrets drift og forvaltning er nedfelt i samarbeidet med ABBL ved regnskapsfører, administrasjon, teknisk og juridisk avdeling.

13. **OVERDRAGELSER**

Det ble i 2023 godkjent 13 overdragelser av leiligheter, med en gjennomsnittlig pris på kr 5 415 000,-.

14. **BRUKSOVERLATELSER**

Pr 31.12.23 var det registrert 4 bruksoverlatelse. Andelseier må søke styret om

godkjennelse av utleie/bruksoverlatelse. Andelseier må ha bodd i leiligheten i 1 av de 2 siste år for å få tillatelse til fremleie. Ved skifte av leietager i utleieperioden skal det søkes på nytt. Brudd på bestemmelsene kan medføre at utleieforholdet kreves opphevet.

15. **CONTAINERTJENESTEN**

Renova har de siste årene vært leid inn til å hente privat avfall plassert ved inngangspartiene. Dette er en tjeneste som koster borettslaget mye per gang, så styret ønsker ikke å videreføre denne tjenesten som et fast innslag.

16. **BOMILJØET**

Styret anser bomiljøet og forholdene i borettslaget som gode. Vi har en bred sammensetning av aldersgrupper og familiesituasjoner. Parkene våre er flotte, grønne lunger som skaper trivsel, hvor vi legger til rette for møtesteder og et rikt blomster og insektliv.

Det forekommer noen klager, men sett i forhold til antallet enheter er det overraskende lite. Klager gjelder som oftest ulovlig parkering, søppelcontainere som ikke blir tømt (som oftest pga feilparkerte biler, eller overfylte containere), støy/musikk fra medbeboere, hunde/katterelaterte saker, oppussing uten varsling, ulovlig lagring i kjellere. Styret ber i utgangspunktet beboerne ta opp problemene med naboene sine, før de kontakter oss. Da løser svært mange saker seg.

17. **INTERNKONTROLL/HMS**

I henhold til Internkontroll-forskrifter om HMS (Helse -miljø og sikkerhet) er styret pålagt å gjennomføre en årlig HMS-kontroll. Kontrollen utføres i tavlerom, ved lagring av kjemikalier, maling og andre stoffer, bruk av verneutstyr. Generell sikkerhet på eiendommene.

Østerås Borettslag har inngått en avtale med ABBL HMS for å digitalisere HMS arbeidet, og ikke minst sette det i system.

18. **TRAPPEVASK/RENHOLD**

Trappevask og leie av gulvmatter er satt ut til renholdsfirmaet Eir AS. Styret er godt fornøyd med arbeidet som utføres.

19. **TILRETTELEGGING FOR ELDRE**

Styret innvilger tillatelse til ramper og trappeheiser der beboerne ønsker det. De beboerne som føler behov for hjelpemidler, kan kontakte fastlege eller hjemmetjenesten / NAV / Hjelpemiddelsentralen for å få veiledning til å søke om tekniske hjelpemidler. Når en godkjenning foreligger, sender NAV eller Hjelpemiddelsentralen søknaden til borettslaget for godkjennelse i de tilfellene hvor dette er nødvendig.

20. **VEDLIKEHOLD / INNKJØP 2023**

Bygningsmassen er i god stand. I samarbeid med ABL teknisk avdeling er det utarbeidet en rullerende vedlikeholdsplan for å kunne opprettholde en god teknisk standard på eiendommene.

Større vedlikehold og prosjekter utført i 2023:

Rehabilitering av 9 balkonger i Eiksveien 90a, 94a, og Fururabben 10D

Byttet ut vinduer og balkongdører i Fururabben 6, 8 og 10. Resten blir byttet i 2024.

21. **PLANLAGT VEDLIKEHOLD I 2024**

For 2024 budsjetteres det med kr 21 000 000,- til løpende vedlikehold av bygninger og fellesområder.

Det planlegges prosjekter som følger i 2024:

- Ferdigstille vindusprosjektet og bytte inngangsdører
- Ruste opp Ovenbakken 13D (Yogahuset)
- Bytte leverandør av bredbånd til OBOS OpenNet

22. **KOMMENDE 2-5 ÅRS PERIODE (NB! Planlagt, ikke vedtatt):**

2-5 år:

- Utføre punktene som er avtalt i makeskiftet med Bærum Kommune i forbindelse med etableringen av barnehage i Eiksveien 73.

2-10 år:

- Drenering
- ombygging av garasjeanlegg

ABL v/Teknisk avdeling vil i 2024 utarbeidet en ny vedlikeholdsrapport for Østerås Borettslag. Rapporten gjelder for mange år fremover, og antyder viktighetsgrad samt når utbedring bør igangsettes. Denne rapporten vil danne grunnlag for fremtidige vedlikeholdsplaner.

Ta gjerne kontakt med styret med forslag til forbedring av Østerås Borettslag.

23. **DIVERSE**

Østerås Borettslag har opprettet en hjemmeside hvor andelseierne finner oppdatert informasjon om hva som skjer i borettslaget. Der finner man oppdaterte Vedtekter og husordensregler, samt få informasjon om fremtidige hendelser og beslutninger av styret.

Borettslagets separate boligmasse i Ovenbakken 13D er utleid til en privat aktør som driver med yogakurs. Ifølge kontrakten ivaretar laget det ytre vedlikehold av bygninger og eiendom inkl. gjerder.

Østerås 29. mars 2024
Styret i A/L Østerås Borettslag

Resultatregnskap AL Østerås Borettslag, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	12 009 258	9 920 238	11 971 000	12 972 164
Annen driftsinntekt	2	1 332 370	1 184 095	1 294 000	1 408 280
Sum driftsinntekter		13 341 628	11 104 333	13 265 000	14 380 444
Utgifter					
Lønnskostnad	3	424 029	385 137	417 000	376 530
Annen driftskostnad	4	8 303 867	7 271 885	8 042 000	7 925 000
Vedlikehold, innkjøp	5	748 947	948 077	800 000	800 000
Påkostning, rehabilitering, investering	6	12 481 935	927 988	10 750 000	16 890 000
Sum driftskostnader		21 958 779	9 533 087	20 009 000	25 991 530
Driftsresultat før finansposter		-8 617 150	1 571 245	-6 744 000	-11 611 086
Finansielle poster					
Finansinntekt	7	89 412	85 080	82 000	2 000
Finanskostnad	8	993 363	551 770	1 433 000	2 003 490
Sum finansposter		-903 951	-466 690	-1 351 000	-2 001 490
Ekstraordinære poster					
Årsresultat	12	-9 521 101	1 104 556	-8 095 000	-13 612 576

Balanse AL Østerås Borettslag, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
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		186 819	22 804
Andre fordringer	10	412 107	64 393
Sum fordringer		598 926	87 197
Bankinnskudd, kasse o.l	11	2 235 033	1 740 817
Sum omløpsmidler		2 833 959	1 828 015
Sum eiendeler		21 445 335	20 439 392

Balanse AL Østerås Borettslag, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenskapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskutt andelskapital	12	27 800	27 800
Opptjent egenkapital			
Andre fond	12	0	1 104 556
Udekket tap	12	-13 739 419	-5 322 873
Sum egenkapital		-13 711 619	-4 190 517
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	13, 17	25 957 773	20 370 527
Øvrig langsiktig gjeld	14	3 623 400	3 623 400
Sum langsiktig gjeld		29 581 173	23 993 927
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		5 342 973	472 121
Forskudd felleskostnader		145 816	119 677
Annen kortsiktig gjeld	15	86 992	44 183
Sum kortsiktig gjeld		5 575 781	635 982
Sum gjeld		35 156 954	24 629 909
Sum egenkapital og gjeld		21 445 335	20 439 392

AL Østerås Borettslag

Sted: _____, dato: _____

Bent-Øivind Blichfeldt
Styreleder

Trine Grønn
Styremedlem

Aleksander Johnsen Felløy
Styremedlem

Henning Ulf Hverven
Styremedlem

Kerstin Woxen
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 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	9 292 884	8 282 525	9 261 000	9 966 227
Avdrag ordinære lån	1 281 462	1 235 616	1 277 000	1 002 447
Renter ordinære lån	1 434 912	402 097	1 433 000	2 003 490
Sum	12 009 258	9 920 238	11 971 000	12 972 164

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Diverse inntekter	10 878	2 669	0	0
Garasjeinntekter	364 850	362 250	362 000	396 000
Oppstillingsplass	450 525	398 550	500 000	500 000
Utleie plass til mobilantenne	0	12 315	0	0
Næringslokale	74 400	74 400	74 000	89 280
Leilighet/hybel	101 748	101 748	102 000	102 000
Strøm el-bil	194 188	113 937	130 000	195 000
Vaskeriinntekter	19 922	9 865	15 000	15 000
Bod	111 440	106 760	111 000	111 000
Diverse tilleggsytelser	4 419	0	0	0
Salg av blomsterkasser	0	1 600	0	0
Sum	1 332 370	1 184 095	1 294 000	1 408 280

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Feriepenger	1 229	0	0	0
Lønn	10 400	6 600	10 000	0
Påløpte feriepenger	0	944	0	0
Styrehonorar	280 000	250 000	280 000	280 000
Andre honorarer	80 000	80 000	80 000	50 000
Arbeidsgiveravgift	52 226	47 461	47 000	46 530
Arbeidsgiveravgift feriepenger	173	133	0	0
Sum	424 029	385 137	417 000	376 530

Gjennomsnittlig antall ansatte 2023 Ingen

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	276 421	291 970	400 000	300 000
Vann- og avløpsavgift	1 791 559	1 491 247	1 790 000	2 170 000
Feieavgift	25 264	29 206	30 000	32 000
Renovasjon	1 227 580	1 069 341	1 100 000	1 250 000
Containerleie	42 104	58 955	45 000	45 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	1 093 209	1 147 843	1 140 000	500 000
Forsikring	918 656	794 640	918 000	808 000
Fellesutgifter	82 932	0	0	0
Forvaltning og revisjon	427 840	415 132	425 000	456 000
Innbetalingservice	10 360	10 360	12 000	12 000
Teknisk rådgivning	27 861	57 750	60 000	0
Serviceavtaler	10 027	14 828	16 000	71 000
Brannsikring	395 616	219 336	380 000	400 000
Kontingent ABBL	140 000	140 000	140 000	140 000
Serviceavtale skadedyr	32 636	34 178	35 000	40 000
HMS	29 000	0	0	29 000
Vaktmestertjeneste	1 076 487	889 570	910 000	910 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	0	0	50 000
Drift, reparasjon maskiner	17 403	14 626	15 000	15 000
Renhold	543 775	501 214	533 000	560 000
Renhold renovasjonsanlegg	35 276	0	0	0
Utgifter v/styret	12 818	0	15 000	15 000
Kurs/seminarer	0	17 400	0	20 000
Rekvisita, porto, mm	7 760	7 315	10 000	10 000
Datautgifter o.l	58 893	43 386	23 000	60 000
Telefonutgifter	2 778	8 363	10 000	8 000
Fellesarrangement/dugnad	1 257	336	15 000	5 000
Leie av lokale	6 354	2 500	2 000	6 000
Gebyr	9 590	11 253	15 000	10 000
Blomster/gaver	412	1 138	3 000	3 000
Sum	8 303 867	7 271 885	8 042 000	7 925 000

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	2 010	6 792	0	0
Maling, beis, olje	7 433	1 366	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	57 100	64 413	0	0
Skilt	2 168	5 993	0	0
Vedlikehold bygg	322 679	90 716	0	0
Port	2 795	0	0	0
Tak	0	6 643	0	0
Kontorutstyr	6 965	0	0	0
Fellesrom	32 223	18 063	0	0
Radon	686	0	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	15 020	0	0	0
Rørleggersjekk	7 500	0	0	0
VedlikeholdVVS	7 500	7 500	0	0
Elektriker, materialer	66 112	224 037	0	0
El-bil anlegg	2 500	24 375	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	18 616	11 875	0	0
Sand, pukk, salt	7 972	13 030	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	3 301	4 855	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	2 950	22 553	0	0
Renovasjonsanlegg	11 759	43 510	0	0
Garasjer	1 458	72 927	0	0
Egenandel skade	2 000	8 660	0	0
Skade dekket av borettslaget	0	155 688	0	0
Brannsikringstiltak	0	165 082	0	0
Teknisk bistand	168 200	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	800 000	800 000
Sum	748 947	948 077	800 000	800 000

Note 6 - Påkostninger, rehabilitering, investering

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vinduer, glassarbeider	10 363 759	0	10 000 000	16 890 000
Grøntanlegg, fellesareal	0	0	50 000	0
Lekeplass, miljøtiltak	464 349	0	700 000	0
Renovasjonsanlegg	0	927 988	0	0
Terasser/balkonger	1 653 827	0	0	0
Sum	12 481 935	927 988	10 750 000	16 890 000

Note 7 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	3 000	3 417	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	2 000	2 000
Finansinntekt	86 412	81 664	80 000	0
Sum	89 412	85 081	82 000	2 000

Note 8 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	993 363	551 770	1 433 000	2 003 490
Sum	993 363	551 770	1 433 000	2 003 490

Note 9 - Bygninger/tomter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
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 2023-12	Regnskap 2022-12
Restanse miljøgebyr (mva)	50	0
Periodisering kostnader	0	58 809
Erstatningsmessige skader	412 057	5 584
Sum	412 107	64 393
Kortsiktige fordringer		

Note 11 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	2 235 033	1 740 817
Sum	2 235 033	1 740 817

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

Note 12 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Innskutt andelskapital	27 800	27 800
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-4 218 317	-5 322 873
Fra årets resultat	-9 521 101	1 104 556
Sum andre fond/udekket tap	-13 739 419	-4 218 317
Sum egenkapital	-13 711 619	-4 190 517

Borettslaget 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 2023-12	Balanse 2022-12
Pantelån	19 495 665	20 370 527
Pantelån	6 462 108	0
Sum	25 957 773	20 370 527

Det er stilt følgende pant: Eiendommen med bygninger er stilt i pant. Bokført verdi på panteobjektet er kr. 18 611 377,-.

Note 14 - Øvrig langsiktig gjeld

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Borettsinnskudd	3 623 400	3 623 400
Sum	3 623 400	3 623 400

Note 15 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Velferdskonto	0	3 853
Arbeidsgiveravgift	1	10
Påløpt arbeidsgiveravgift	133	133
Påløpt arbeidsgiveravgift	40	0
Påløpte feriepenger	285	0
Påløpte feriepenger	944	944
Påløpte renter	83 740	37 744
Forskudd/overdekn medlemskrav	1 800	1 500
Forskudd inkassogebyr (mva)	50	0
Sum	86 993	44 184

Note 16 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	1 192 033	902 856
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-9 521 101	1 104 556
Fradrag for avdrag langsiktig lån	5 587 246	-815 379
Årets endring disponible midler	-3 933 855	289 177
Disponible midler UB	-2 741 823	1 192 033

Note 17 - Gjeld

Kreditor:	BoligBanken ASA	BoligBanken ASA
Lånenummer:	96660161675	96660137138
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2022
Rentesats:	5.75 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	01.02.2054	15.03.2039
Opprinnelig lånebeløp:	30 000 000	21 289 759
Lånesaldo 01.01:	0	20 370 649
Avdrag i perioden:	37 892	874 862
Opptak i perioden:	6 500 000	0
Lånesaldo 31.12:	6 462 108	19 495 787
Saldo 5 år frem i tid:	20 204 207	14 901 445

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137138	1	95 047	95 047
	78	83 457	6 509 646
	55	76 960	4 232 800
	14	73 738	1 032 332
	11	69 935	769 285
	1	65 269	65 269
	60	64 336	3 860 160
	7	53 666	375 662
	2	52 742	105 484
	7	50 761	355 327
	2	50 171	100 342
	19	49 018	931 342
	6	46 377	278 262
	17	46 166	784 822
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660161675	1	31 504	31 504
	78	27 663	2 157 714
	55	25 509	1 402 995
	14	24 441	342 174
	11	23 181	254 991
	1	21 634	21 634
	60	21 325	1 279 500
	7	17 788	124 516
	2	17 482	34 964
	7	16 825	117 775
	2	16 630	33 260
	19	16 248	308 712
	6	15 372	92 232
	17	15 302	260 134

Resultat og balanse med noter for AL Østerås Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For AL Østerås Borettslag

Styreleder	Bent-Øivind Blichfeldt (sign.)	11.04.2024
Styremedlem	Kerstin Woxen (sign.)	11.04.2024
Styremedlem	Henning Ulf Hverven (sign.)	11.04.2024
Styremedlem	Aleksander Johnsen Felløy (sign.)	11.04.2024
Styremedlem	Trine Grønn (sign.)	11.04.2024

Til generalforsamlingen i AL Østerås Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert AL Østerås Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Oslo
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."

Wiig, Svein Christian

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-04-12 13:50:42 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YJEYV-08EIJ-GD2VM-YGNYA-GNJ5V-WUMDL

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>

Sak 01 Innmelding i Østerås Vel

Det er mye utvikling og planer som er lagt for Østerås for tiden, og dette er noe vi må ta del i, og påvirke best mulig.

Bl.a. har Bærum Kommune utpekt Østerås som et fortetningsområde.

Det innebærer høyere grad av utnytting av tomter, og ikke minst fare for at det blir etablert høyere bygg på tomter som kan bygges ut, enn det som er normalt på Østerås pr. idag.

For vår del er det saker som den økende trafikken i vårt nærområde som er viktig, men også hva som skjer med Eiksveien 98 og 100 (henholdsvis seniorsenteret og Fururabben Barnehage) etter at dagens brukere har flyttet ut, og ikke minst ombygging/utvidelse av Østerås kjøpesenter, som vil berøre oss mest.

Da melder spørsmålet seg om hvordan vi, som det største borettslaget på Østerås, kan få mest mulig påvirkning på denne utviklingen. Da tenker styret spesielt påvirkning mot offentlige organer som f.eks. Bærum kommune.

Vi i styret ser to veier for påvirkning.

- 1) Stå alene, og søke samarbeide med Østerås Vel og omliggende borettslagene og sameiene på Østerås.**
- 2) Melde oss inn i Østerås Vel, og påvirke beslutninger direkte**

Styret ønsker derfor at dere skal bestemme hvilket alternativ Østerås Borettslag skal velge.

Viktige momenter som dere må ha i bakhodet når dere skal bestemme dere for om dere skal stemme det ene eller det andre i denne saken er:

- Melder Østerås Borettslag seg inn i Østerås Vel, så det et kollektivt medlemskap, det vil si at medlemskapet dekkes over fellesutgiftene, og at man får en kvantumsrabatt på kontingenten. Et kollektivt medlemskap i Østerås Vel koster kr 50,- pr boenhet, det vil si en årlig kostnad for Østerås Borettslag på kr 14 000,- (ikke budsjettert med i 2024).
- Selv om vi inngår et kollektivt medlemskap i Østerås Vel, så er det hver og en av boenhetene i Østerås Borettslag som har stemmerett. Det vil si at ved f.eks. en generalforsamling i Østerås Vel, så kan ikke én representant fra Østerås Borettslag stille med 280 stemmer. Hver og en av boenhetene må stille for at deres stemme skal telle.
- Bærum kommune har uttalt at de vil legge mer vekt på et Vel sine uttalelser, enn uttalelser fra den enkelte (det være seg en enkeltperson eller et borettslag/sameie) i f.eks. saker som trafikk og utbygging.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Østerås Borettslag anbefaler styret til å melde seg inn i Østerås Vel fra senest 01.01.25.

Sak 02 Forslag til tydeliggjøring av vedtektenes § 8. Forandringer av bygning eller bolig

Saksframlegg:

Østerås er et populært boområde, og med det generasjonsskiftet som er i gang i vårt borettslag, har styret gleden av å ønske stadig flere nye og yngre andelseiere velkommen. Utfordringen viser seg å være at neste generasjon andelseiere nesten uten unntak ønsker å bygge om leilighetene, og da i særdeleshet å fjerne innvendige vegger.

Under den svært kostbare “taksaken” i 2018 ble det påvist en svak takkonstruksjon i alle blokkene i Eiksveien og Fururabben. Styret hentet da inn tunge fagmiljø av statikere og ingeniører, og det ble utarbeidet kravspesifikasjoner for forsterkende tiltak ved fjerning av vegger i toppetasjene i Fururabben og Eiksveien. Disse lå til grunn for at styret på generalforsamlingen i 2023 fikk vedtektsfestet krav om søknad om ombygging med plan for forsterkende tiltak for disse toppleilighetene.

Med bakgrunn i erfaringene fra 2018-2020 og i lys av alle søknadene som kommer inn om fjerning av innvendige vegger, har styret sett behovet for å få et solid, faglig svar på følgende: Er det greit å fjerne innvendige vegger i øvrige etasjer i borettslaget, eller er det ikke det – og da med hvilken begrunnelse?

Utfordringen ligger i det at da blokkene ble bygget i 1966-68, ble det lagt inn for lite armering i betongdekkene mellom etasjene i alle 13 blokkene. Fjerner man hele eller store deler av de langsgående lettveggene i leilighetene, øker derfor risikoen for en svak nedbøyning av betongdekket der stenderverket under er fjernet.

Beregningene viser også at betongdekkene i borettslaget heller ikke er dimensjonert for å tåle vesentlig økt punktbelastning fra bruk av støttesøyler der en lettvegg fjernes.

Likevel ble konklusjonen fra fagkyndig hold at det er mulig å fjerne innvendige vegger i øvrige etasjer på visse betingelser, og etter søknad til styret.

Som for toppetasjene i Eiksveien og Fururabben, må det søkes styret om godkjenning av plantegning og plan for hvem som skal utføre fjerning av vegg. Dette fordi ansvaret for fjerning av skjult el-anlegg eller annet i vegg som ønskes fjernet, må være klart.

I vedlegg 1 ligger gjeldende tekst i §8 *Forandringer av bygning eller bolig*.

Styrets endringsforslag følger under her, og består av følgende elementer:

- En tydeligere innledningstekst til §8, for å understreke betydningen av at man som andelseier må forholde seg til vedtekter og annet lovverk gjeldende for borettslag. Av det følger styrets ansvar for sikring og vedlikehold av bygningene i borettslaget, og dermed rett til å godkjenne eller avslå søknader som medfører endringer som kan påvirke bygningenes konstruksjon m.m.

- Et nytt punkt § 8.1 med to underpunkter som tydeliggjør at adresse og etasje betyr noe for hvordan andelseiere må forholde seg dersom man ønsker å fjerne innvendige vegger.
- Rydde i eksisterende tekst ved hjelp av fire underpunkter til § 8 (§ 8.1 til § 8.4). Dette vil tydeliggjøre vedtektenes føringer på sentrale tema for bevaring av bygninger eller bolig

STYRETS FORSLAG TIL ENDRINGER I §8:

§ 8. Forandringer av bygning eller bolig

Andelseiere må ikke uten **skriftlig** godkjenning fra borettslagets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende bygning eller bolig som skader eller påvirker bygningens konstruksjon eller fasade **som, for eksempel**, å fjerne innvendige vegger, flislegge balkong, sette opp radio- og TV-antenne/parabol, skifte vinduer, **inngangsdør**, balkongdør, markiser mv.

Forandringer som skjer i strid med **denne paragrafen** og de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, **er å anse som mislighold av andelseierens forpliktelser overfor borettslaget og kan medføre erstatningsansvar, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.**

Utfyllende bestemmelser, gjeldende for Østerås Borettslag:

§ 8-1 Fjerning av innvendige vegger

- **I toppetasjen i Fururabben 6-8-10 og Eiksveien 90-92-94-96:**

For at det skal være mulig å fjerne vegger mellom kjøkken og stue, **og/eller mellom soverommene i disse toppetasje-leilighetene**, 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 **med ansvarsrett**. Det må også dokumenteres av faglig kvalifisert part at gulvet vil tåle endringer i punktbelastning ved bruk av bærende søyler.

- **I øvrige etasjer i hele borettslaget:**

Det er i utgangspunktet tillatt å fjerne hele eller deler av langsgående lettvegger mellom kjøkken og stue, og mellom soverommene. **Som for toppetasjene i Eiksveien og Fururabben, må det søkes styret om godkjenning av plantegning og plan for hvem som skal utføre fjerning av vegg. Dette fordi ansvaret for fjerning av skjult el-anlegg, rør eller annet i vegg som ønskes fjernet, må være klart.**

§ 8-2 Ventilasjon

Leilighetenes inneklime er basert på **naturlig ventilasjon** som forutsetter åpne ventiler og luftekanaler. **Det er andelseiers ansvar å sørge for at ventiler og luftekanaler ikke fjernes**

eller er stengt. Oppstår det skader i vegger og tak grunnet påviselig dårlig innneklima, er dette å anse som mislighold av andelseierens vedlikeholdsplikt, jf. vedtektenes §6, og kan medføre erstatningsansvar, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

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 anbefalt 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 forstyrr balansen i leilighetens naturlige ventilasjonssystem. Dessuten vil en slik montering også øke faren for brann i kanalene på grunn av fettavleiringer. Kjøkkenviften bør derfor være en omluftsvifte med kullfilter, eller en vifte der kaldrasspjelet er fjernet. Det ligger til andelseiers vedlikeholdsplikt at vifte og kullfilter rengjøres jevnlig, og at kullfilteret skiftes når det er behov for det.

§8-3 Balkongene

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.

§8-4 Garasjene

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.

Forslag til vedtak:

1. Forslag til tydeliggjøring av krav som stilles ved ønske om fjerning av innvendige vegger, §8.1, vedtas
2. Forslag til redigering av tema dekket av vedtektenes § 8. Forandringer av bygninger eller bolig i fire underpunkter, § 8.1. 8.4, vedtas

Vedlegg 1: GJELDENE TEKST i Vedtekter §8:

§ 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.

For alle leiligheter i toppetasjen i Fururabben 6-8-10 og Eiksveien 90-92-94-96 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.

Leilighetenes inneklima 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 anbefalt 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 bør derfor være en omluftsvifte med kullfilter, eller en vifte der kaldrasspjelet er fjernet.

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.

Sak 03 Forslag til endringer i Husordensreglene for Østerås Borettslag

Saksframlegg:

Det er et generasjonsskifte på gang i borettslaget vårt, og stadig flere leiligheter etter eldre beboere blir lagt ut for salg. De som kjøper leiligheter der lite er gjort av oppgraderinger over årene, vil naturlig nok pusse opp. Mange vil totalrenovere både bad og kjøkken, og mange søker om lov til å endre romløsning.

Dette er forståelig, men i året som har gått siden forrige generalforsamling har styret mottatt en strøm av klager på alvorlig sjenerende støy fra oppussing som varer over uker og måneder, og i flere tilfeller også med kraftig byggestøy både mot midnatt i ukedagene og gjennom hele helgen. Det er derfor blitt klart for styret at borettslaget trenger tydeligere regler for hvordan den støyen som omfattende oppussing må medføre, må håndteres av den som pusser opp slik at naboer i både egen og nærliggende oppganger ikke får en for stor støybelastning.

I vedlegg 1 til saken ser man ordlyden i gjeldende punkt 2 Alminnelige ordensregler.

Styret har to forslag til endring i punkt 2 Alminnelige ordensregler. De er som følger:

- at gjeldende underpunkter 2 og 3 omarbeides til ett underpunkt 2, det får tittelen Støy, med nærmere presiseringer av hvilke regler som gjelder, i egne underpunkter 2.1 til 2.3.
- at gjeldende punkt 4, om musikkundervisning eller organisert musikkvirksomhet, fjernes helt: Styret ser ingen grunn til at borettslaget skal åpne for kommersiell musikkundervisning i private boenheter i blokker der lyd bærer svært godt.

Teksten i de øvrige punktene endres ikke, annet enn at punktenes nummerering justeres som følge av de foreslåtte endringene.

Styrets forslag til endring i Husordensreglenes punkt 2. Alminnelige ordensregler

2. Alminnelige ordensregler

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

2. Støy

2.1. Som hovedregel skal det ikke forekomme støyende aktiviteter på noe tidspunkt på søndager og helligdager, og etter kl 22.00 på hverdager. Dette gjelder slikt som høy musikk på anlegget eller høyt volum på egen musisering, kjøring av vaskemaskin eller tørketrommel.

2.2. Hvis det er gitt nabovarsel om selskapelighet en fredag eller lørdag, skal volumet på musikkanlegg og gjester skrues ned til et nabovennlig nivå senest kl 01.00. Nabovarsel skjer ved oppslag i egen og tilstøtende oppganger senest dagen før.

OBS: Dette punktet gjelder ikke for festligheter i forbindelse med leie av fellesrommet i Fururabben 10: Her skal det være stille etter kl 22.00, uansett dag og anledning.

2.3. Vesentlig renovering og ombygging av leiligheten som innebærer pigging av gulv, boring i betong, saging, sliping og annet særdeles støyende oppussingsarbeid, må foregå i arbeidstiden, som vil si på hverdager mellom kl 07 og kl 17. Lite støyende oppussingsarbeid i egen regi er det selvsagt anledning til å gjøre til enhver tid.

Når man vet dato for særlig støyende arbeider, som pigging og boring, må det gis nabovarsel ved oppslag i egen og tilstøtende oppganger minst 24 timer før oppstart, med angivelse av tidspunkt for oppstart og forventet varighet, slik at naboer kan forberede seg.

3. 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. NB: Ved større vannlekkasje, steng snarest stoppekranen både i egen leilighet og for hele oppgangen.
4. 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.
5. Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller over rekkverket på verandaer.
6. Grilling på veranda og forhage er tillatt med gassgrill eller elektrisk grill.
7. 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.

Forslag til vedtak:

1. Styrets forslag om innføring av et eget og utvidet punkt om støy under hovedpunkt 2 Alminnelige ordensregler, godkjennes
2. Styrets forslag om helt å fjerne gjeldende underpunkt 4, om musikkundervisning og organisert musikkvirksomhet under hovedpunkt 2 Alminnelige ordensregler, godkjennes. Nummereringen av underpunkter i hovedpunkt 2 justeres i henhold til dette vedtaket.

Vedlegg 1:

Gjeldende tekst i pkt. 2 Husordensregler for Østerås BRL:

2. Alminnelige ordensregler

1. Leiligheten og fellesarealene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.
2. Som hovedregel skal det ikke forekomme støyende aktiviteter på noe tidspunkt på søndager og helligdager, og etter kl 23.00 på hverdager. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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. NB: Ved større vannlekkasje, steng snarest stoppekranen både i egen leilighet og for hele oppgangen.
6. 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.
7. Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller over rekkverket på verandaer.
8. Grilling på veranda og forhage er tillatt med gassgrill/elektrisk grill.
9. 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.

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen, bestående av Marianne Mohn, Per Nordahl og Mona Østerby, har avgitt følgende innstilling til valget på styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer:

1 Valg av styreleder

Sittende styreleder Bent-Øivind Blichfeldt er på valg.

Forslag til vedtak: Bent-Øivind Blichfeldt gjenvelges for 2 år.

2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Kerstin Woxen er ikke på valg.

Styremedlem Trine Grønn på valg.

Etter eget ønske fratrer Aleksander Johnsen Felløy styrevervet etter 1 år. Styret skal derfor ha inn et nytt styremedlem.

Forslag til vedtak: Trine Grønn gjenvelges for 2 år.

 Marius Helland velges for 1 år

3 Valg av varamedlemmer

Alle varamedlemmer er på valg hvert år.

Varamedlem 2023-24, Ingeborg Wille, ønsker ikke gjenvalg.

Forslag til vedtak: Anders Nielsen gjenvelges for 1 år.

 Bosse Roland Brithén velges for 1 år

4 Valg av valgkomité - styrets innstilling:

Lise Arnstorp, Per Nordal og Marianne Mohn utgjorde valgkomiteen 2023-2024. Etter mangeårig innsats i styret og deretter som leder av valgkomiteen, gikk Lise Arnstorp ut av dette vervet høsten 2023. Marianne Mohn sa da ja til å lede arbeidet ut valgperioden, og Mona Østerby gikk inn på ledig plass i valgkomiteen.

Per Nordal ønsker ikke gjenvalg.

Styrets innstilling:

 Marianne Mohn, Eiksveien 92C gjenvelges for 1 år

 Mona Østerby, Fururabben 6C, velges for 1 år

 Aleksander Johnsen Felløy, Ovenbakken 21B, velges for 1 år

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til valgkomité fram mot generalforsamlingen 2025 vedtas.

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i AL Østerås Borettslag onsdag 24.04.2024 kl. 18:00 - Østerås kirke.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Styreleder Bent-Øivind Blichfeldt ble valgt som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Vedtak:

Forretningsfører Åse Jensen i ABBL ble valgt som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Vedtak:

Tatt til orientering. Til stede var 54 andelseiere som leverte adgangstegn. Det ble levert 4 fullmakter, totalt 58 stemmeberettigede. Fra ABBL møtte Åse Jensen.

1.4 Valg av en andelseier til å medundertegne protokollen

Vedtak:

Mona Østerby ble valgt til å undertegne protokollen.

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Vedtak:

Møteinnkallingen og dagsorden ble godkjent.

2. Styret informerer

Vedtak:

Tatt til orientering.

3. Årsregnskapet 2023

Se vedlagte årsregnskap og revisjonsberetning.

Vedtak:

Regnskapet ble 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.

Vedtak:

Styret gis ansvarsfrihet for saker behandlet på generalforsamlingen.

5. Godtgjørelse til det sittende styre

Styret får kr 280.000,- til intern fordeling.

Vedtak:

Godkjent.

6. Saker fra styret

6.1 Innmelding i Østerås Vel

Styreleder informerte om utvikling og planer på Østerås om tiden fremover.

Styret ser to veier for påvirkning.

- 1) Stå alene, og søke samarbeide med Østerås Vel og omliggende borettslagene og sameiene på Østerås.
- 2) Melde oss inn i Østerås Vel, og påvirke beslutninger direkte

Vedtak:

Generalforsamlingen i Østerås Borettslag anbefaler styret til å melde seg inn i Østerås Vel fra senest 01.01.25.

6.2 Forslag til tydeliggjøring av vedtekter

Forslag til tydeliggjøring av vedtektenes §8 Forandringer av bygning eller bolig:

Saken var godt belyst, det ble oppfattet som en positiv sak, og det var få spørsmål. Styrets forslag til vedtak ble enstemmig godkjent.

Vedtak:

1. Forslag til tydeliggjøring av krav som stilles ved ønske om fjerning av innvendige vegger, §8.1, vedtas.

2. Forslag til redigering av tema dekket av vedtektenes § 8. Forandringer av bygninger eller bolig i fire underpunkter, § 8.1. 8.4, vedtas.

6.3 Forslag til endringer i Husordensreglene

Saken om innføring av et eget punkt om Støy under Alminnelige ordensregler ble positivt mottatt, men det ble viktig å finne fram til kompromisser på noen sentrale punkter i styrets forslag til endringer før vedtak om innføring av et slikt støy-punkt kunne fattes.

- Til nytt punkt 2.1.: Styrets forslag om stille etter kl 22 på hverdager, falt. Enighet om at tidspunktet angitt i gjeldende tekst i husordensregel blir stående: ".. og etter kl 23 på hverdager."
- I forslag til nytt punkt 2.2, som også omfatter gjeldende retningslinjer for leien av felleslokalet i Fururabben 10, står det at det skal være stille etter kl 22.00. Dette var en inkurie: Her skal gjeldende retningslinjer videreføres uten endring, som vil si stille etter kl 22.30.
- Forslaget til nytt punkt 2.3. handler om borettslagets behov for tydeligere rammer rundt de store renoverings- og oppussingsarbeidene. Her var det ulike meninger i

salen, men man kom fram gode kompromisser. Styrets forslag ble derfor endret på et par viktige punkter:

- Støyende arbeid kan pågå fram til kl 18, og 'hverdager' ble erstattet med presiseringen "mandag til fredag kl 07-18, samt lørdager kl 10-15
- Tiden og området for nabovarsling ble utvidet til "minst 48 timer", og det ble skrevet inn at alle berørte oppganger i hele byggseksjonen må få et varsel om særlig støyende arbeider.

Vedtak:

1. Styrets forslag om innføring av et eget og utvidet punkt **1 Støy**, under **hovedpunkt 2 Alminnelige ordensregler** i Husordensreglene, ble godkjent med de endringene i teksten som det ble enighet om i møtet.

2. Styrets forslag om helt å fjerne gjeldende underpunkt 4, om musikkundervisning og organisert musikkvirksomhet under hovedpunkt 2 Alminnelige ordensregler, ble vedtatt. Nummereringen av underpunkter i hovedpunkt 2 i Husordensreglene justeres i henhold til dette vedtaket.

7. Budsjettforslag for 2024

Vedtak:

Tatt til orientering.

8. Valg

8.1 Valg av styreleder

Vedtak:

Bent-Øivind Blichfeldt ble enstemmig gjenvalgt for 2 år.

8.2 Valg av styremedlemmer

Vedtak:

Trine Grønn ble enstemmig valgt for 2 år. Marius Helland ble enstemmig valgt for 1 år.

8.3 Valg av varamedlemmer

Vedtak:

Andres Nielsen ble enstemmig valgt for 1 år. Det ble fremmet benkeforslag og Jonas Brithen ble enstemmig valgt for 1 år.

8.4 Valg av valgkomité

Vedtak:

Marianne Mohn, Mona Østerby og Aleksander Johnsen Felløy ble enstemmig valgt for 1 år.

8.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Vedtak:

Styret får fullmakt til å utnevne representanter til ABBL sin generalforsamling.

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 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 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.

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.

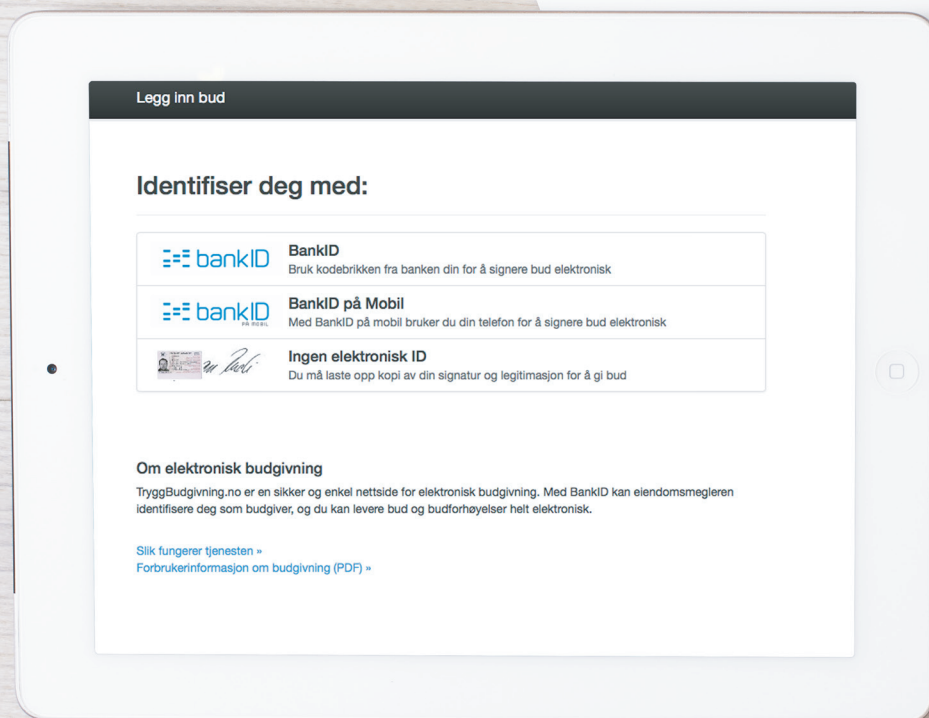
Hundehold kan godkjennes etter søknad til styret. Forutsetningen er at naboer i samme oppgang har gitt sitt samtykke, etter forespørsel om dette fra styret. Søknaden kan bli avslått dersom det er levert inn legeerklæring som dokumenterer at styret må gi avslag på søknad om hundehold. Styret har taushetsplikt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

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 budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/3267300/vmvglijdulr>
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 salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

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

2. HELDEKKENDE 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 festeordning 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/avgrenskingskabel 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 verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

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

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen 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.



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 bransjevinger i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no