

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ekstraordinær generalforsamling i Universitetstjenestemennenes borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Andre saker

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Andre saker

2.1 Orientering rundt bytte av vinduer og balkongdør.

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

2.2 Tilvalg skyvedører

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

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

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

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

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Universitetstjenestemennenes borettslag

Andel/seksjonsnummer:

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

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

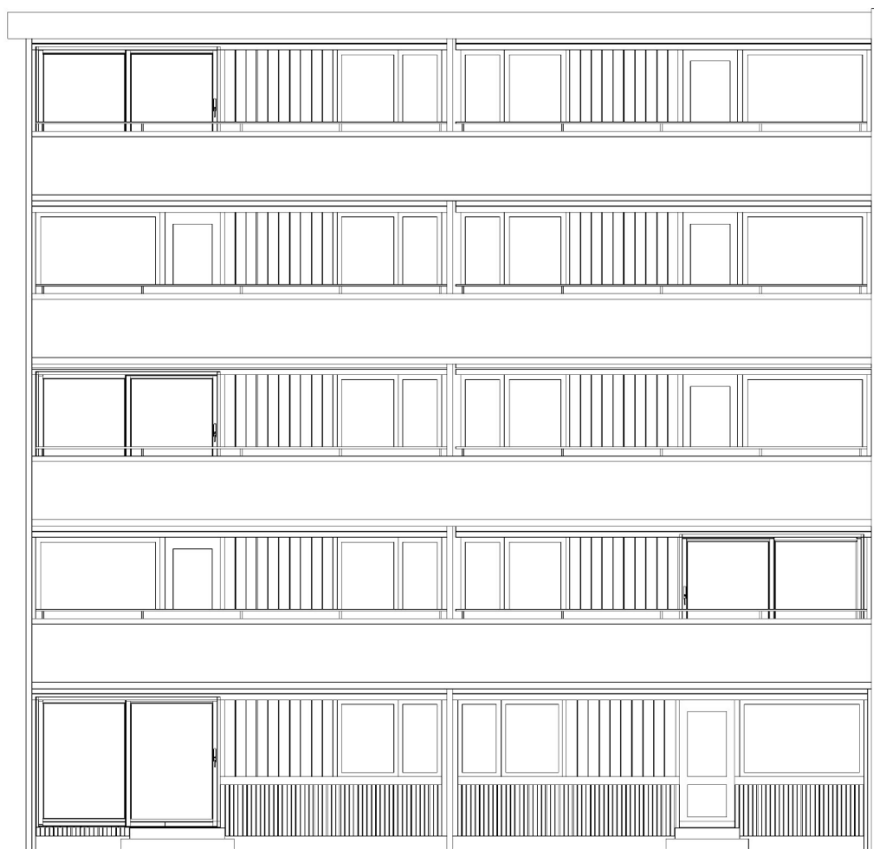
Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

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

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift



Prosjektbeskrivelse – Bytte av vinduer og balkongdør

UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES BORETTSLAG UTB 68

20.12.2024

Innholdsfortegnelse

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

Bakgrunn

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

U-verdi på vinduer er en måleenhet som viser hvor godt vinduet isolerer mot varmeutveksling. Den måles i watt per kvadratmeter per kelvin (W/m²K). Jo lavere U-verdi, desto bedre isolerer vinduet, fordi det slipper ut mindre varme fra innsiden og inn mindre kulde fra utsiden.

Lav U-verdi = Varmt og energieffektivt.

Høy U-verdi = Mer varmetap og mindre energieffektivt.

For eksempel: Et vindu med en U-verdi på 1,0 slipper ut halvparten så mye varme som et vindu med en U-verdi på 2,0.

Dagens krav for nybygg for vinduer er $U \leq 1,2$. Vinduer valgt i vårt prosjekt har en U-verdi på 0,8 slik at varmetapet fra vinduene vil bli kraftig redusert fra dagens nivå på 2,55W/m²K

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

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

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

Energiregnskap

I tillegg til at forventet levetid var nådd for de fleste vinduer var energieffektivisering et av momentene for at prosjektet ble satt i gang nå.

Styret søkte støtte til en energikartlegging av bygningsmassen og fikk dette innvilget.

Energihuset har beregnet energiforbruket i et normalt år på totalt 2 901 801 KWh/år hvorav 1 800 526KWh/år går til oppvarming av rom. Ved utskifting av vinduer med U-verdi på 0,8 vil vi kunne forvente en reduksjon på 422 188 KWh/år. Snitt for hver leilighet vil være 2454KWh/år. Hva dette betyr i kroner og øre for den enkelte vil variere med strømprisen de kommende årene, men så langt ser det ikke ut til at prisen per KWh går særlig ned.

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

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

Valg av leverandører

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

Styret hentet inn priser fra:

VD montasje

Vindusentreprenørern

Palmgren AS

Tilbudene var relativt like hvor samme vinduer ble tilbudt.

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

Valg av vinduer/dører

Alle leverandørene tilbød vinduer fra NorDan. Dette er vinduer av høy kvalitet med aluminiums beslag på utsiden og har en forventet levetid på 60 år.

Vinduene vil ha samme svingretning som før og samme inndeling som dagens vinduer.

Generalforsamlingen i 2024 ønsket at skyvedørsløsning ble vurdert og dette var en del av søknaden til Plan og bygg i Bærum kommune. Dette er godkjent og om generalforsamlingen ønsker dette vil dette være et tilvalg for de som ønsker dette. Skyvedører har samme forventet levetid som vinduene.

Nye vinduer vil være hvite i alle blokker, noe som reduserer kostnader og gir et mer tidsriktig bilde.

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

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

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

Økonomi

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

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

Alle priser er inkl. mva.

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

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

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

Foreløpig fremdriftsplan

Installasjonsperioden er estimert til 60 arbeidsdager, som er 12 uker. Vinduer produserer es etter mål og bestilling vil først kunne gjøres når generalforsamlingen har tatt stilling til om skyvedører skal være et alternativ. Videre må de som har uoriginale stuevinduer ta stilling til om de fortsatt ønsker å ha dette. Alle priser vil være klare i forkant av generalforsamlingen 08.01.24.

I løpet av uke tre må de som ønsker skyvedør ha bestilt dette. Egne skjema for dette vil være klargjort, men mer at vi har korte frister, da hele prosjektets fremdriftsplan avhenger av når vi får lagt bestilling på vinduene. Med den tentative planen vi har i dag vil

prosjektet være ferdigstilt i løpet av mai/juni. Vi jobber mot at prosjektet skal være helt ferdig før feriestart.

Arbeidet starter i Ovenbakken 12 og avsluttes i Østeråsen 81.

I prosjektperioden

Når prosjektet er i gang, vil det plasseres containere med vinduer rundt blokken hvor det utføres arbeid. Disse skal ikke være til hinder for garasjer etc, men vi må regne med enkelte ulemper. Møterom og tilhørende toaletter vil bli brukt av arbeidslagene så det vil kunne komme begrensninger på utlån av møterommet i perioden.

Etter planen vil det ta en dag å skifte alle vinduene i en leilighet, og ingen leiligheter vil bli stående uten vindu gjennom et døgn.

Ekstraordinær Generalforsamling.

Med dette skrivet har styret prøvd å informere best mulig om prosjektet og det oppfordres til å sette seg godt inn i informasjonen før det ekstraordinære årsmøte 08.01.24. På dette møte vil prosjektleder fra leverandør være til stedet, sammen med rådgivende konsulent og styret. Her vil det bli anledning til å stille de spørsmål en måtte ha om prosjektet og hvordan selve skifte av vinduer vil foregå i den enkelte leilighet.

Det nærmer seg jul og styre jobber med selve innkallingen til møte. Siden dette er en ekstraordinær generalforsamling vil det gjelde andre regler for når innkalling blir sendt ut. Alle ting blir litt vanskeligere i romjulen så det kan tenkes at denne vil komme tett opp mot møtet. Hovedtema for møte er informasjonsdeling, men det må bl.a fattes et vedtak om borettslaget skal åpne opp for skyvedører.

Med vennlig hilsen
Styret



INNKALLING 2025

Universitetstjenestemennenes borettslag

Mandag 31.03.2025 kl. 18:00
Østerås skole

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Universitetstjenestemennenes borettslag

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

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

6 Valg

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

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

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

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

5. Andre saker

5.1 Beboer-forum

Innsendt sak til generalforsamlingen 2025 i UTB

Sak:

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

Beboerne har derfor felles interesser og rettigheter som må ivaretas.

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

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

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

slike forum, samt brukere av teletjenester.

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

Forslag til vedtak i UTBs generalforsamling 2025:

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

Per Lauritz Harby

Orv 86B

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret opprette et åpent forum på Internett for beboere i UTB så snart som mulig.

Styrets innstilling: Styret støtter forslaget, men det er nødvendig å avklare følgende før en eventuell implementering:

Hvilken plattform skal benyttes?
Hvem vil ha ansvar for administrasjon av forumet?
Hvilken rolle er styret tiltenkt i et slikt forum? Bør dette være et privat initiativ, slik som gruppen "Barnefamilier i UTB" på Facebook er (eller var)?

5.2 Utskifting av leilighetsdør

Forslagstiller: Ingeborg Dyrnes

Forslag:
Bytte av inngangsdør til leiligheter.

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

Sett inn en lydtett, brannsikret og tett dør

Forslag til vedtak: Det startes et forprosjekt for å undersøke kostnad for utskiftning av leilighetsdører.

Styrets innstilling: Styret har dette prosjektet som en del av vedlikeholdsplanen vi jobber ut fra. Dette ble ikke prioritert i samme prosjekt som vindu og balkongdør og må prioriteres opp mot utskiftning av lyskilder i borettslaget og ses i sammenheng med nytt system for adgangskontroll.

Styret har nylig undersøkt hva bytte vil koste og foreløpige anslag sier ca 3,5 mill kr.

5.3 Nytt parkeringshus

Forslagsstiller: Bjørg Enger

Det er åpenbart økende vanskeligheter med å finne parkeringsplass både for

fastboende og besøkende.

Årsakene er blant annet:

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

Løsningen

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

Forslag til vedtak: Styret utreder mulighet for ombygging av garasjer

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

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

5.4 Flagghising 2025-2026

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

6. Valg

Sittende styre består av:

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

6.1 Valg av leder

Per Christian Larsen er på valg

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

6.2 Valg av medlemmer til styret

Jørgen Prytz er på valg

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

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Sissel Torjusson er på valg

Varamedlem Chathrine Kleiven er på valg

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

Cathrine Kleiven velges som varamedlem for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

Valgkomité velges på møtet

6.5 Valg av grøntkomité

Dagens grøntkomité stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Grøntutvalg 2025-2026

Åsne Haaland Østeråsen 81 gjenvalg (2025-2026)

Alicja Jaworska Ovenbakken 16 gjenvalg (2025-2026)

Hallvard Haanes Ovenbakken 14 gjenvalg (2025-2026)

Disponible midler

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

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

Resultatregnskap 2024 Universitetstjenestemennenes borettslag

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

Balanse 2024 Universitetstjenestemennenes borettslag

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

Balanse 2024 Universitetstjenestemennenes borettslag

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

Sted: _____ Dato: _____

Per Christian Larsen
Styreleder

Zvezdana Malbasa
Styremedlem

Kristin Myhre-Nielsen
Styremedlem

Jørgen Prytz
Styremedlem

Ivelin Ivanov
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

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

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

Note 2 - Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

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

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

Note 4 - Varige driftsmidler

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

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

Borettslaget består av 172 andeler, og en næringsenhet.

Eiendommer er oppført på g.nr 35, b.nr 56, 57 og 58 i Bærum i kommune. Eiertomt på 21 328 kvm.

Borettslagets eiendommene er forsikret i Fremtind Forsikring AS, Polisenummer: 21052935.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

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

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

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

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

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

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

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

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

Note 9 - Andre honorar

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

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

Note 10 - Andre kostnader

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

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

Note 11 - Egenkapital

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

Note 12 - Langsiktig gjeld

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

Langsiktig gjeld

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

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12121231369	110	15 201	1 672 110
---	-----	--------	-----------

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

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

Note 13 - Pantstillelser

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

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

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

Resultat og balanse med noter for Universitetstjenestemennenes borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Universitetstjenestemennenes borettslag

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

Til generalforsamlingen i Universitetstjenestemennenes Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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

Offices in:

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Oslo	Elverum	Mo i Rana	Tromsø
Alta	Finnsnes	Molde	Trondheim
Arendal	Hamar	Sandefjord	Tynset
Bergen	Haugesund	Stavanger	Ulsteinvik
Bodø	Knarvik	Stord	Ålesund
Drammen	Kristiansand	Straume	

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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."

Holjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 77.16.xxx.xxx

2025-03-13 13:45:59 UTC



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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Universitetstjenestemennenes borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

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

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

Virksomhetens art

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

Universitetstjenestemennenes borettslag består av 172 boliger og 1 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

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

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

HMS/Internkontroll

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

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

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

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

Styrets arbeid

Styrets arbeid i perioden 2024–2025

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

Vindus- og balkongdørprosjekt

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

Vedlikehold og drift

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

Budsjett og økonomi

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

HMS og bomiljø

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

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

Kommunikasjon og informasjon

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

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

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.03.2025

Til styret i UTB

v/ Per Christian Larsen

Østerås 6.mars 2025

Gjelder valgkomiteens innstilling 2025

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

Valgkomite for 2025-2026 foreslås og velges på generalforsamlingen.

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

Mvh

Fredrik Nyborg
Otto Rugesvei 86

Aud Mjærum Bouzga
Otto Rugesvei 84

Kandidater til styret (velges for 2 år)

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

Varamedlemmer til styret (velges for 1 år)

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

Grøntutvalg 2025-2026

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

Flaggheising 2025-2026

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

Valgkomite 2025-2026

Kandidater foreslås og velges på generalforsamlingen.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

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

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

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



Informasjon i forbindelse med salg av bolig i frittstående borettslag

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

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

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut. Dette innebærer:

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

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Bestillinger om utlysning av forkjøpsrett og eierskiftemeldinger skal sendes til eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

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

Tilleggsopplysninger ved forhåndsavklaring

- Prisantydning
- Visningsdato med klokkeslett

Tilleggsopplysninger ved fastprisavklaring

- Avtalt pris
- Tidspunkt for aksept av bud
- Overtagelsesdato

Annonsering av forkjøpsrett

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

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

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

Gebyrer til Usbl

Gebyr for boligopplysninger

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

Eierskiftegebyr

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



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

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

Gebyr for avklaring av forkjøpsretten

- **Forhåndsavklaring** av forkjøpsretten (rask avklaring) koster **kr 8.255,-** inkl. mva.

Gebyret faktureres på følgende måte (enten A eller B):

- A. Selger faktureres direkte dersom boligen ikke blir tatt på forkjøpsrett.
- B. Kjøper faktureres direkte dersom boligen blir tatt på forkjøpsrett.

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

Felleskostnader

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

Viktig informasjon

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

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

SIST ENDRET 02.01.2026

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Universitetstjenestemennenes borettslag mandag 31.03.2025 kl. 18:00 - Østerås skole.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

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

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

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

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Ivelin Ivanov

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 36

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 36

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

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

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 285000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Beboer-forum

Innsendt sak til generalforsamlingen 2025 i UTB

Sak:

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

Beboerne har derfor felles interesser og rettigheter som må ivaretas.

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

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

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

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

Forslag til vedtak:

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

Per Lauritz Harby

Orv 86B

Styrets innstilling:

Styret støtter forslaget, men det er nødvendig å avklare følgende før en eventuell implementering:

Hvilken plattform skal benyttes?

Hvem vil ha ansvar for administrasjon av forumet?

Hvilken rolle er styret tiltenkt i et slikt forum? Bør dette være et privat initiativ, slik som gruppen "Barnefamilier i UTB" på Facebook er (eller var)?

Vedtak:

Styrets innstilling vedtatt.

5.2 Utskifting av leilighetsdør

Forslagstiller: Ingeborg Dyrnes

Forslag:

Bytte av inngangsdør til leiligheter.

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

Sett inn en lydtett, brannsikret og tett dør.

Forslag til vedtak:

Det startes et forprosjekt for å undersøke kostnad for utskifting av leilighetsdører.

Styrets innstilling:

Styret har dette prosjektet som en del av vedlikeholdsplanen vi jobber ut fra. Dette ble ikke prioritert i samme prosjekt som vindu og balkongdør og må prioriteres opp mot utskifting av lyskilder i borettslaget og ses i sammenheng med nytt system for adgangskontroll.

Styret har nylig undersøkt hva bytte vil koste og foreløpige anslag sier ca 3,5 mill kr.

Vedtak:

Styrets innstilling vedtatt.

5.3 Nytt parkeringshus

Forslagstiller: Bjørg Enger

Det er åpenbart økende vanskeligheter med å finne parkeringsplass både for fastboende og besøkende.

Årsakene er blant annet:

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

Løsningen

- Det er klart mulig å utnytte nåværende parkeringshus ved å bygge nytt der bildet er tatt.
- Området er allerede godkjent til formålet og det burde være enkelt å få godkjent et nytt

anlegg i pakt med tidens krav.

- Antall plasser kan økes betraktelig ved å bygge i tre plan nederst, og to plan nærmest nr. 84.
- Finansiering kan skje enkelt ved at det er brukere av plassene som betaler, og ikke de øvrige.
- Ved å utnytte området godt kan det anlegges flere p

Forslag til vedtak:

Styret utreder mulighet for ombygging av garasjer

Styrets innstilling:

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

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

Vedtak:

Forslag til vedtak ikke vedtatt.

5.4 Flaggheising 2025-2026

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

Vedtak:

Irmelin Lagem valgt til flaggheising koordinator.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Per Christian Larsen er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Per Christian Larsen for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Jørgen Prytz er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Jørgen Prytz for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Sissel Torjusson er på valg

Varamedlem Chathrine Kleiven er på valg

Vedtak:

Valgt ble: Sissel Torjusson valgt for 1 år

Valgt ble: Cathrine Kleiven valgt for 1 år

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomité velges på møtet

Vedtak:

Valgt ble: Mathias Guldvik Grongstad, Aud Margaret Mjærum Bouzga, Lars Ligaarden

6.5 Valg av grønkomite

Dagens grøntkomité stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak:

Grøntutvalg 2025-2026

Åsne Haaland Østeråsen 81 gjenvalg (2025-2026)

Alicja Jaworska Ovenbakken 16 gjenvalg (2025-2026)

Hallvard Haanes Ovenbakken 14 gjenvalg (2025-2026)

Vedtak:

Valgt ble:

Åsne Haaland Østeråsen 81 gjenvalg (2025-2026)

Alicja Jaworska Ovenbakken 16 gjenvalg (2025-2026)

Hallvard Haanes Ovenbakken 14 gjenvalg (2025-2026)

Bjørn Ole Strønen /S/
Møteleder

Ivelin Ivanov /S/
Protokollvitne

Protokoll EGF UTB 2025

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

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



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

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



Slik ser du at signaturene er gyldig

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

Protokoll

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

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Styreleder Per Christian Larsen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Ivelin Ivanov

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Stig Nydal

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Møteleder sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

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

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

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

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

Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 2025 -
Universitetstjenestemennenes borettslag.

Side 1/2

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge

Vedtak:

Tatt til orientering

2.2 Tilvalg skyvedører

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

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

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

Vedtak:

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

Antall stemmer for: 94

Per Christian Larsen /
S/ Møteleder

Stig Nydal/S/
Protokollvitne

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



Vedtekter

for

Universitetstjenestemennenes Borettslag

org nr.: 852 592 842

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

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Bærum Kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

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

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3 Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

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

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

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

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

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

3-2 Bruksoverlating

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

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

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

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

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

4 Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5 Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

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

5-2 Pålegg om salg

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

5-3 Fravikelse

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

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

6-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

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

7 Styret og dets vedtak

7-1 Styret

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

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

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

7-2 Styrets oppgaver

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

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

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

7-3 Styrets vedtak

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

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

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

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8 Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

8-5 Møteledelse og protokoll

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

8-6 Stemmerett og fullmakt

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

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

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

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

9-2 Taushetsplikt

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

9-3 Mindretallsvern

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

10 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

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

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

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

10-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamling 23.04.2014

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

1. Andelseiers ansvar og medvirkning:

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

2. Bruk av leiligheten

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

3. Ro og orden

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

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

4. Sikkerhet

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

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

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

5. Brannsikkerhet

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

Forlat aldri brennende lys ubevoktet.

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

Rømmingsluker mellom balkongene må ikke tildekkes eller sperres.

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

6. Bruk av plener og fellesområder

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

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

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

7. Håndtering av husholdningsavfall/søppel og papir med mer

(Tilføyelser i parentes gjøres gjeldende etter at ny søppelordning er iverksatt)

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

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

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

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

8. Vaskerier og tørkebåser

Vaskerier brukes etter ønske i tidsrommet kl 07.00 – kl 21.00 på ukedager.

Lørdag kl 09.00 – kl 17.00, og søndager stengt.

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

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

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

9. Endringer/installasjoner i leilighetene

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

10. Bad, WC, kraner

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

11. Balkonger/blomsterkasser

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

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

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

12. Dyrehold

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

13. Garasjer og parkering

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

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

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

14. Mislighold av husordensreglene

Husordensreglene er del av andelseierens avtale med borettslaget.

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

15. Ikrafttredden

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

UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES BORETTSLAG

REGLER FOR DYREHOLD

(Vedtatt på generalforsamling den 23.04.2014)

1. Det påligger dyreeier å påse at det ikke er til sjenanse eller fare for beboere på noen som helst måte.
2. Hunder skal føres i henhold til kommunale bestemmelser – det er båndtvang året rundt i Bærum kommune.
3. (som tidligere pkt 4) Lufting av hund må ikke foregå på steder som tørke- og lufteplasser, lekeplasser og sandkasser. Ta alltid med en pose til hundeavfallet
4. Dersom husdyr viser seg å være til stor sjenanse eller potensiell fare for beboere, vil styret kunne forlange husdyret fjernet med 3 mnd varsel dersom de foranstående regler ikke blir overholdt. Det er opp til styret å bedømme hva som er "stor sjenanse/potensiell fare".
5. Eventuelle konflikter mellom eier og nabo(er) forutsettes innmeldt til borettslagets styre v/styrets leder

UNIVERSITETSTJENESTEMENNENES BORETTSLAG

GARASJEREGLEMENT

(Vedtatt på generalforsamling den 23.04.2014)

1. Leiekontraktene er knyttet til den enkelte andelseiers leilighet. Overdragelser av garasjer kan bare foretas til andelseiere innen borettslaget og skal **alltid** godkjennes av styret. Det er kun tillatt å leie en garasje pr andelseier.
2. All fremleie av garasjer skal skriftlig søkes og godkjennes av styret og det skal **kun** leies ut til beboere i Universitetstjenestemennenes Borettslag.
3. Leietakeren plikter å holde garasjen ryddig. Den skal kun benyttes som biloppstillingsplass.
4. Garasjedøren skal være låst.
5. Plassen foran garasjene må ikke sperres for inn- og utkjøring. Parkering er bare tillatt på oppmerkede plasser. Unngå unødig rusing av motorer og/eller tomgangskjøring.
6. Fotballsparking mot garasjedørene og på plassen foran må ikke forekomme.
7. Lek på garasjetakene er strengt forbudt, da dette er farlig og kan medføre kostbare reparasjoner.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 21.01.26 Side 1 av 3

Universitetstjenestemennenes borettslag	Vår ref.: 864/152	Fødselsdato eier: 29.07.1948
Otto Ruges vei 86 A	Type: Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier: 16.09.1945
1361 ØSTERÅS	Eiere: Karin Margrethe Møller, Tore E. Møller	
Organisasjonsnr: 852 592 842	Andelsnr: 147	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 741

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter felleslån 2	260
	Renter felleslån 3	3
	Felleskostnader	2 805
	Avdrag felleslån 3	9
	Avdrag felleslån 2	79
Tilleggsytelser:	Bredbånd, Get	585

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.02.2026	Tot. utg. i kr.:	3 686
Felleskostnader:	Renter felleslån 2		260
	Renter felleslån 3		3
	Felleskostnader		2 805
	Avdrag felleslån 3		9
	Avdrag felleslån 2		79
Tilleggsytelser:	Bredbånd, Get		530

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	62 310	Gjeld siste årsoppg.:	881
Klient ajourf. lån:	13 445 436,84	Klient gj. s. årsoppg.:	1 840 140

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12121231369, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.01.2026: 5.3% pa.

Antall terminer til innfrielse: 42

Saldo per 21.01.2026: 1 566 193

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.09.2014 (siste termin 30.06.2036)

flyttende rente, kvartavis termin, løpetid 25 år

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 15160247433, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 21.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 117

Saldo per 21.01.2026: 11 879 244

Andel av saldo: 62 310

Første termin/første avdrag: 30.06.2025 (siste termin 31.03.2055)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Per Christian Larsen

Adresse: Otto Ruges vei 86 A

Postnr/-sted: 1361 ØSTERÅS

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 21.01.26 Side 2 av 3

Universitetstjenestemennenes borettslag	Vår ref.: 864/152	Fødselsdato eier: 29.07.1948
Otto Ruges vei 86 A	Type: Borettslag frittstående	Fødselsdato medeier: 16.09.1945
1361 ØSTERÅS	Eiere: Karin Margrethe Møller, Tore E. Møller	
Organisasjonsnr: 852 592 842		

4: Særskilte opplysninger

Telefon: Mob.: 90786329
E-post: Styret@utb68.no
Webseite: www.utb68.no

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	881	Andre inntekter:	1 162
Annen formue:	40 882	Utgifter:	55	

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	12 900
Andelsnr:	147	Partialobligasjonsnr:	147

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

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

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

	Første innflytting:	01.07.2003	SSBnr:	H0201
Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm	
Heis:	Nei			
Parkeringsstype:	Se info lenger ned ()			
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3	
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	3	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet	

Fasiliteter:

Garasjer:

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

Borettslaget har en hjemmeside: utb68.no

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

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

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

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

Det er ingen forskjøpsrett i borettslaget.

Beboere parkerer fritt på lagets merkede plasser.

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

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 21.01.26 Side 3 av 3

Universitetstjenestemennenes borettslag

Vår ref.: 864/152

Fødselsdato eier: 29.07.1948

Otto Ruges vei 86 A

Type: Borettslag frittstående

Fødselsdato medeier: 16.09.1945

1361 ØSTERÅS

Eiere: Karin Margrethe Møller, Tore E. Møller

Organisasjonsnr: 852 592 842

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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