BELSETVEIEN 117

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Megleropplysning
Innkalling årsmøte
Vedtekter
Protokoll årsmøte
Husordensregler
PlanRapport
Likningsverdi eiendom
Kommunale opplysninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Belsetveien 117
1348 Rykkinn

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
4	TG 0	Ingen avvik
0	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Ole Herman Krefting
Dato: 25/01/2024

Hamangskogen 19
Sandvika 1338
93462623
takst@bvtm.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:94, Bnr: 309
Hjemmelshaver:	Kari Beate Johnsrud
Seksjonsnummer:	60
Festenummer:	-
Andelsnummer:	-
Byggeår:	1974
Tomt:	10179 m²
Kommune:	3201 - Bærum

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kari Beate Johnsrud
Befaringsdato:	25.01.2024
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig, via private stikkledninger.
Avløp:	Offentlig, via private stikkeledninger.
Adkomst:	Offentlig, via private stikkveier.

OM TOMTEN:
Tomten er bebygd med tilsvarende bebyggelse fra samme tidsperiode. Fellesarealene er opparbeidet med gressplener, stedlige vekster og sittegrupper. Kort gangavstand til Gommerudbanen, bussforbindelser og Marka. Asfalterte gangveier til oppgangene.

OM BYGGEMETODEN:
Terrasseblokk over 4 etasjer + kjeller/garasje. Støpt såle, antatt fundamentert til fast fjell. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Bærende elementer av betong. Utfyllende yttervegger er oppført som lett bindingsverk med isolerte hulrom. Fasaden er pusset og stedvis kledd med panel. Vinduer med 2-lags glass fra 2010 og byggeåret. Taket er tilnærmet flatt og antatt tekket med sveisepapp eller tilsvarende.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten ble pusset opp i 2022 og fremstår med normal slitasje på overflatene med hensyn til alderen. Badet har ingen særlige bemerkninger foruten en trang luftespalte i underkant av dørbladet(skal være minimum 10 mm) og at stoppekranen til kaldtvannet ikke stengte helt ved test. Kjøkkenet har ingen bemerkninger utover normal slitasje, merk at en ventilator med kullfilter holder isolert sett TG 2. Vinduer og dører mot nord er originale fra byggeåret og utskiftning anbefales.
For mer informasjon om enkelte bygningsdeler, se videre i rapporten.

ANNET:
Takhøyde, målt i stuen: 2,31 m. Himlingen er lektet ned.
Leiligheten blir primært varmet opp ved bruk av elektrisitet.
Varmekabler på badet og WC.
Røykvarsler var montert.
Minimum et brannslukningsapparat skal være utplassert i boligen.
Port-telefon.
Felles varmtvann.
Stoppekraner er montert i fordelerskapet på badet.
Automatiske sikringer med 40 amp hovedkurs.

DOKUMENTKONTROLL:
www.eiendomsverdi.no
www.baerum.kommune.no
www.boligmappa.no
Informasjon fra tidligere salgsprospekt.
Informasjon fra hjemmelshaver, herunder muntlig informasjon på befaringsdatoen.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: Malte slette overflater. Tapet. Flislagt dusjsone på badet.
Tak: Malte slette overflater.
Gulv: Laminat. Flislagt gulv på badet og WC.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
2022: Leiligheten ble rehabilitert med nytt bad, kjøkken og nye overflater.
2022: Oppgradert elektrisk anlegg på kjøkken og bad, samt nytt sikringsskap.

Felleskostnader:
Henviser til prospektet for oppdatert informasjon vedrørende felleskostnader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Januar 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
Kjeller	0	2	0	0	0	0
2. Etasje	0	4	0	0	0	0
4. Etasje	88	0	0	28	88	0
SUM BYGNING	88	6	0	28	88	0
SUM BRA	94					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

P-ROM:

Stue, kjøkken, gang, WC, bad og to soverom.

S-ROM:

Det er ingen S-rom i boligen.

Forutsetninger: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten var normalt møblert på befaringsdatoen og større møblement kan skjule feil og mangler.
Begge terrassene var delvis tildekket av snø og skjulte deler av dekket og blomsterkassen.

Merknader om andre rom:

Andre merknader:

Etasjeskilleren fremstår generelt med god planhet i gangen og på soverommene. Kjøkkenet har en intern skjevhet på ca 18 mm og det ble målt skjevheter i stuen på ca 15 mm.
Etasjeskiller får TG 2 basert på interne avvik større enn 10 mm. Avviket kan utbedres ved å rette av gulvet med f eks avrettingsmasse.

Tilstede ved befaringen:

Kari Beate Johnsrud.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet.
Rommene er definert etter bruken på befaringsdatoen og sjekket mot tilgjengelige byggetegninger. Se siste for mer informasjon om avvik.

Kjellerbod: 2 kvm.
Bod i 2.etg: 4 kvm.
Terrasse mot sør: 14 kvm.
Terrasse mot nord: 14 kvm.
Garasjeplass nr 58 i et felles garasjeanlegg beliggende under blokkene. Lader for el-bil er montert. Lukket anlegg med asfaltert dekke, innkjøring til garasjen ved adkomst til tomten.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Ole Herman Krefting

Byggmester og takstmann med erfaring fra nybygg og rehabilitering.

25/01/2024

Ole Krefting

Ole Herman Krefting

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 2022 med flislagt dusjsone og resterende vegger er slette. Det ble ikke påvist noen unormale skader på overflatene med hensyn til alderen.
Mekanisk avtrekk via en felles avtrekksvifte. Luftespalten i underkant av dørbladet er trangere enn minstekravet på 10 mm. Manglende tilluft vil medføre at avtrekket ikke får nok luft til fungere som tiltenkt.

Merknader:

TG 0 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt baderomsgulv med varmekabler. Det ble ikke påvist bom i flis eller andre unormale skader på overflatene.
Generell bruksslitasje må forventes da badet er brukt.
Fallforholdet ble målt til ca 1:100 på hele gulvflaten. Mindre avvik kan forekomme da flisene har interne skjevheter som kan påvirke målingen.

Merknader:

TG 0 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2022

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk fra 2022 med tilhørende vannlås. Det ble observert en membran i sluket og tilhørende dokumentasjon foreligger, samt bilder av utførelsen.
Hulltagning ble ikke utført da utførende firma er en godkjent våtromsbedrift og er unntatt denne bestemmelsen. Fuktsøk påviste ingen unormale fuktverdier.

Merknader: Membraner har en forventet teknisk levetid på minimum 15 år.

2. Kjøkken

TG 0 2.1 Kjøkken

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vanninstallasjonen er fra 2022

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning fra 2022 med benkeplater av hardlaminat og antatt marmor(kjøkkenøy) iflg hjemmelshaver. Slette fronter og plateslått backsplash. Nedfelt kjøkkenvask med godt vanntrykk og vanntilførsel via rør-i-rør(PEX). Integrerte hvitevarer og oppvaskmaskin. Ventilatoren er nedfelt i platetoppen og utstyrt med kullfilter. Waterguard og komfyrvakt er montert.

Merknader: Ventilator med kullfilter holder isolert sett TG 2 iht NS3600. Merk at det er montert en avtrekksventil på kjøkkenet som er tilkoblet det sentrale avtrekket.

3. Andre Rom

TG 0 3.1 Andre rom

Andre rom i boligen fremstår med normal slitasje med hensyn til alderen og overflatene ble oppgradert i 2022. Det ble ikke påvist tegn til støvkondens eller svertesopp på ytterveggene. Ingen særlige sprekkdannelser ble observert i plateskjøter eller i overgangen mellom vegg/himling. Mindre riss kan oppstå pga variasjoner i f eks luftfuktigheten i leiligheten.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med 2-lags glass fra byggeåret og fra 2010. Det ble ikke observert punkterte glass eller unormale skader på karmene.
Inngangsdør fra 1973. med B-30 brannklassifisering. Terrassedører med 2-lags glass fra byggeåret og 2010.
Terrassedøren fra byggeåret subber litt mot dørterskelen. Terrassedøren fra 2010 mangler et beslag under dørterskelen og overgangen til membranen/epoxybelegget på terrassen er ikke tilstrekkelig utført.

Merknader: Ytterdører og vinduer har en forventet teknisk levetid på hhv 30 og 40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater, se under.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Terrasser på 14 kvm på begge sidene av leiligheten. Blomsterkasser er etablert som rekkverk, men disse har ikke en tilstrekkelig utforming iht TEK-17.
Flassende maling/puss forekommer på overflatene under blomsterkassene. Øvrig dekke er tildekket av tepper/kunstgress.
Overgangen mellom membranen/epoxybelegget under dørterskelen til terrassedøren i stuen er ikke tildekket og membranen har tildels løsnet fra underlaget.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2022

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vanntilførselen i leiligheten ble skiftet ut i 2022 og består av rør-i-rør. Et fordelerskap med tilhørende fordelerstammer og stoppekraner er montert på badet. Et overløp er montert og lekkasjevann fra anlegget/fordelerskapet ledes til baderomsgulvet via en siklemikk(hvitt deksel). på vegg. Stoppekranen til kaldtvannet stengte ikke helt og bør etterses. Avløpene i blokken går i rørgater og ble ikke besiktiget. Det ble ikke påvist noen treg avrenning eller sjenerende lukt fra vannlåsene på befaringsdatoen.
Vegghengte toaletter med innebygde sisterner på badet og WC. Det fremkommer av fremviste bilder at benyttede sisterner er kledd inn med en lekkasjepose/sealingbag og lekkasjevann skal synliggjøres via en spalte mellom toalettskålen og bakveggen. Et sluk er montert på WC, lekkasjevann fra sisternen på WC vil ledes ditt.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Felles varmtvann.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1973

Anlegget ble sist fornyet i 2020

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Ventilasjonen i boligen baseres på et mekanisk avtrekk via en felles avtrekksvifte i blokken. Avtrekkspunkter forekommer på badet og på kjøkkenet. WC har en åpen ventil inn mot badet og ikke en egen dedikert avtrekksventil. Luftespalten under dørbladet til WC er helt tett og gir ingen tilluft. Luftespalten under dørbladet til baderomsdøren er mindre enn 10 mm.
Friskluftsventiler er montert i ytterveggene og disse bør stå i en åpen stilling slik at boligen får tilstrekkelig med tilluft.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG 2 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 1973

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er ikke antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Det elektriske anlegget til kjøkkenet, WC og badet ble trukket om i 2022, samt nye sikringer i sikringsskapet. Dokumentasjon fra 2022 foreligger. Det foreligger ikke dokumentasjon på resterende anlegg og det er ukjent når og om disse punktene har blitt utbedret.
Automatiske sikringer med 40 amp hovedkurs. Jordfeilbrytere er montert. Kursbetegnelse foreligger men denne bør renskrives.

Merknader: Det har ikke blitt utført et el-tilsyn eller en el-kontroll den senere tiden og det anbefales at dette utføres ved jevne mellomrom.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Tilleggsopplysninger:

Det foreligger byggetegninger på www.baerum.kommune.no som samsvarer med omrisset av leiligheten. Dagens planløsning er noe endret siden byggeårene. Innvendige vegger står i stor grad på samme sted, men enkelte rom har blitt revet. Tidligere bod på kjøkkenet er fjernet. Badet er utvidet. Tidligere vaskerom/avdeling er fjernet og innlemmet i kjøkkenet.

Det foreligger dokumentasjon for utførte arbeider på badet, WC og for det elektriske anlegget som ble fornyet i 2022. Dokumentasjon på andre arbeider(overflater, kjøkken etc) i leiligheten ble ikke fremvist.

Takstmannens vurdering ved TG2:

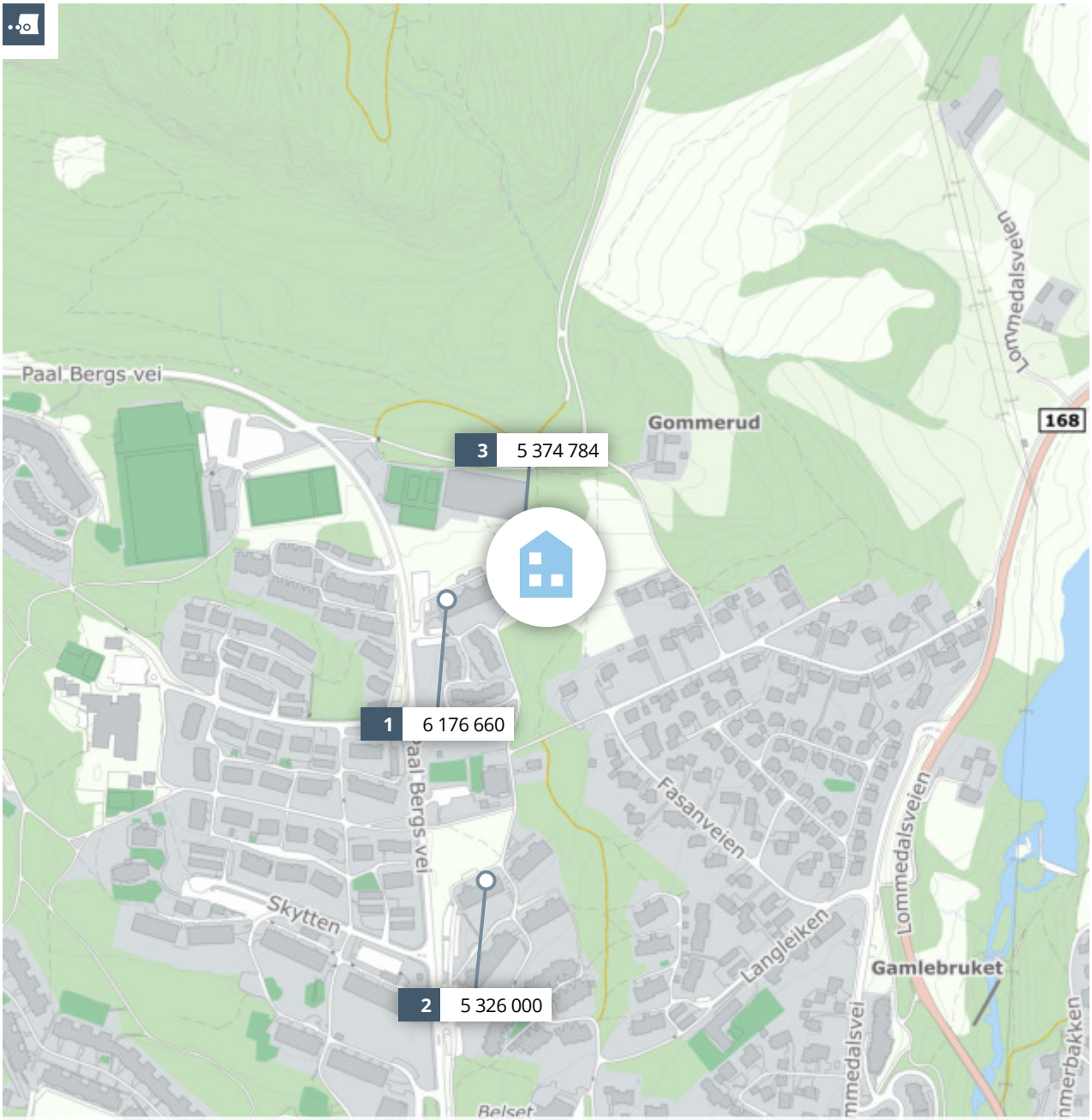
1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG 2 gis da størrelsen på luftespalten under dørbladet til baderomsdøren bør økes til minimum 10 mm. Mangelfull tilluft vil medføre at avtrekket ikke har tilstrekkelig effektivitet.
4.1	Vinduer og ytterdører
	TG 2 gis da vinduene, terrassedøren og inngangsdøren fra byggeåret har passert forventet levetid og utskiftning bør påregnes. Manglende beslag under dørterskelen til terrassedøren fra 2010.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	Rekkverket/blomsterkassen har ikke en tilstrekkelig utforming og tilfredsstiller ikke kravene satt i TEK-17. Stedvis flassende puss/maling på overflatene, da særlig under blomsterkassene. Overgangen mellom membranen/epoxybelegget og underkant dørterskel må tildekkes av et blikk.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Stoppekranen til kaldtvannet bør etterses da denne ikke stengte helt av vannet. Det bemerkes at stoppekranene generelt var harde å vende.
6.3	Ventilasjon
	WC ikke har et eget dedikert avtrekk, samt manglende luftespalte i underkant av dørbladet. Luftespalten i underkant av dørbladet til baderomsdøren bør økes til minimum 10 mm. Ventilator med kullfilter holder isolert sett TG 2 iht NS3600, merk at det også er etablert et avtrekk på kjøkkenet og luften vil til en viss grad bli skiftet ut.
7.1	Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
	TG 2 gis da det mangler samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget. Samsvarserklæring ble fremvist for badet, kjøkkenet og wc, samt sikringsskapet. Resterende anlegg er udokumentert og har dermed ukjent historikk vedrørende vedlikehold, kontroll og utskiftninger. El-kontroll anbefales på et generelt grunnlag.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BELSETVEIEN 117

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 23.02.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Ulrik Tandberg Bøe.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Belsetveien 117, 1348 RYKKINN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 94 BNR 309 FNR 0 SNR 60 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Rykkinn 08

Verdivurdert til

5 490 000

20 306	5 510 306	62 622
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	88 m²
BRA	94 m²
Byggeår	1974

Fellesutgifter	3 348
Formue	6 699
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Belsetveien 118 105 m²	1972	3. etg	3 sov	11.10.2022	6 300 000	**6 150 000**	26 660	6 176 660	**58 825**
2	Belsetveien 86 85 m²	1974	4. etg	3 sov	14.08.2023	5 490 000	**5 250 000**	76 000	5 326 000	**62 659**
3	Belsetveien 115 110 m²	1974	3. etg	2 sov	28.04.2023	5 500 000	**5 350 000**	24 784	5 374 784	**48 862**

Leiligheten har en attraktiv beliggenhet øverst på Rykkinn i umiddelbar nærhet til fantastiske turområder, langrennsløyper, tennisanlegg, svømmehall og Rykkinn senter. Plassert i byggets øverste etasje, ingen leilighet over, med en unik utsikt og 2 solrike balkonger. Det er en særdeles god planløsning med romslig stue og kjøkken, to store soverom, med mulighet for ekstra rom til f.eks kontor/barnerom, bad, wc og éntre.

I 2021/2022 ble leiligheten optimalisert og totalrenovert med nytt kjøkken fra Kvik, nytt bad, ny WC, nytt gulv samt malte overflater i lyse, moderne nyanser. Videre kan leiligheten by på store, flotte vinduer, samt en generøs takhøyde som gir en luftig og behagelig atmosfære. Gjennomtenkte detaljer med både moderne og originale innslag.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Dyve og Partnere AS 23.02.2024

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Terrassehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
08.06.2022	15.06.2022	01.09.2022	5 150 000	5 100 000	26 115	5 126 115	2
06.11.2020	16.11.2020	05.01.2021	3 650 000	3 760 000	30 000	3 790 000	
07.02.2003	20.02.2003	07.04.2003	1 575 000	1 510 000	16 219	1 526 219	
14.09.1987		14.09.1987	-	139 620	-	139 620	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Nåværende eier har gjort oppussingstiltak.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i 1348 RYKKINN nå

7
leiligheter til salgs

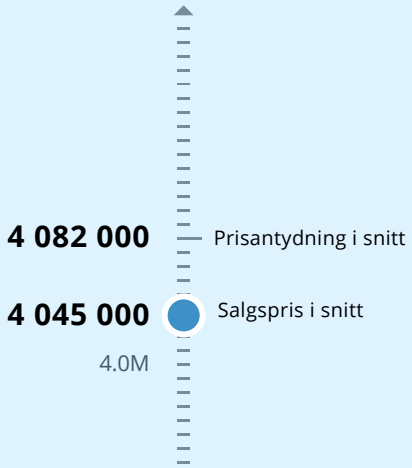


Annonsene har i snitt ligget ute i

87
dager

Leiligheter solgt i 1348 RYKKINN siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

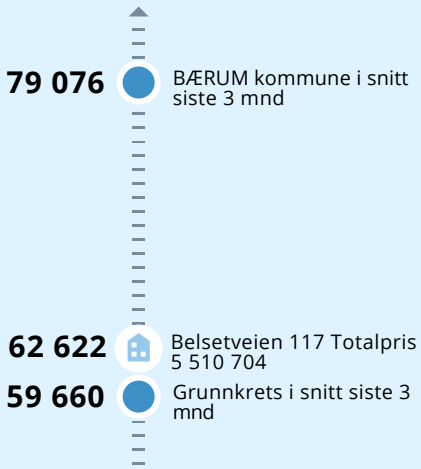


Solgt i snitt i løpet av

31
dager

for 0.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	159230710

Adresse	Belsetveien 117		
Postnummer	1348	**Poststed**	RYKKINN

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2022	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	1år6mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	inklusiv i fellesutgifter	**Polise/avtalenr.**	
Selger1fornavn	Kari Beate	**Selger1etternavn**	Johnsrud

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Drammen VVS AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Total renovering 2021

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Det jeg kjenner til ble alt skiftet badet er totalrenovert og det fremstår som om alt er nytt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 22.02.2024

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar: Lader er montert på leilighetens garasjeplass i fellesgarasje

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 22.02.2024

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
22.02.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Johnsrud, Kari Beate

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
22.02.2024

MEGLEROPPLYSNING

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Ulrik Tandberg Bøe
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3005325@usermail.webmegler.no

7640565 7605/60 19.02.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 19.02.2024.

Boligselskap: 7605, Gommerud Boligsameie
Organisasjonsnr: 974.805.618
Eier: Kari Johnsrud
Leieobjekt: 60
Seksjonsnummer: 60
Adresse: Belsetveien 117, 1348 RYKKINN
Hjemmeside: http://gommerud-bs.no/

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 77881726.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Garasje plass følger seksjonen ved salg. Forretningsfører har ingen informasjon utover dette. Se hjemmeside, eventuelt kontakt styret.
- Hjemmeside: www.gommerud-bs.no
- Informasjon fra styret går stort sett via mail. Det er derfor viktig at megler oppgir kjøpers mobilnummer og e-postadresse i sin salgsmelding til forretningsfører.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (19.02.24)
* SPARB1-90018003472	S	1.480.550,-	6 år 11 md.	4		Flyt	7,75%

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.348,– pr. md.
Herav:
Felleskostnader 3.238,-
Vedlikeholdsfond 110,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	571,-	1.589,-	6.699,-	20.306,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
*	SPARB1-90018003472	19.822,-	373,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 20.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2024

Kapitalkostnader

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet ”Økonomiske opplysninger om leiligheten”, kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Robin Horgheim tlf.22 98 89 26 ev. pr. e-post: robin.horgheim@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon de selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet 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.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

INNKALLING
ÅRSMØTE



Årsmøte 2023

7605 Gommerud Boligsameie

OBOS

Til seksjonseierne i Gommerud Boligsameie

Velkommen til årsmøte, mandag 12 juni 2023 kl. 19:00 i klubbhuset til Bærums Verk Hauger IF på Gommerudbanen.

Hvem kan delta på årsmøtet?
Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.
For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.
Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.
Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Gommerud boligsameie
avholdes mandag 12 juni 2023 kl. 19:00 i Klubbhuset til Bærums Verk Hauger IF på Gommerudbanen.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- **A)** Valg av møteleder
- **B)** Godkjenning av de stemmeberettigede
- **C)** Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- **D)** Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- **A)** Årsrapport og regnskap for 2022
- **B)** Status på vedlikehold og videre planer for sameiet
- **C)** Styret foreslår at årets resultat dekkes av oppspart egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret er forslått til kr 100.000 for perioden 2022/2023.

4. INNKOMNE FORSLAG

- **A)** Uttalelse fra årsmøtet vedrørende ønske fra seksjon 7 om innsetting av vindu på sydside
- **B)** Forslag fra styret om økning av felleskostnader med 5%

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- **A)** Valg av styreleder for 1 år
- **B)** Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- **C)** Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- **D)** Valg av valgkomité

Rykkinn, 8. juni 2023
Styret i Gommerud boligsameie

Hans Erik Grøthaug Fredrik Fagan Ulla Jensen Egil Ly Eva Nordås

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter
Driftsinntekter i 2022 var til sammen kr 2 820 368
Avvik mot budsjett skyldes økning av felleskostnader på 7,5% fra september 2023.

Kostnader
Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 3 574 474
Dette er ca. kr 493 000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte vedlikeholdskostnader og energikostnader.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 804 185 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 261 198.

Kr 261 198 utgjør i overkant av en husleieinnkreving.
Det ble fra og med september 2022 utført tiltak for økt arbeidskapital i form av en justering i felleskostnadene med 7,5%. Likviditet følges opp tett, og det anbefales en ny økning av inntekter til høsten 2023 for å holde tritt med inflasjon og økte priser på varer og tjenester.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 380 500 til ordinære drifts- og vedlikeholdskostnader.

Kommunale avgifter i Bærum kommune
Det er budsjettert med kr 647 000 på kommunale avgifter i 2023.
Dette tilsvarer alene en økning på ca. kr 81 500 fra resultatførte kostnader i 2022.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring
Det er budsjettert med kr 345 000 for 2023.
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gommerud boligsameie.

Lån
Gommerud boligsameie har lån i Sparebank 1.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 15 år.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i Gommerud Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gommerud Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 30. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

GOMMERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 974 805 618, KUNDENR. 7605

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 732 400	2 566 116	2 668 000	2 861 000
Ladeinntekter EL-bil		87 968	0	0	128 000
Andre inntekter		0	47 595	90 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 820 368**	**2 613 711**	**2 758 000**	**2 989 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-17 625	-17 639	-18 000	-14 100
Styrehonorar	4	-125 000	-125 000	-125 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-8 625	-6 000	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-118 005	-114 678	-116 000	-124 000
Konsulenthonorar	6	-2 640	-1 001	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-1 313 075	-278 581	-855 500	-380 500
Forsikringer		-313 232	-299 536	-313 000	-345 000
Kommunale avgifter	8	-565 434	-524 609	-569 000	-647 000
Energi/fyring	9	-461 961	-382 521	-405 000	-480 000
TV-anlegg/bredbånd		-362 898	-336 960	-362 000	-380 000
Andre driftskostnader	10	-285 979	-292 712	-305 500	-351 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 574 474**	**-2 379 236**	**-3 081 000**	**-2 833 975**
DRIFTSRESULTAT		**-754 106**	**234 475**	**-323 000**	**155 025**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	42 436	42 299	35 000	38 000
Finanskostnader	12	-92 515	-79 450	-76 000	-94 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-50 079**	**-37 151**	**-41 000**	**-56 000**
ÅRSRESULTAT		**-804 185**	**197 324**	**-364 000**	**99 025**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	197 324		
Udekket tap		-804 185	0		

GOMMERUD BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 974 805 618, KUNDENR. 7605

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		70 215	70 215
SUM ANLEGGSMIDLER		**70 215**	**70 215**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 058	32 557
Kundefordringer		3 732	0
Forskuddsbetalte kostnader		89 837	87 661
Driftskonto OBOS-banken		221 066	423 177
Sparekonto OBOS-banken		212 455	6
Innestående i andre banker		0	1 005 160
SUM OMLØPSMIDLER		**534 147**	**1 548 561**
SUM EIENDELER		**604 362**	**1 618 776**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-1 401 910	-597 725
SUM EGENKAPITAL		**-1 401 910**	**-597 725**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 733 324	1 950 068
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 733 324**	**1 950 068**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		36 733	44 113
Leverandørgjeld		154 845	88 535
Påløpte renter		27 204	19 713
Påløpte avdrag		54 167	54 091
Annen kortsiktig gjeld		0	59 981
SUM KORTSIKTIG GJELD		**272 949**	**266 432**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**604 362**	**1 618 776**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Rykkinn, 10.05.2023
Styret i Gommerud Boligsameie

Hans Erik Grøthaug /s/ Fredrik Fagan /s/ Ulla Jensen /s/
Egil Ly /s/ Eva Nordås /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 634 048
Vedlikeholdsfond	98 352
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 732 400**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-17 625
SUM PERSONALKOSTNADER	**-17 625**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 125 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 640
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 640**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 015 369
Drift/vedlikehold VVS	-180 894
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-69 495
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 508
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 809
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 313 075**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-292 472
Feieavgift	-294
Renovasjonsavgift	-272 669
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-565 434**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-347 072
Fjernvarme	-114 890
SUM ENERGI / FYRING	**-461 961**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-155 599
Renhold ved firmaer	-52 575
Snørydding	-38 056
Andre fremmede tjenester	-1 004
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 681
Andre kontorkostnader	-3 819
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-7 852
Bank- og kortgebyr	-3 518
Velferdskostnader	-15 874
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-285 979**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	601
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 394
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	63
Kundeutbytte fra Gjensidige	38 038
Andre renteinntekter	340

SUM FINANSINNTEKTER	**42 436**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i SpareBank 1	-92 515
SUM FINANSKOSTNADER	**-92 515**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Sparebank 1
Lånet er et serielån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016	-3 250 000	
Nedbetalt tidligere	1 299 932	
Nedbetalt i år	216 744	
		-1 733 324
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 733 324**

7605 Gommerud Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

…….. ……

(Eierens underskrift) (Dato)

VEDTEKTER

Vedtekter

Adresse GOMMERUD BOLIGSAMEIE

NYE VEDTEKTER VEDTATT PÅ ÅRSMØTE 15. APRIL 1999 I MEDHOLD AV LOV OM EIERSEKSJONER AV 23. MAI 1997 NR. 31, IKRAFTTREDELSE FRA 1. JUNI 1999. Med endringer på årsmøtet den 19.04.2007 og 15.04.2008. Sist endret på årsmøtet 08.05.2018

§ 1. NAVN OG FORMÅL

Sameiet Gommerud Boligsameie består av 72 boligseksjoner i henhold til oppdelings-begjæring dagbokført 4. februar 1987.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 94, bnr. 309 i Bærum kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og 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.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven §13 annet ledd..

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes til styret. Montering av parabolantenner kan kun gjøres etter styrets skriftlige godkjenning. Monteringen skal gjøres på den måten som styret beslutter og på en slik måte at den ikke skader bygget eller er til sjenanse for øvrige sameiere. Når parabolantennen tas ned, er sameieren ansvarlig for at eventuelle merker på bygning m.v. utbedres. Hvis den enkelte sameier ønsker å sette opp bod på terrasse skal dette gjøres etter vedlagte tegninger og boden skal males i samme farge som yttervegg. Oppsetting av bod må bekostes av den enkelte sameier.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 3. FELLESUTGIFTER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne slik: En halvdel av felleskostnadene fordeles likt på hver seksjon, den annen halvdel fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal) med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten, dvs. eierseksjon med tilhørende terrasse(r), forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet vedtas i årsmøtet og fordeles mellom sameierne slik: En halvdel fordeles likt på hver seksjon, den annen halvdel fordeles etter boligens nettoareal (bruksareal). Innkreving skjer over den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til forretningsfører/styret for registrering.

§ 7. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og fire andre medlemmer med to numeriske varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8. STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med eierseksjonsloven §31 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

§ 9. OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styrets medlemmer.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 10. ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst 8 dager og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst 3 dager.

Styret skal senest en måned på forhånd, varsle sameierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Forslag til behandling skal innleveres styreleder eller forretningsfører og skal være skriftlig og begrunnet.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak på årsmøte, ikke innkalt, skal skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad innkalle til årsmøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

§ 11. SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkalling til møte.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet,
a) behandle styrets årsberetning.
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer
d) budsjett fremlegges

§ 12. MØTELEDELSE

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§13. FLERTALLSKRAV OG SÆRLIGE BEGRENSNINGER

I ÅRSMØTETS MYNDIGHET
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitt stemmene i årsmøtet for vedtak om:
Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
Samtykke til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmetall
Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14. OM ÅRSMØTET

I sameiet har hver seksjon én stemme.
Alle sameiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i disse vedtektenes §13.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det åpenbart er unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 15. REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Sameiets styre skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av lov 17. juli 1978 nr. 56 om årsregnskap m.v. (regnskapsloven).

Revisor velges av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§16. FORRETNINGSFØRER

Gommerud Boligsameie skal ha forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§17. MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt .

§ 18. FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 19. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Vedtektene kan bare vedtas eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike vedtak bare treffes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.

§ 20. HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§ 21. HUSORDENSREGLER

Gommerud Boligsameie skal ha husordensregler. Sameier/beboer plikter å følge de husordensregler som årsmøtet har fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse kan anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

§ 22. GRILLING

Det er lov å grille på terrassene, primært på kjøkkensiden, dog er bruk av tennvæske ikke tillatt.

§ 23. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eier-seksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

PROTOKOLL
ÅRSMØTE

Protokoll fra ordinært årsmøte i Gommerud boligsameie

Møtedato: 12.06.2023
Møtetidspunkt: 19:00
Møtested: Klubbhuset på Gommerudbanen

Til stede: 29 seksjonseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 32 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Robin Horgheim.

Møtet ble åpnet av Hans Erik Grøthaug.

---

1. **Konstituering**

A Valg av møteleder
Som møteleder ble Robin Horgheim foreslått.
Vedtak: Valgt.

B Godkjenning av de stemmeberettigede
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
Vedtak: Godkjent.

C Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
Som fører av protokoll ble Robin Horgheim foreslått.
Som protokollvitne ble Joar Sæterdal Vik foreslått.
Vedtak: Valgt.

D Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
Vedtak: Godkjent.

---

2. **Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022**

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent.

B Status på vedlikehold og videre planer for sameiet
Årets resultat foreslås dekket av egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent.

C Styret foreslår at årets resultat dekkes av oppspart egenkapital
Vedtak: Godkjent.

---

3. **Fastsettelse av honorarer**
Honorar til det sittende styret er forslått til kr 100 000 for perioden 2022/2023.
Vedtak: Vedtatt.

---

4. Behandling av innkomne forslag og saker

A) Uttalelse fra årsmøtet vedrørende ønske fra seksjon 7 om innsetting av vindu på sydside.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet i Gommerud boligsameie har ingen innsigelser mot at seksjon 7 setter inn vindu i stue, identisk i størrelse, montering og plassering som vindu i 1. og 2. etg.

Kostnader knyttet til vinduet og eventuelle tillatelser gjøres fullt ut for seksjonens arbeid, regning og risiko.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

B) Forslag fra styret om økning av felleskostnader med 5%

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

Benkeforslag: Styret kaller inn til ekstraordinært årsmøte dersom det skulle være behov for en ytterligere økning i felleskostnadene.

---

5. Valg av tillitsvalgte

A Som styreleder for 1 år, ble Hans Erik Grøthaug foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

B Som styremedlemmer for 2 år, ble Siri Henriksen Engstad og Randi Lindtvedt foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

C Som varamedlemmer for 1 år, ble Kjell Bratlie og Harald Haug foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

D Som representant i valgkomitéen for 1 år, ble Joar Sæterdal Vik foreslått
Vedtak: Valgt ved akklamasjon.

Møtet ble hevet kl: 20:02. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokollen:
Navn: Robin Horgheim /s/

Protokollvitne:
Navn: Joar Sæterdal Vik s/

Ved valgene på årsmøtet og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Hans Erik Grøthaug	Valgt for 2023-2024
Styremedlem: Siri Henriksen Engstad	Valgt for 2023-2025
Styremedlem: Randi Lindtvedt	Valgt for 2023-2025
Styremedlem: Egil Ly	Valgt for 2022-2024
Styremedlem: Ulla Jensen	Valgt for 2022-2024
Varamedlem: Kjell Bratlie	Valgt for 2023-2024
Varamedlem: Harald Haug	Valgt for 2023-2024

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for Gommerud Boligsameie

Adresse	Belsetveien 114 - 119

Fastsatt på sameiermøte 19.04.2007 og erstatter husordensregler av 20.4.2006. Endringer fastsatt på sameiermøte 12.04.2011,18.04.2013 og 9. april 2015.

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen boligsameiet gjennom å sikre beboerne trygghet og trivsel i bomiljøer. Beboerne plikter å følge bestemmelsene, og er ansvarlige for at husordensreglene blir overholdt av andre som gis adgang til leiligheten.

Meldinger fra styret eller forretningsfører til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglene.

Eventuelle klager over brudd på disse reglene skal leveres skriftlig til styret.

1. Bruk av fellesareal

Fellesarealet omfatter sameiets utearealer, som grøntanlegg og parkeringsplass, samt garasje, bod- og trappeoppgang.

1. Sett ikke sykler, kjelker og sparkstøttinger i trappeoppgangene
2. La ikke barn bruke trappeoppgangen eller garasjen til lekeplass
3. Vær med å verne om vegetasjon og beplantning.
4. Husholdningsavfall som kastes må pakkes forsvarlig inn, og det må kastes i søppelkassene mellom blokkene. Papp og papir kastes i dertil egnet container.
5. Garasjedører og dører til fellesrom skal til enhver tid være låst. Tapt nøkkel skal meldes til forretningsfører eller styret.

Særskilt om parkering:
Reglene for parkering gjelder motoriserte kjøretøy som eksempelvis biler, motorsykler og mopeder.

6. Parkering er kun tillatt på sameiets parkeringsplasser. Parkering på gangstien foran blokkene eller på området mellom blokkene er ikke tillatt.
7. Parkering i garasjeanlegget er kun tillatt på egen plass.
8. Det er ikke tillatt å parkere/oppbevare kjøretøy med forbrenningsmotor i boder.
9. Avskiltede biler eller andre kjøretøy uten gyldig registreringsskilt må ikke plasseres på sameiets område, verken ute eller i garasjeanlegget, uten skriftlig tillatelse fra styret.
10. Sameiets parkeringsplasser kan benyttes for personbiler, alternativt kjøretøy med tilsvarende bruksområde, lengde og bredde som personbiler. Kjøretøy som parkeres på parkeringsplassen skal være i normal bruk og flyttes jevnlig, særlig om vinteren på grunn av snømåking.
11. Brudd på parkeringsreglene vil kunne medføre borttauing eller fjerning av kjøretøyet på annen måte uten varsel. Kostnader forbundet med fjerning av kjøretøy vil bli belastet seksjonseier som selv eventuelt må kreve beløpet dekket hvis feilparkeringen er gjort av besøkende eller medlemmer av hans husstand.

2. Bruk av leiligheten.

1. Eieren plikter å holde leiligheten vedlike, herunder inngangsdører, balkongdører og ytterside av vegg mot terrasse.

2. Det er eierens plikt å påse at leiligheten har røykvarsler og godkjent brannslukningsutstyr.

3. Det er forbudt å koble vaskemaskin og oppvaskmaskin til varmtvannskran.

4. Det er forbudt å koble kjøkkenvifte o.I. til den gjennomgående luftekanalen. Det er også forbudt å tildekke/stenge for den ordinære ventilasjonen gjennom luftekanalen.

5. Boring, snekring eller annen høylydt aktivitet er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 22.00 på hverdager, og ikke før kl. 10.00 og ikke etter kl. 18.00 på lørdager. På søn- og helligdager skal det tas hensyn til helligdagsfreden.

6. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.
   Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiale lett kan forårsake brann. Trekk ut kontakter på kaffeautomat, TV og lignende, og steng av vannet ved lengre fravær.

7. Lufting av leiligheten må bare foregå gjennom vindu eller terrassedører. Det er forbudt å lufte gjennom døren til oppgangen.

8. Det er eiers plikt å påse at planter i plantekassene ikke får utvikle for store røtter slik at det gir fare for frostsprengning. Det samme gjelder for klatreplanter, påse at de ikke vokser inn under trepanel. Det er også eiers ansvar å sørge for at trær i trauene ikke er høyere enn 2 m fra gulvet og at avløpsrennen holdes fri for løv og andre planterester som kan tette avløpet.

9. Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler på terrassene.

3. Pålagte oppgaver

1. Inngangspartiet skal holdes rent og sikres gjennom snømåking og strøing. Denne oppgaven går på omgang blant beboerne, som dermed må gjøre sin innsats hver 12. uke. Dersom en er forhindret fra å utføre dette arbeidet, må "vikar" stilles. Til pliktene hver 12. uke hører også med å tømme postkassen på utsiden for reklamemateriell.

4. Husdyrhold

1. Det er anledning til å holde hund og katt etter godkjenning fra styret. Husdyr som tas utenfor leiligheten skal til enhver tid være merket med eiers navn og adresse.

2. Påse at husdyr ikke er til sjenanse for andre.

5. Rutiner fasadeendringer for beboere i Gommerud Boligsameie

Betydelige fasadeendringer skal godkjennes av styret før igangsettelse. Slike endringer kan eksempelvis være:

- Annen farge og kvalitet på maling av utvendig panel
- Annen utforming og kvalitet på vinduer og terrassedører
- Annen type og kvalitet på inngangsdør til leilighet
- Oppsett av bod e.l. på terrasse
- Montering av utvendig parabolantenne
- Montering av varmepumpe

Generelt skal sameiets fasader ha ensartet og ryddig utseende.

6. Skader i leiligheter som belastes sameiets forsikring.

Vannskader og øvrige skader som regnes som skader på bygningsmassen vil i mange tilfeller bli ordnet via Gommerud BS fellesforsikring.
Sameiet vil i disse tilfeller bli belastet med en egenandel. I de tilfeller der skadene skyldes beboers mangelfulle vedlikehold, herunder håndverkers dårlig utførte arbeid, vil styret rette regresskrav, på egenandelen, til beboer.
Når det gjelder vannskader er det slik at sameiets forsikring dekker skader på vanntilførselen frem til stoppekran i hver enkelt leilighet. For å forebygge tilstoppelser i avløpsrørene er rengjøring og vedlikehold av sluk og rør, i leiligheten, den enkelte leilighetseier ansvar.
For skader som skyldes det elektriske anlegget har sameiet ansvar for alt frem til hovedbryter i hver leilighets sikringsskap. Leilighetseier har ansvar for det elektriske anlegget i og fra sikringsskapet og i leiligheten.

Styret vil i hver enkelt skadesak gjøre en vurdering om egenandel skal viderefaktureres til beboer.

5. Endring

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet med alminnelig flertall.

PLANRAPPORT

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

Utskriftsdato: 19.02.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	309	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	60
Adresse	Belsetveien 117, 1348 RYKKINN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	202101 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=202101)
Navn	KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2022-2042
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.06.2023
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/23424/6403470.docx
Delarealer	**Delareal** 10 179 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1968128 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1968128)
Navn	GOMMERUD/BELSET
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	26.04.1973
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8792/1968128.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 731 m^2 **Formål** Blokkbebyggelse **Feltnavn** G11
	Delareal 436 m^2 **Formål** Gang-/sykkelvei
Id	1965320 (https://www.arealplaner.no/3201/gi?funksjon=VisPlan&kommunenummer=3201&planidentifikasjon=1965320)
Navn	BELSET/BERGER/RYKKINN
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.11.1968
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3201/dokumenter/8777/1965320.pdf
Delarealer	**Delareal** 12 m^2 **Formål** Kjørevei

LIKNINGSVERDI EIENDOM

Skatteetaten

Dato
20.02.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 94 Bnr 309 Fnr 0 Snr 60

Eiendommens adresse:

Belsetveien 117, 1348 RYKKINN

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig:	kr 1 105 219
Som sekundærbolig:	kr 4 199 832

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

KOMMUNALE OPPLYSNINGER

Utskriftsdato: 19.02.2024

Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	309	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	60
Adresse	Belsetveien 117, 1348 RYKKINN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2023**
Avløp	53 626,36 kr
Feiing	131,00 kr
Renovasjon	140 560,65 kr
Vann	43 403,07 kr
Sum	**237 721,08 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon	0 stk	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	72 stk	3 904,46 kr	1/1	0 %	281 121,30 kr	0,00 kr
Forskudd vann 2024	6369 m3	26,31 kr	1/1	0 %	167 584,31 kr	0,00 kr
Forskudd avløp 2024	6369 m3	32,50 kr	1/1	0 %	206 992,50 kr	0,00 kr
Feiegebyr pr skorstein (pipeløp)	1 stk	105,00 kr	1/1	0 %	105,00 kr	0,00 kr
Tilsyn pr boenhet med ildsted	1 stk	171,00 kr	1/1	0 %	171,00 kr	0,00 kr
				Sum	**655 974,11 kr**	**0,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Alle beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Belsetveien 117
Gnr. 94 Bnr. 309 Snr. 60 i Bærum kommune

Oppdragsnummer:
159-23-0710

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Ulrik Tandberg Bøe
Telefon / Mobil: / 41 26 26 53
E-post: ulrik.tandberg.boe@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon:	----------	Referanse og tlf nr:	----------
Lånt kapital:	----------	Kr	----------
Egenkapital:	----------	Kr	----------
Totalt:	----------	**Kr**	----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater