PRIVATMEGLEREN
BÆRUM

BELSETVEIEN 88

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

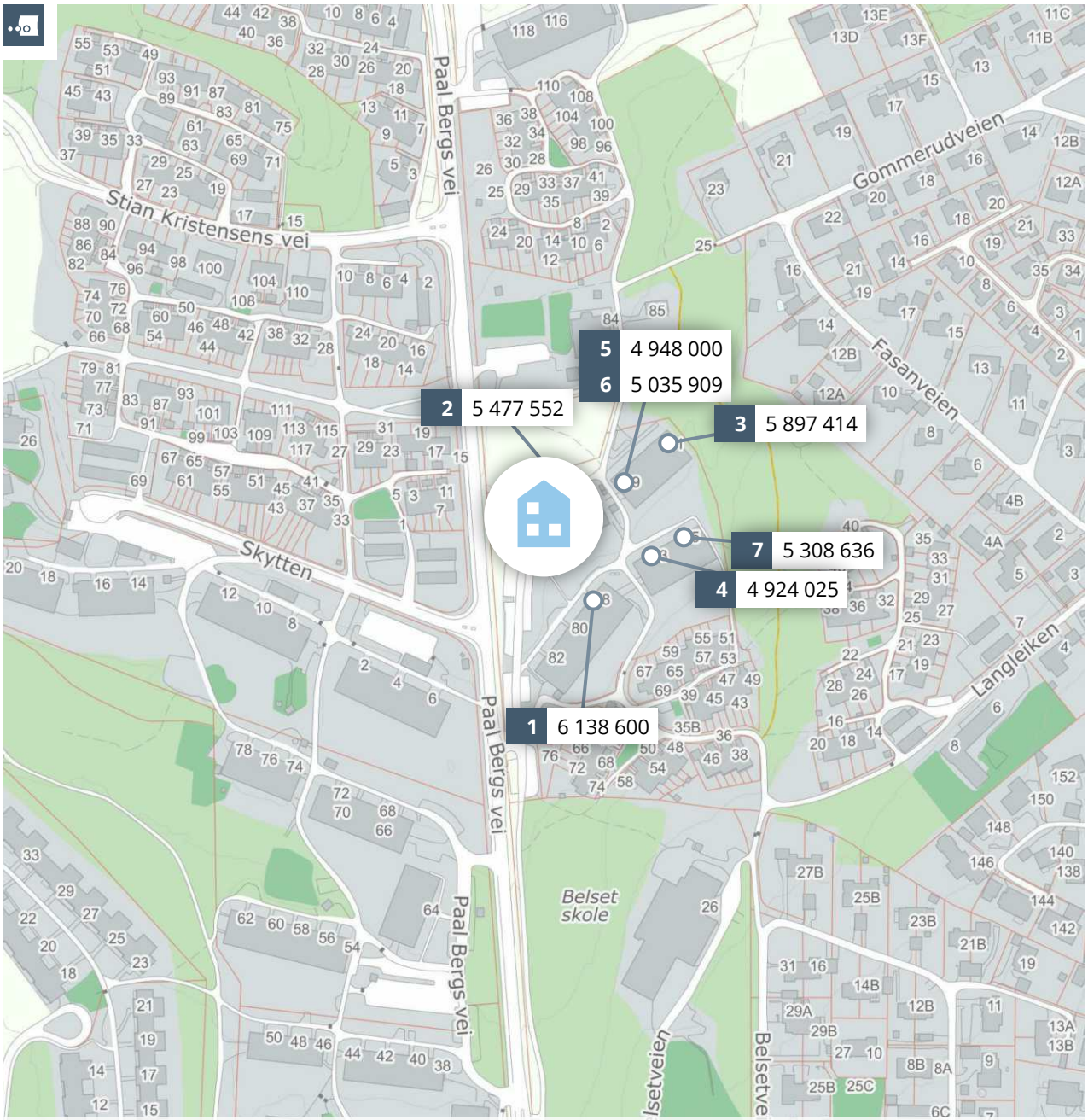
Energiattest

Informasjon fra forretningsfører -

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BELSETVEIEN 88

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Bærum den 02.01.2026

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: Stian L. Eriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Belsetveien 88, 1348 RYKKINN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1974

GNR 94 BNR 310 FNR 0 SNR 108 KOMMUNE 3201 BÆRUM GRUNNKRETS Rykkinn 07

Verdivurdert til

5 000 000

124 642	5 124 642	54 517
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	94 m²	6 m²	- m²	27 m²	- m²	- m²
Byggeår						1974

Fellesutgifter	5 521
Formue	6 447
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Belsetveien 78 110 m² 1974 3. etg 3 sov	25.03.2025	5 590 000	**6 050 000**	88 600	6 138 600	**55 805**
2 Belsetveien 86 94 m² 1974 4. etg 2 sov	27.01.2025	5 400 000	**5 400 000**	77 552	5 477 552	**58 272**
3 Belsetveien 81 109 m² 1974 2. etg 2 sov	27.01.2025	5 100 000	**5 800 000**	97 414	5 897 414	**54 105**
4 Belsetveien 73 87 m² 1974 4. etg 3 sov	04.03.2024	4 800 000	**4 850 000**	74 025	4 924 025	**56 598**
5 Belsetveien 79 109 m² 1974 2. etg 3 sov	12.02.2024	5 200 000	**4 850 000**	98 000	4 948 000	**45 394**
6 Belsetveien 79 92 m² 1974 4. etg 2 sov	12.08.2025	4 890 000	**4 960 000**	75 909	5 035 909	**54 738**
7 Belsetveien 75 125 m² 1974 1. etg 3 sov	19.05.2025	5 390 000	**5 200 000**	108 636	5 308 636	**42 469**

- Gjennomgående toppleilighet
- Flott utsikt
- Store terrasser på begge sider
- Romslig stue
- Nytt og lekkert kjøkken
- Bad
- Vaskerom/wc
- 2 soverom
- Felles varmtvann
- 2 eksterne boder
- Garasjeplass m/lader

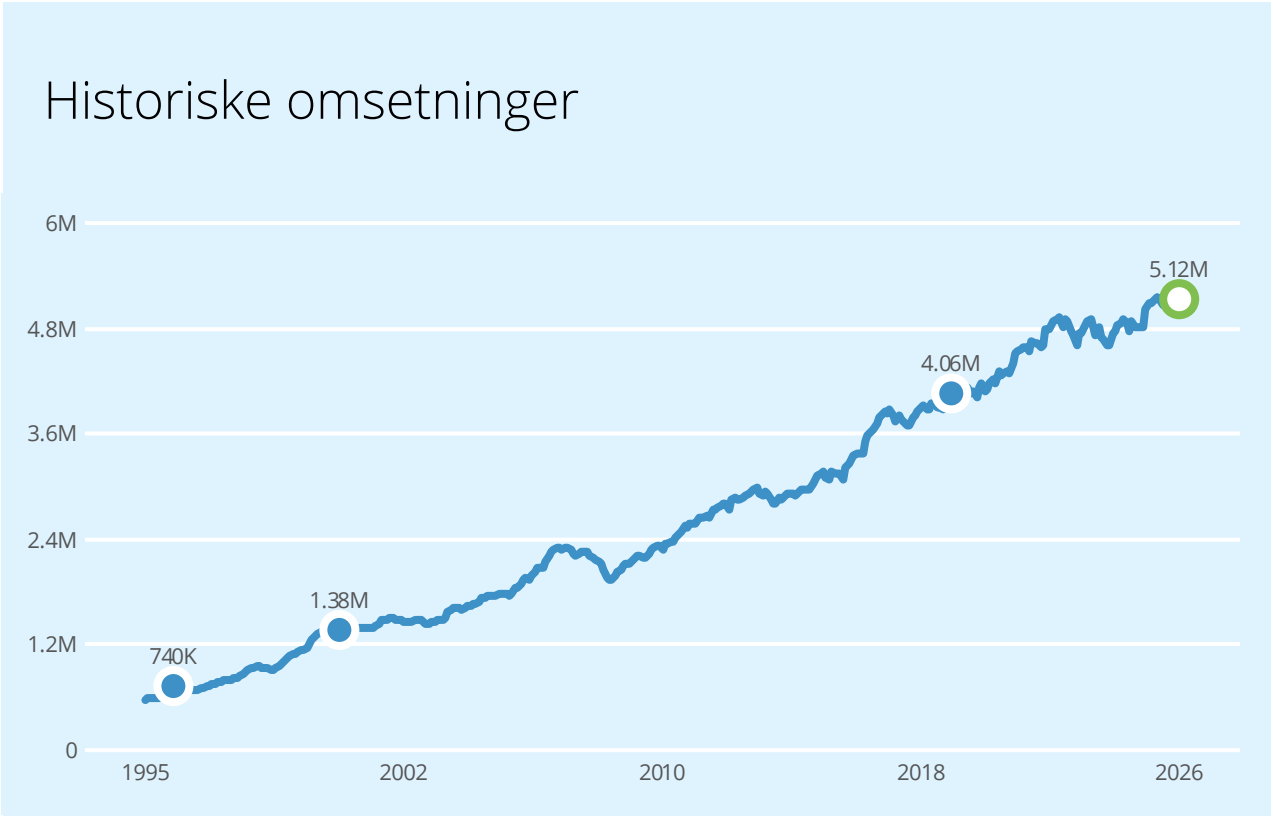
Boligbygget inngår i et hyggelig bomiljø med store frodige grøntområder og få min gange ned til Rykkinn nærsenter med treningssenter og et hyggelig handelstilbud. Fra Skytten bussholdeplass går ekspressbussen til Nationaltheatret via Kolsås T-bane og Sandvika bussterminal. Fra Sandvika kan du ta lokaltog, regiontog og flytog. Sandvika sentrum byr også på storsenter, handlegater og kulturliv. Det barnevennlige bomiljøet har nærhet til barnehage og trygg vei til barneskole, ungdomsskole, fritidsklubb og Rykkinnhallen. Nær fotballbaner, tennisklubb og umiddelbar nærhet til turterreng i Eineåsen.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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 omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Terrassehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.03.2019	14.03.2019	12.04.2019	3 890 000	3 950 000	107 000	4 057 000
23.08.2000		09.11.2000	1 480 000	1 380 000	-	1 380 000
09.11.1995		09.11.1995	-	740 000	-	740 000

Leiligheter til salgs i 1348 RYKKINN nå

12
leiligheter til salgs

5.2M
5.0M
4 904 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
77
dager

Leiligheter solgt i 1348 RYKKINN siste 3 mnd

22
leiligheter solgt

4 686 000 Salgspris i snitt
4 684 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 0% over prisantydning

Analyse m²-priser

84 362 BÆRUM kommune i snitt siste 3 mnd

57 696 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
54 517 Belsetveien 88 Totalpris 5 124 642

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Belsetveien 88, 1348 RYKKINN

BÆRUM kommune

gnr. 94, bnr. 310, snr. 108

Sum areal alle bygg: BRA: 100 m² BRA-i: 94 m²



Befaringsdato: 24.11.2025 **Rapportdato:** 26.11.2025 **Oppdragsnr.:** 20692-1821 **Referansenummer:** DG1231

Autorisert foretak: TEK-Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Roar Slyngstad Fredriksen **Vår ref:** Roar Slyngstad Fredriksen

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

TEK-Norge AS

TEK-Norge består av takstmenn i Oslo og omegn med stor kunnskap om bolig, bygning og eiendomsverdi. Noen av våre takstmenn har bakgrunn fra byggebransjen, mens andre har bakgrunn fra bolighandel, utvikling og økonomi/markedsføring. Dette setter oss i en unik posisjon til å se oppdrag fra flere sider og gi deg den hjelpen du trenger!

Vi er erfarne takstmenn som bruker dagens kunnskap og morgendagens teknologi for å hjelpe boligeiere, boligselgere og boligkjøpere. Vår kompetanse gir trygge rammer for våre kunder.

Rapportansvarlig



Roar Slyngstad Fredriksen
Uavhengig Takstingeniør
roar.fredriksen@tek-norge.no
920 99 734

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

TEK-Norge AS
Gamle Drammensvei 40
1369 STABEKK

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i bygning fra 1975. Leiligheten ligger i byggets 4.etasje, inneholder følgende rom: Entré, 3 soverom, gang, kjøkken m/spiseplass, bad, vaskerom og stue.
Ekstern bod i 2. etasje og i kjeller.

Leiligheten virker å være i normalt god stand, oppleves som godt vedlikeholdt og gir generelt et solid helhetsinntrykk.

Leiligheten har flere originale bygningsdeler og tekniske installasjoner. Dette medfører høyere løpende utgifter og vedlikeholdsbehov sammenlignet med nyere boliger.

Det nevnes spesiselt:
Boligens våtrom har passert forventet brukstid og oppgradering av disse må forventes.

Tilstandsgrad er dels satt grunnet alder på bygningsdelen - ikke nødvendigvis grunnet funksjonssvikt.

Erfaringsmessig bør det alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av utstyr, overflater og innredninger i brukte boliger.
Det vises forøvrig til rapporten for utfyllende beskrivelser og vurderinger av tilstandsgrader.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Fundamenter i betongkonstruksjoner til ukjent byggegrunn.

Bærende konstruksjonjer i betong. Fasader med malt betong, fasadeplaetr og kledning i tre.

Flatt tak, ukjent taktekket.

Isolerglassvinduer i trekarm. Produsert i 2009, 2011 og 2016
Balkongdører fra 2009.

Brassklassifisert ytterdør i malt tre med kikkehull, sikkerhetslås og elektronisk lås. Produsert i 1974.

Sørøstvendt delvis overbygget terrasse i betongkonstruksjoner på ca 14 m2 med utgang/adkomst fra stue.
Nordvestvendt delvis overbygget terrasse i betong truksjoner på ca 13 m2 med utgang/adkomst fra kjøkken.

INNVENDIG Gå til side

Overflater gulv med: Parkett, fliser og vinylbelegg.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, malt strie, fliser,
Overflater tak med: Malt betong,

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Innerdører bestående av 3-speils lakkerte kompaktdører.

Det er montert portelefon.
Det er montert diverse solskjerming.
Det er montert diverse garderobeløsninger.
Det er montert opplegg for internett.

VÅTROM Gå til side

Bad med hovedkonstruksjoner som sluk, rør og tettesjikt fra byggeår. Oppgradert senere med overflater og innredning. Ukjent alder på oppgradering. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Gulv med fliser. Vegger med fliser og malt strie. Tak med malt betong.

Badet er innredet med dusjkabinett, servant med underskap og toalett. Panelovn for oppvarming.

Sluk i plast fra byggeår. Synlig vinylbelegg klemt i sluket.

Naturlig ventilering av rommet ved ventil på vegg mot tilliggende vaskerom som har mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Vaskerom fra byggeår.
Gulv med vinylbelegg. Vegger med malt strie. Tak med malt betong.

Vaskerommet er innredet med benkeplate i laminat, overskap, opplegg for vaskemaskin, toalett og servant med underskap.

Det er ikke eget sluk i rommet, vann ledes til spalte i veggen og mot sluk i tilliggende bad.

Det er mekanisk avtrekk til felles opplegg for bygget. Det er ikke etablert tilluft.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med ukjent alder men nyere.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og halvøy. Benkeplater kompositt. Nedfelt kum av kompositt med blandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som mikro, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.

Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplate i form av glassplate.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligens røropplegg er hovedsakelig fra byggeår med vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med stoppekraner er plassert i benkeskap på kjøkken. Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og ventiler på vegger. Mekanisk avtrekk på 1 bad og kjøkken.

Oppvarming av boligen ved panelovner på yttervegger.

Delvis skjult/delvis åpent ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

Det er røykkvarslere. Det er pulverapparat for slukning

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

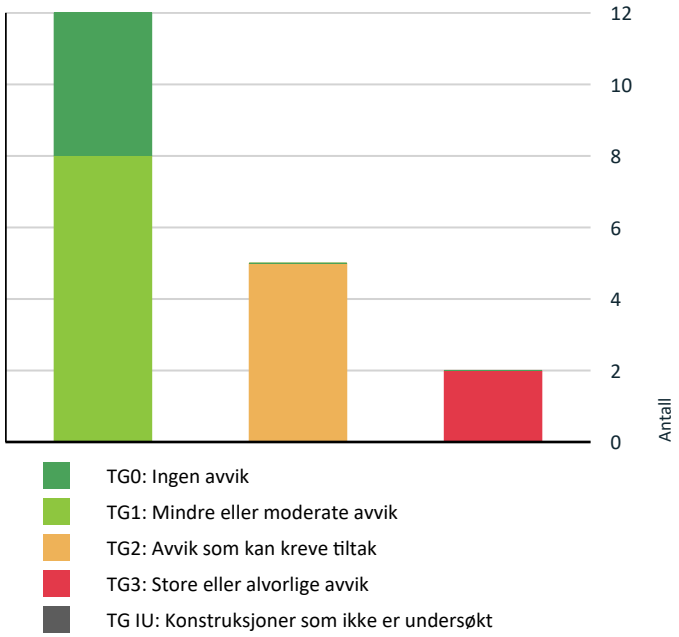
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På byggemeldte tegninger er det en bod i leiligheten. På befaringen er det satt inn et vindu og rommet er innredet som soverom. taktmann er ikke kjent med at bruksendringen er omsøkt i kommunen.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

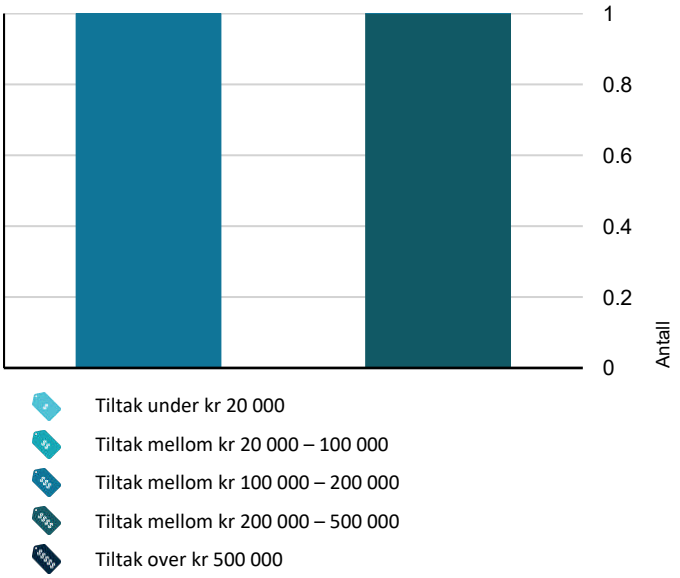
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmann befarte leiligheten alene og det må derfor forventes enkelte antagelser i rapporten. Eier har ikke besvart spørsmål i ordrebekreftelsen eller oversendt noe dokumentasjon på oppgraderende arbeider.

Det er ikke gjort kostnadsestimat for TG2 i denne rapporten. Forskrift til avhendingslova krever kun kostnadsestimat av TG3.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 4.Etasje > Kjøkken m/spiseplass > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1974

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Isolerglassvinduer i trekarm. Produsert i 2009, 2011 og 2016
Balkongdører fra 2009.

TG 1 Dører

Brassklassifisert ytterdør i malt tre med kikkehull, sikkerhetslås og elektronisk lås. Produsert i 1974.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørøstvendt delvis overbygget terrasse i betongkonstruksjoner på ca 14 m2 med utgang/adkomst fra stue. Bruksunderlag med malt betong. Rekkverk er utført som blomsterkasse 60 cm høy og 80 cm dyp.
Det er montert markise i tilknytting til terrassen.

Det bemerkes: Blomsterkassen tilfredstiller dagens krav, det gjøres likevel oppmerksom på at blomsterkasser er lett å klatre på.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Nordvestvendt delvis overbygget terrasse i betong truksjoner på ca 13 m2 med utgang/adkomst fra kjøkken. Bruksunderlag med malt betong. Rekkverk er utført som blomsterkasse 60 cm høy og 80 cm dyp.

Det bemerkes: Blomsterkassen tilfredstiller dagens krav, det gjøres likevel oppmerksom på at denner er lett å klatre på.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater gulv med: Parkett, fliser og vinylbelegg.
Overflater vegger med: Glatte malte overflater, malt strie, fliser,
Overflater tak med: Malt betong,

Høyde mellom gulv og tak i stuen er 2,38 meter.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner.

Det gjøres oppmerksom på at ved måling av planavvik, skal totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet. 2 rom pr etasje skal måles. Ved stikkprøvemålinger som tilfredstiller instruks i NS 3600 vil det ikke være mulig å fange opp andre eller større skjevheter enn ved aktuelle målepunkter.
Dersom nøyaktig skjevhetsmåling er avgjørende for kjøpet må etasjeskiller måles med rotasjonslaser og flere punkter i umøblert bolig.

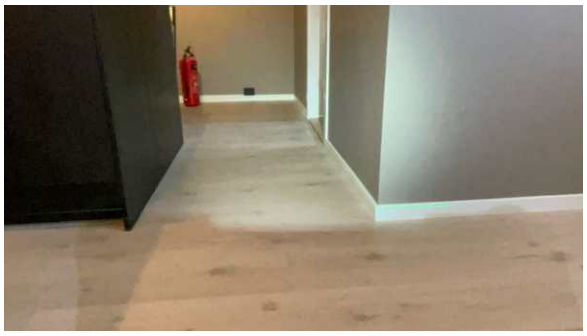
Tilstandsrapport

Rom som er målt: Stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt planavvik ca 25 mm i både stue og kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.



Laseråling kjøkken.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innerdører bestående av 3-speils lakkerte kompaktdører.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med hovedkonstruksjoner som sluk, rør og tettesjikt fra byggeår. Oppgradert senere med overflater og innredning. Ukjent alder på oppgradering. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Gulv med fliser. Vegger med fliser og malt strie. Tak med malt betong.

Badet er innredet med dusjkabinett, servant med underskap og toalett. Panelovn for oppvarming.

Sluk i plast fra byggeår. Synlig vinylbelegg klemt i sluket.

Naturlig ventilering av rommet ved ventil på vegg mot tilliggende vaskerom som har mekanisk avtrekk. Det er spalte under dørblad for tilluft.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det nevnes spesielt:
Sluk og tettesjikt har passert forventet brukstid. Skruer i sluket er rustene.
Vinylbelegg er ikke anbefalt som tettesjikt under fliser.
Det er ikke montert tettemansjetter på rørgjennomføringer
Det er observert "bom" i flere gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

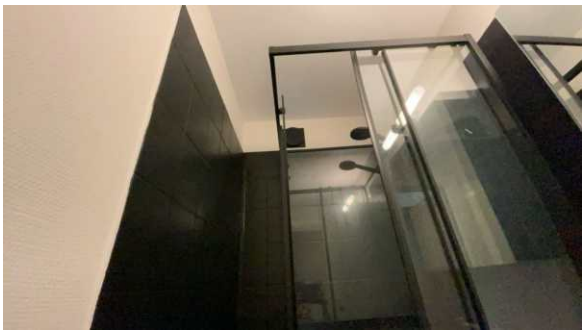
Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Sluk



Naturlig ventilasjon.



Rørgjennomføringer uten tettemansjetter.

4.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble borret 73 mm hull fra tilliggende konstruksjon til badet. (Soverom.) Badet har stålstendere og fuktsøk med pigger er ikke mulig. Det ble foretatt luftfuktighetsmåling i konstruksjonen, målinger viser
RF 38%, temp 18,9 grader. Dette ansees som tørt.
Det ble foretatt visuell kontroll i borrehullet. Ingen skadesymptomer ble observert.



Måling inne i konstruksjonen med probe

4.ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom fra byggeår.
Gulv med vinylbelegg. Vegger med malt strie. Tak med malt betong.

Tilstandsrapport

Vaskerommet er innredet med benkeplate i laminat, overskap, opplegg for vaskemaskin, toalett og servant med underskap.

Det er ikke eget sluk i rommet, vann ledes til spalte i veggen og mot sluk i tilliggende bad.

Det er mekanisk avtrekk til felles opplegg for bygget. Det er ikke etablert tilluft.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det nevnes spesielt:
Det er ikke eget sluk for rommet. Dagens forskriftskrav krever sluk i alle våtrom.
Vinylbelegg har passert forventet brukstid.
Det er ikke etablert tilluft.
Det er ikke montert tettemansjetter på rørgjennomføringer.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Slisse i vegg.



Rørgjennomføringer uten tettemansjetter.



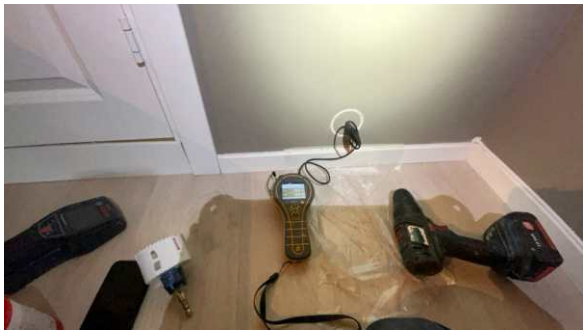
Vinylbelegg har passert forventet brukstid.

4.ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er forskriftsmessig boret hull i vegg mot våtrom.
Det er utført fuktmåling (vektprosent) i skjult konstruksjon via hullet og det er registrert under 7%. Registrert fuktnivå anses som normalt/tørt.
Målingen er utført i bunnstender/svill fra kjøkken.

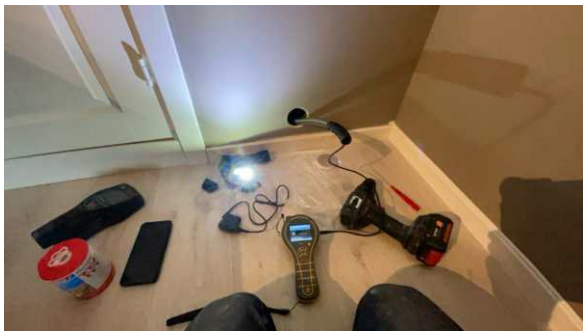
Tilstandsrapport



Måling med probe.



Visuell kontroll.



Måling i bunnen av stender/svill

KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med ukjent alder men nyere. (På bilder fra finn annonse i 2019 er det annet kjøkken.)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og halvøy. Benkeplater kompositt. Nedfelt kum av kompositt med blandebatteri.

Det er integrerte hvitevarer som mikro, stekeovn, koketopp og oppvaskmaskin.

Det er montert komfyrvakt og automatisk lekkasjesikring.

Det er sprutbeskyttelse over benkeplate i form av glassplate.

4.ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

TG 2 Avtrekk

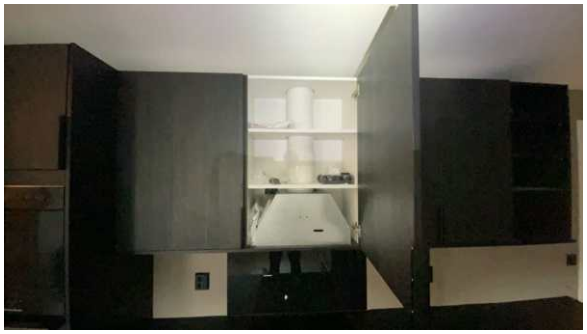
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkkenventilator med kullfilterer vanlig i blokkleiligheter og det er normalt ikke tillat å koble ventilator til felleskanaler for ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Tilstandsrapport



Ventilator med kullfilter,

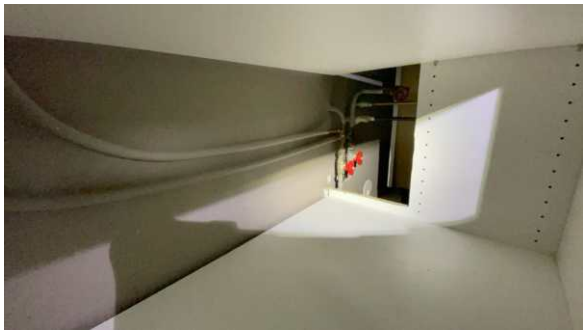
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligens røropplegg er hovedsakelig fra byggeår med vannrør i kobber. Hovedinntak for vann med stoppekraner er plassert i benkeskap på kjøkken. Varmtvann gjennom felles opplegg for bygget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.



Hovedinntak for vann.

TG 2 Avløpsrør

Hovedstamme for avløp er ikke tilgjengelig i boligen. Avløpsrør forøvrig i plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Tilstandsrapport



Avløpsrør kjøkken.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon ved spalteventiler på vinduer og ventiler på vegger. Mekanisk avtrekk på 1 bad og kjøkken.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Delvis skjult/delvis åpent ledningsnett. Strømskapet er plassert i felles oppgang. Fordelingstavle med automatsikringer. Kursfortegnelse og strømmåler i skapet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1975 Det er opplyst i egenerklæring at innmat i sikringsskapet er skiftet og at det er lagt opp noen nye kurser. Det er ikke fremvist dokumentasjon på arbeider.

   Det er foretatt el-sjekk av anlegget i desember 2025- utførende kontrollør skriver:
   El sjekk av elektrisk anlegg. Full sluttkontroll med målinger av alle kurser, samt visuell kontroll. Ingen avvik er funnet.
   El anlegget i boligen, er etter hva vi kan se er innenfor gjeldene forskrifter.
   Presiserer at dette ikke er en samsvarserklæring for tidligere utført el arbeider, men en kontroll av at tidligere el arbeider er utført i henhold til gjeldene forskrifter.
   Tilfeldig fysisk kontroll av noen punkter er også utført, se bilder.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Spørsmål er ikke besvart av eier.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Spørsmål er ikke besvart av eier. Ingen dokumentasjon er fremvist utover samsvareklæring på el-sjekk.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Ja I egenerklæring er det opplyst at det foreligger tilsynsrapport fra 2019. rapporten er ikke fremvist for takstmann.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Tilstandsrapport

Ukjent Spørsmål er ikke besvart av eier.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Spørsmål er ikke besvart av eier.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

TG med bakgrunn i manglende dokumentasjon og usikkerhet med hensyn til alder på deler av anlegget.



Strømskap i felles oppgang

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er røykkvarslere. Det er pulverapparat for slukning

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

4.

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

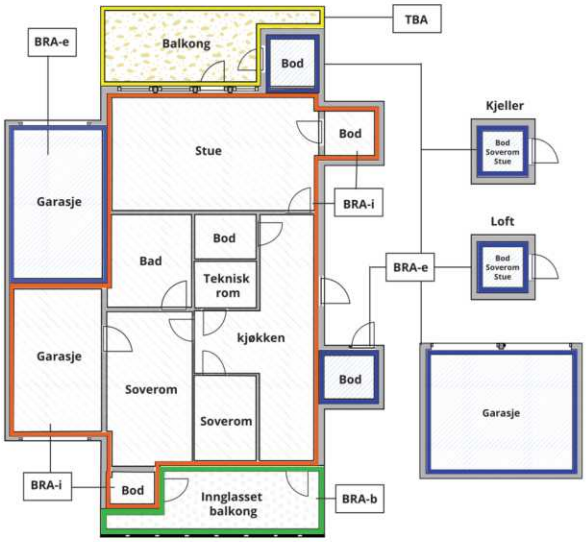
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4.Etasje	94			94	27	1	95
2.Etasje		4		4			4
Kjeller		2		2			2
SUM	**94**	**6**			**27**	**1**	**101**
SUM BRA	**100**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, soverom, gang, kjøkken m/spiseplass, soverom 2, bad, stue, soverom 3, vaskerom		
2.Etasje		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takstmann befarte leiligheten alene. Boder er ikke påvist av eier. Det var opplyst at det medfølger en bod i 2. etasje og 1 bod i kjeller. (Alle bodene i begge etasjer ser ut til å være samme størrelse og det er tilfeldige boder som er målt.
Dersom nøyaktig bodareal er avgjørende for kjøpet/ eller av stor betydning må eventuell kjøper be eier påvise riktige boder og disse må måles.

Rom (bod) som ligger utenfor boenheten er oppmålt og inkludert i BRA-e, men ikke som s-rom.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: På byggemeldte tegninger er det en bod i leiligheten. På befaringen er det satt inn et vindu og rommet er innredet som soverom. taktmann er ikke kjent med at bruksendringen er omsøkt i kommunen.
Endret bruk (bruksendring) er søknadspliktig og vil i mange tilfeller føre til ytterligere tiltak for å få det godkjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Fra egenerklæring:
Det er opplyst at det er montert servanter av rørlegger. Dokumentasjon er ikke fremvist.
Det er opplyst at det er ny innmat i sikringsskapety og at enkelte kurser er nye. Det er ikke fremvist dokumentasjon.
Annet:
Kjøkkenet fremstår relativt nytt. Det er ikke fremvist dokumentasjon.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	94	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.11.2025	Roar Slyngstad Fredriksen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	94	310		108	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Belsetveien 88

Hjemmelshaver
Torgersen Stig Arne

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Bolig med beliggenhet på Rykkinn. Flere barnehager i nærheten, både private og kommunale. Området sokner til Rykkinn barneskole og Belset ungdomsskole. Kort avstand til dagligvareforretning og bussholdeplass med ekspressavganger til Oslo i rushtiden. Ellers er det gode handlemuligheter på Rykkinn senter med varierte forretninger og servicetilbud

Adkomstvei

Offentlig.

Tilknytning vann

Offentlig-privat stikkledning.

Tilknytning avløp

Offentlig-privat stikkledning.

Parkering

Oppstillingsplass i felles garasje- El-bil lader er montert.
Gjesteparkering i sameiet.

Bod

2 eksterne boder på tilsammen ca 6 m2.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.11.2025	Egenerklæringen er utfylt av eier og gjennomgått.	Gjennomgått	5	Nei
Bærum Kommune	20.03.1973	Byggemeldt planskisse for leiligheten.	Gjennomgått	1	Nei
GK Norge AS	18.12.2025	samsvarserklæring for el-sjekk av anlegget.	Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.11.2025	
2	15.12.2025	
3	07.01.2026	Korrigert etter oversendt samsvarserklæring på el-sjekk
4	07.01.2026	
5	07.01.2026	Korrigert etter oversendt dokumentasjon på el-sjekk av anlegget.

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P -ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/DG1231

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Bærum

Oppdragsnr.
7250531

Selger 1 navn
Stig Arne Torgersen

Gateadresse
Belsetveien 88

Poststed	Postnr
RYKKINN	1348

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If

Polise/avtalenr.: 4019558

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

Document reference: 7250531

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montert ny vask i begge våtrom.

Arbeid utført av: Rørlegger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Nytt sikringsskap og delvis oppgradering av kurser i leiligheten.

Arbeid utført av: Ringeriksnett AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El tilsyn i 2019.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lader på egen plass i felles garasjeanlegg.

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Pågående rehabilitering av terrasser i borettslaget.

Arbeid utført av: LD Entreprenør AS

Document reference: 7250531

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: 10 % økning av fellesutgifter fra 1.1.2026 på grunn av balkongrehabilitering.

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 7250531

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 7250531

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Torgersen	be0630a90c5fc54a78d2 0aec6ff421bb4a7f0ab6	24.11.2025 16:31:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 7250531

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Belsetveien 88

Nabolaget Blåbærstien/Bakstefløya - vurdert av 56 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

SKOLER

Rykkinn skole (1-7 kl.) 470 elever, 27 klasser	12 min 1 km	
Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl... 328 elever, 21 klasser	13 min 1.1 km	
Bryn og Hammerbakken skole (1-4 kl... 107 elever, 7 klasser	19 min 1.6 km	
Eineåsen skole (8-10 kl.) 297 elever, 19 klasser	6 min 0.5 km	
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10... 210 elever	7 min 0.6 km	
Rosenvilde videregående skole 620 elever	6 min 2.8 km	
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	7 min 3.5 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Skytten Linje 160, 160E	3 min 0.2 km	
Kolsås Linje 3	5 min 2.2 km	
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	12 min 9.1 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min 23.7 km	
Oslo Gardermoen	56 min	

BARNEHAGER

Glitre barnehage Avd Bakkeplassen ... 51 barn	2 min 0.1 km	
Glitre barnehage Avd Langeleiken (... 54 barn	5 min 0.5 km	
Gommerud barnehage (1-5 år) 87 barn	6 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Meny Rykkinn	7 min
Coop Extra Rykkinn	17 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Rykkinn Senter	7 min
Vitusapotek Rykkinn	7 min
Kolsås Vinmonopol	22 min

SPORT

Belset skole	5 min
Vestre Bærum tennisanlegg	7 min
FitnessRoom Rykkinn	7 min
Bærum Squash & Fitness	7 min

«Stille og rolig med hyggelige naboer»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

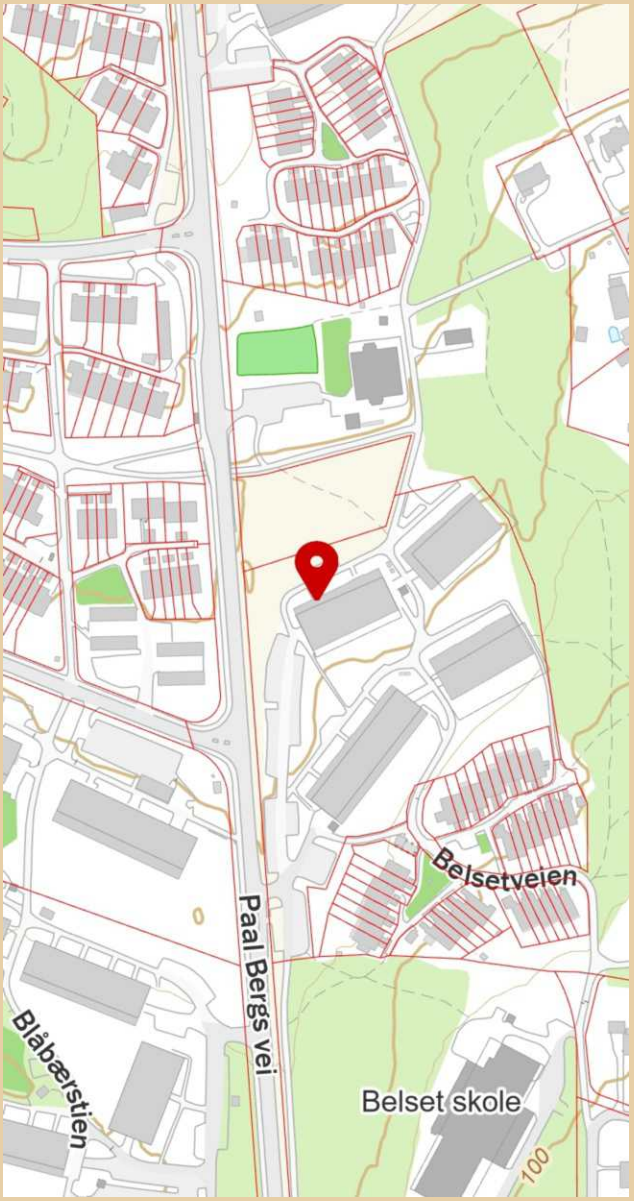
Gateparkering
Lett 93/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

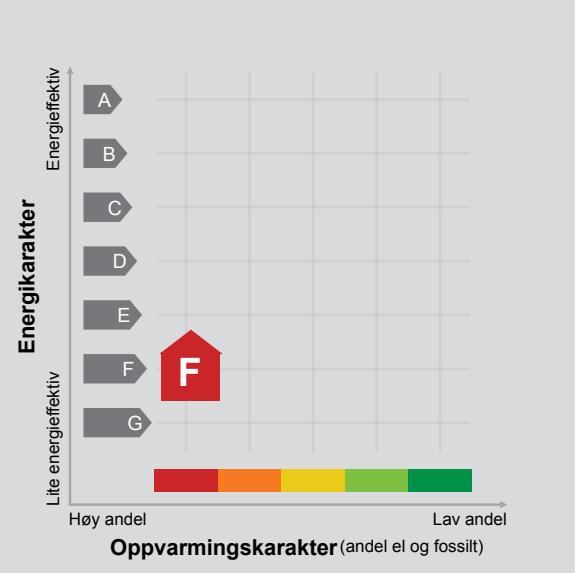
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

ENERGIATTEST

Adresse	Belsetveien 88
Postnummer	1348
Sted	RYKKINN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	94
Bruksnummer	310
Seksjonsnummer	108
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16143707
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-192962
Dato	25.11.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1974
Bygningsmateriale:	
BRA:	88
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Belsetveien 88	16143707	H0403	108	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1974

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	28 m²
Areal tak	88 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	88 m²
Totalt BRA	88 m²
Oppvarmet luftvolum	211 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,41 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	194,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,34 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,77
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.3.2018

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	97,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	8,2 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	164,2 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 712 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	201,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 451 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	201,28 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 712 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17 712 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 712 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

PRIVATMEGLEREN BÆRUM AS
v/Berthe-Lise Harboe
Gamle Drammensvei 40, 1369 STABEKK
E-post: berthe-lise.harboe@privatmegleren.no

Deres ref.: 7250531 . Vår ref.: 5830-1-108 Dato: 24.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Belsetveien Boligsameie
Organisasjonsnr:	990187878
Seksjonseier:	Torgersen, Stig Arne
Medeier:	
Leilighetsnummer:	108
Adresse:	Belsetveien 88, 1348 RYKKINN
Seksjonsnummer:	108
Gnr.	94
Bnr.	310

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 57717335.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader øker med 10% fra 1. januar 2026. Dette i forbindelse med årsmøtevedtak som gir styret fullmakt til å ta opp et rammelån på inntil 15 millioner kroner til vedlikehold.
Årsmøtevedtak 2025 gir styret fullmakt til å ta opp et rammelån på inntil 15 millioner kroner for å dekke utgifter knyttet til vedlikehold og oppgradering av sameiet.
Av rammelånet som ble vedtatt i årsmøtet 2025, ble 2 215 000 kr utbetalt 08.07.2025 og fordelt etter eierbrøk
Enkelte seksjoner er registrert med garasjeplass, disse følger ved salg. Postkasseskilt bestilles av eier selv, det kan bestilles på https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt. Postkassenøkler bestilles på posten. Objekt 30001, 30002 og 30003 er utleieplasser. Hjemmeside: https://vibbo.no/belsetveien Kontaktinformasjon til styret er: belsetvn@styrerommet.no Ved bestilling av system nøkkel til hovedinngangsdøren, kan dere henvende dere til styreleder, som gir dere et skjema som dere selv leverer på Låssenteret i Sandvika. Ved bestilling av garasjeport åpner så ta kontakt med Port Øst A/S: https://www.portost.no/ thore@portost.no Tlf: 32 16 06 66 Deretter må portåpner programmeres, så ta kontakt med Sveinung Wold i styret

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207361429
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	8 114 925,00
Innfrielsesdato:	30.06.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208568914
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	6,44%
Restsaldo	5 379 957,00
Innfrielsesdato:	30.06.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 019,17,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 019,17	5 521,08 fra 01.01.2026

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. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 036,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 665,-
Annen formue:	6 447,-
Gjeld:	77 319,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207361429
Restsaldo:	74 953,97
Kapitalkostnader:	659,73
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208568914
Restsaldo:	49 687,54
Kapitalkostnader:	314,31
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 124 641,51,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Egeland pr. e-post: eirik.egeland@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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 han 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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Hanne Vibeke Winter-Hjelm, e-post: belsetvn@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@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.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDEN

FOR

BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

(Vedtatt på sameiermøtet 21.03.94)

(Med endring på ordinært sameiermøte 28. mars 1996, 20. mars 1997, 26. mars 1998, 23. mars 1999, 29. mars 2001, 9. april 2002, 12. mai 2003, 22. april 2009, og 17. april 2012, 15.mars 2016, 7.mai 2019. 22. april 2025)

MÅL

Husordensreglene har som mål å skape gode naboforhold innen sameiet, ref. Kardemommebyloven: "Man skal ikke plage andre, bare være god og snill, og ellers kan man gjøre (nesten) som man vil".

GYLDIGHET

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leilighetene.
Meldinger fra styret til beboerne vedrørende endringer eller tillegg til husordensreglene er å betrakte som midlertidige og som vedtas endelig med 2/3 flertall på følgende sameiermøte.

§ 1

Hvert husnummer velger en kontaktperson som styret kan kommunisere med.
Kontaktpersonen utpekes for ett år av gangen og fungerer som "tillitsvalgt" for oppgangen.
Ingen installasjoner som krever festeanordninger i form av skruer, bolter, lim eller lignende kan monteres på terrassegulv, betongvegger eller himlinger uten at dette på forhånd er klarert med styret (p.g.a. fare for å kortslutte det katodiske anlegget).
Vær generelt forsiktig slik at det vanntette belegget på terrassegulvet ikke blir punktert. Bruk ikke møbler med skarpe ben som kan skjære seg ned i belegget, og vis aktsomhet hvis det er nødvendig å rydde snø.
Skader som skyldes brudd på disse bestemmelsene kan føre til erstatningsansvar. Begrensningen på terrassegulvene gjelder ikke terrassene på bakkeplan.

§ 2

Motorsykkelkjøring og mopedkjøring på gangvei foran terrassene er ikke tillatt. Bilkjøring skal bare være tillatt for syketransport, invalidetransport og nødvendig varetransport. Parkering på gangvei er ikke tillatt.

§ 3

Det henstilles til beboerne om å bruke sunn fornuft, hensyn og toleranse når det gjelder vanntapping, høylydt tale, bruk av radio, TV, musikkanlegg, banking, musikkinstrumenter etc. Det skal være nattero mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskaplighet etter kl. 23:00, skal de berørte naboer varsles på forhand. Musikkinstrumenter hvor lyden også forplanter seg i gulv, (som piano), skal settes på lyddempere. Om dagen må det ikke musiseres eller drives musikkøvelser mer enn sammenlagt 3 timer. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt.
Utendørs eller innendørs arbeid som forårsaker støy må ikke foretas på søn- eller helligdager eller på virkedager før kl. 08:00 eller etter kl. 20:00.

§ 4

Det er bare tillatt å stille bil, motorsykkel og sykkel i garasje. Lagring av løsøre på egen garasjeplass er ikke tillatt, med unntak av dekk som det er tillatt å lagre på fastmontert veggstativ. Styret skal på forhånd godkjenne både veggstativ og plassering under forutsetning av at det ikke er i strid med brannforskriftene. Bilhengere kan oppbevares på egen parkeringsplass dersom de ikke er til sjenanse for andre garasjebrukere. Det er en forutsetning at en bil på samme parkeringsplass kan kjøres så langt inn at bilen ikke stikker utenfor skillemurene som deler garasjeseksjonene. Lagring av løsøre er ikke tillatt. Unødvendig oppstarting av bil i garasjeanleggene er forbudt av hensyn til faren for kullosforgifting. Bilvask og bilreparasjoner er ikke tillatt i garasjeanlegg. Røking i garasjen er ikke tillatt. Garasjeplassen skal holdes ryddig av de respektive bileiere. Hensatte gjenstander kan fjernes for eiers regning. Garasjeanlegget tillates ikke brukt som oppholdssted og lekeplass. Skader påført garasjeanlegget, bekostes av den enkelte beboer.

Boder i tilknytning til garasjen skal holdes avlåst. Gjenstander plassert utenfor bodene eller i ulåste boder, kan fjernes av sameiet.

§ 5

Sykler, kjelker, sparkstøttinger og lignende må ikke stå i trappeoppganger. Barnevogner kan parkeres i trappegangene. Beboere som setter fra seg barnevogner regelmessig, bør hjelpe til med renhold i første etasje.
Det er ikke tillatt med levende lys i trappeoppganger. Det er ikke tillatt med brodder i trappeoppganger.

§ 6

La ikke barna leke eller oppholde seg i trappeoppgangene eller garasjer og påse at de ikke rabler på veggene eller på annen måte gjør skade på boligsameiets eiendom.

§ 7

Det er ikke tillatt å ha motoriserte vifter som trekker luft fra leilighetene ut i de felles luftekanalene. Styret kan, når man finner dette nødvendig, inspisere leiligheter for å påse at dette forbudet ikke blir brutt. Ingen beboer kan nekte en slik inspeksjon.

§ 8

Beboerne med husdyr skal respektere barnas lekeplasser, sandkasser etc., slik at disse stedene ikke blir forurenset. For hundehold gjelder forøvrig politivedtektene. Hunder skal alltid holdes i bånd på eiendommen. Hunder skal luftes utenfor eiendommen. Dyreeiere plikter å fjerne ekskrementer etter sine dyr. Det må ikke legges ut mat til fugler.

Ved skriftlig klage til styret på dyrehold, vil styret kunne be om at dyr fjernes fra leiligheten.

§ 9

Alle eierne plikter å delta på dugnad.

§ 10

Beplantingen av balkongkassene skal være slik at det ikke er til sjenanse for naboene. Alle planter skal i sin helhet være på innsiden av kassens ramme. Det skal ikke plantes trær i kassene. Buskene skal ikke være over 70 centimeter høye. Ved klage kan styret pålegge beboere å klippe eller helt fjerne planter. Beboere er også ansvarlige for å holde dreneringsslangene fra balkongkassene åpne. Hvis disse tettes kan kassene sprenges, når ikke vannet renner ut.

Merk! Hvis det oppstår skader forårsaket av brudd på husordensreglene, så er eier selv pliktig til å betale for skadene.

§ 11

Terrassene må ikke benyttes slik at det er til sjenanse for naboene. Terrassene er ikke lagerplass. I vinterhalvåret må sneen ryddes bort fra innerveggen for å hindre snesmelting med etterfølgende isdannelse. Dreneringsrenner må alltid holdes renset for nedfallet løv og annet avfall som kan stoppe til avløpsrøret. Hvis dette ikke utføres, blir eieren holdt ansvarlig for skade som måtte oppstå. Ingen installasjoner som krever festeanordninger i form av skruer, bolter, lim eller lignende kan monteres på terrassegulv, betongvegger eller himlinger uten at dette på forhånd er klarert med styret (p.g.a. fare for å kortslutte det katodiske anlegget).
Vær generelt forsiktig slik at det vanntette belegget på terrassegulvet ikke blir punktert. Bruk ikke møbler med skarpe ben som kan skjære seg ned i belegget, og vis aktsomhet hvis det er nødvendig å rydde snø.
Skader som skyldes brudd på disse bestemmelsene kan føre til erstatningsansvar. Begrensningen på terrassegulvene gjelder ikke terrassene på bakkeplan.

§12

Takluke i trappehuset skal være stengt hele året. Leilighetens inngangsdør skal ikke benyttes til lufting.

§13

Terrasse/veranda: Man kan vaske og skylle veggene forsiktig, hvis man tar tilstrekkelig hensyn til at det ikke renner og spruter mengder med vann.

§14

Klesvask kan kun henges ut på veranda/terrasse når det brukes tørkestativ.

§15

Alt avfall pakkes inn før det kastes i søppelcontainer. Følgende må ikke kastes: Varm aske, brennende gjenstander f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige eller skadelige vesker. Søppelposer må ikke oppbevares i oppgangen.

§16

Sameieren er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten ved uforsiktighet. Forstoppelser, skader og lignende som oppstår fordi uvedkommende ting kastes i toalettet, er sameieren ansvarlig for.

§ 17

Gulvene skal ikke bones av beboere i oppgangene. Feiing og snørydding utenfor inngangsdør, er beboernes felles ansvar. Hvis noen av en eller annen grunn er uskikket til å utføre dette arbeid, må vikar stilles.

§ 18

Felling av trær, nyplanting eller annen forandring på fellesarealer kan bare finne sted når årsmøte har vedtatt dette.

§ 19

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledninger ikke fryser til. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende, er sameieren ansvarlig for.
Det er ikke tillatt å koble vaskemaskin, oppvaskemaskin eller lignende på sameiets varmtvannsanlegg. Styret kan, når man finner dette nødvendig, inspisere leiligheter for å påse at dette forbudet ikke blir brutt. Ingen beboer kan nekte en slik inspeksjon.

§ 20

Dersom planlagt vedlikehold av vannledninger og kraner i leiligheten gjør det nødvendig å stenge vannet for flere, skal dette varsles med oppslag minimum 24 timer i forveien. Her skal det fremgå hvor lenge vannet vil være stengt, og i hvilken leilighet det blir gjort arbeid. Slike oppslag skal settes på, eller ved, innsiden av ytterdør i alle de berørte oppgangene.
Alt planlagt vedlikehold skal legges til perioden 08 til 16 mandag til fredag. Arbeidet skal utføres av autorisert rørlegger.
Ut over dette kan vannet bare stenges ved akutt lekkasje. Hvis slike situasjoner inntreffer skal styret varsles omgående.

§ 21

Dersom inngangsdøren til leiligheten byttes, skal den nye ha samme struktur og farge som de andre på den siden som vender mot oppgangen.

§ 22

Uregistrerte, men dog kjørbare biler kan settes på egen garasjeplass, men de tillates ikke hensatt på parkeringsplassene. Uforholdsmessige store kjøretøyer kan ikke parkeres på Sameiets eiendom. Det samme gjelder båter, campingvogner, private containere, uregistrerte hengere eller lignende, biler eller hengere som forutsettes å stå ubrukt over lengre tid. Disse skal anvises plass vinterstid, slik at de ikke blir stående til hinder for snøbrøytingen. Kjøretøyer eller andre gjenstander som blir hensatt i strid med disse bestemmelsene kan fjernes av styret for eiers regning og risiko." Bilvrak kan ikke oppbevares på Sameiets område, heller ikke i garasjene.

§ 23

Det er kun tillatt å bruke elektrisk/gassgrill på balkonger/verandaer.

V E D T E K T E R

for

Belsetveien Boligsameie, org. nr. 990 187 878

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 7.mai 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 17.04.2012

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Belsetveien Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 22.06.90.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 108 boligseksjoner på eiendommen gnr. 94, bnr. 310 i Bærum kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Nummerert bod
- Nummerert parkeringsplass i garasjeanlegget (der det fremgår av skjøtet).

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(3) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt. Eier plikter å oversende styret og forretningsfører kopi av utleiekontrakten samt opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, og varigheten av denne.
(4) Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie. Garasjeplass kan ikke leies ut til personer som ikke disponerer boligseksjon i sameiet.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene
3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler
Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Parkeringsplasser

Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget dersom dette fremgår av skjøtet.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer og verandadører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og verandadører til bolig. Døren inn til den enkelte seksjon er seksjonseiers ansvar og vedlikeholdes av denne. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer og verandadører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Boligsameiet betaler kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene, samt forretningsførsel. Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.
Videre betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene, unntatt sikringsportene og/eller andre egne installasjoner.
Den enkelte sameier skal betale et månedlig à kontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. For lite innbetalt felleskostnader dekkes av disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel:
50% fordeles likt på hver seksjon. 50% fordeles etter sameiebrøken (boligens areal).
Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.
Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad, og innbetalingene skal følge samme brøk som beskrevet i § 6-1 (1).

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseiernes forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 30.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet v/forretningsføreren forplikter til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.
Videre har sameiet ytterligere panterett med kr. 15.000,- i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assuranse-/erstatningssum. Panteretten er tinglyst på hver seksjon. Denne panterett har opptrinnsrett etter Husbanken.
Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon.
Seksjonseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.
Seksjonseieren forplikter seg hvert 10.år første gang pr. 01.02.2001 å medvirke til regulering og tinglysing av den ovennevnte panterett, i samsvar med konsumprisindeksen. Utgangspunktet for indeksavlesning er avlesning pr. 01.02.1991.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 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 beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport

- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med
a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5830
BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5830

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Merk! De som har reservert seg mot digital kommunikasjon kan levere manuell stemmeseddel til styrets postkasse (til høyre for garasjeport ved nedre garasjeanlegg) eller sende til OBOS direkte:

S. 5830 Belsetveien Boligsameie v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS

Pb. 6666 St. Olavs plass

0129 Oslo

Eget diskusjonsmøte blir avholdt 03.04.2025 kl 18:00 - 20:00 i Bryn menighetshus, Kirkegårdsveien 7, 1348 Rykkinn.

Velkommen!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av referent
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av protokollvitner

5. Årsrapport og årsregnskap

6. Budsjett 2025

7. Fastsettelse av honorarer

8. Valg av tillitsvalgte

9. Innføring av 2 bommer ved innkjørsel

10. Vedlikeholdsbehov og lån.

11. Husordensregler § 8 - endring

12. Husordensregler § 10 - endring.

13. Husordensregler § 13 - endring

14. Plassering av utebod til sparkesykler.

Med vennlig hilsen,
Styret i BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Hanne Vibeke Winter-Hjelm er valgt.

Sak 2

Valg av referent

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Forretningsfører er referent.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Lise Gundersen og Solveig Ringdal er valgt.

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Årsberetning 2024 styret.pdf
2. Årsrapport og årsregnskap 2024 - 5830.pdf
3. Revisjonsberetning 2025 - 5830 -.pdf

Sak 6

Budsjett 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets forslag til budsjett 20245 finnes i høyre kolonne i vedlegg ...

Forslag til vedtak

Styrets forslag til budsjett 2025 godkjennes.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås uendret og settes til kr 250 000,-. Styrets innstilling er at vi viderefører dagens honorar. Dette med sikte på å tiltrekke flere interesserte kandidater til å delta i styrearbeidet. Det vil bidra

til å sikre et bredt spekter av kompetanse og engasjement, og vil også bidra til å opprettholde en attraktiv og bærekraftig styrestruktur, som er avgjørende for sameiet og fremtidige utvikling.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-. Dette med sikte på å tiltrekke flere interesserte kandidater til å delta i styrearbeidet. Det vil bidra til å sikre et bredt spekter av kompetanse og engasjement, og vil også bidra til å opprettholde en attraktiv og bærekraftig styrestruktur, som er avgjørende for sameiet og fremtidige utvikling.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Målet er å ivareta alles interesser når det gjelder alt i fra økonomi, vedlikehold, miljø, sikkerhet, og informasjon for sameiere.

Innstilling

Styret lar dette være opp til flertallet og har ingen innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Ihlen

  Elisabeth har vært sentral i styrearbeidet de siste årene, først som varamedlem i 2021, og deretter som styremedlem og nestleder. Hun har svært gode kunnskaper om alt som foregår, er engasjert, dyktig og effektiv. Hun er en uvurderlig ressurs i styrearbeidet, og hun utfører de oppgaver hun påtar seg på en svært god måte!
- Sveinung Wold

  Gjennom sitt engasjement har Sveinung vært en uvurderlig ressurs for sameiet. Med sin solide styreerfaring stiller han alltid gode spørsmål, utfordrer der det trengs, og bidrar aktivt til gode beslutninger.

  Men Sveinung stopper ikke der – han tar ansvar for elbillading, programmerer portåpnere, sørger for at alle får informasjon (både digitalt og på papir), setter opp infoskriv og lapper, og hjelper til med ulike oppgaver som befaringer og praktisk arbeid. Kort sagt: Han sier aldri nei til en oppgave, stor eller liten!

  I tillegg til sin innsats er Sveinung alltid positiv, løsningsorientert og bidrar til et godt arbeidsmiljø i styret.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Donna Usher

  Donna har vært et engasjert og aktivt varamedlem i styret det siste året. Hun har bidratt med gode innspill, og tar gjerne på seg oppgaver på vegne av sameiet.

- Lars Sten Stenersen

  Lars har vært et engasjert og aktivt varamedlem i styret det siste året. Han har bidratt med gode innspill i styremøter og har bidratt med HMS inspeksjon av sameiet.

Sak 9

Innføring av 2 bommer ved innkjørsel

Forslag fremmet av:
Nils Morten Hagen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønske om 2 vippebommer ved innkjørsel:

Vi er det eneste boligsameie i området som ikke har det, og trafikken inn her er betydelig.

Styret innhentet tilbud i fjor på 2 m vippebommer med rabattert pris.

Vippebom betyr at du må ut av bilen og vippe bommen inn/ut ved inn og utkjøring.

Total med arbeid (fundament) = ca. 130.000,- for 2 stk.

Styrets innstilling
Styret støtter dette forslaget. Det har blitt vesentlig mer trafikk i det siste, og vi opplever at enkelte bruker det som parkeringsplass.

Forslag til vedtak
Innføring av 2 vippebommer ved innkjørsel.

Sak 10

Vedlikeholdsbehov og lån.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har et betydelig vedlikeholdsetterslep, og det er behov for omfattende oppgraderinger på flere områder. Behovene er spesifisert i vedlikeholdsplanen som er vedlagt årsmeldingen. For å sikre finansiering av nødvendige tiltak og samtidig ha en økonomisk buffer, foreslår styret å ta opp et rammelån på 15 millioner kroner. Dette er vesentlig mindre enn det om ble forespeilet i fjor med et estimat på 40 - 50 millioner bare på balkongrehabilitering .

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å ta opp et rammelån på inntil 15 millioner kroner. Lånet vil fungere som en kredittramme, hvor styret kun tar ut midler etter behov for å dekke utgifter knyttet til vedlikehold og oppgradering av sameiet.

For å finansiere dette, vil husleien økes gradvis i takt med låneuttak og behov. Fra **1.** *august iverksettes en økning på 12 %, og styret vil deretter vurdere ytterligere økning fra januar på 10 %.*

Styret har mottatt en henvendelse fra en beboer angående muligheten for at enkeltbeboere kan betale ut sin andel av et eventuelt lån.

Styret har undersøkt denne muligheten og vurdert kostnadene knyttet til en slik løsning. For at hver enkelt beboer skal kunne innfri sin andel av lånet individuelt, kreves det administrasjon fra forretningsfører (OBOS). Dette medfører både en betydelig engangskostnad for etablering og løpende årlige gebyrer for administrasjon. Totalt sett vil dette føre til økte kostnader for sameiet som helhet. På bakgrunn av dette vurderer styret at en individuell nedbetalingsløsning ikke er hensiktsmessig for sameiet på nåværende tidspunkt, da det kun er meldt ønske fra 1 av 108 beboere.

Årsmøtet bes godkjenne forslaget og gi styret mandat til å iverksette låneopptaket og gjennomføre nødvendige justeringer av husleien i henhold til vedlikeholdsbehov og økonomisk situasjon.

Styrets innstilling

Styret mener det er stort behov for å tette dette vedlikeholdsetterslepet, og innstiller på at Sameiet opptar dette rammelånet for å få utført nødvendige vedlikeholdsbehov. Styret innstiller også på foreslåtte husleieøkninger, i motsatt fall er det ikke mulig å låne de nødvendige midler.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å ta opp et rammelån på inntil 15 millioner kroner. Lånet vil fungere som en kredittramme, hvor styret kun tar ut midler etter behov for å dekke utgifter knyttet til vedlikehold og oppgradering av sameiet.

Sak 11

Husordensregler § 8 - endring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er enkelte punkter i Husordensreglene som bør justeres i forhold til dagens praksis. Dette gjelder blant annet dyrehold.

Dyrehold §8:

Det er ikke tillatt å holde dyr uten godkjenning av styret. Søknad skal sendes styret og tillatelse skal gis skriftlig. Ved skriftlig klage til styret på dyrehold, vil styret kunne be om at dyr fjernes fra leiligheten.

Dette stemmer vel ikke. Styret foreslår følgende tekst:

Beboerne med husdyr skal respektere barnas lekeplasser, sandkasser etc., slik at disse stedene ikke blir forurenset. For hundehold gjelder for øvrig politivedtektene. Hunder skal alltid holdes i bånd på eiendommen. Hunder skal luftes utenfor eiendommen. Dyreeiere plikter å fjerne ekskrementer etter sine dyr. Det må ikke legges ut mat til fugler.

Ved skriftlig klage til styret på dyrehold, vil styret kunne be om at dyr fjernes fra leiligheten.

Styrets innstilling

Husordensregel § 8 foreslås vedtatt.

Forslag til vedtak

Husordensreglene justeres i henhold til forslåtte endringer.

Sak 12

Husordensregler § 10 - endring.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beplantning og vedlikehold av balkongkasser § 10:

Beplantingen av balkongkassene skal være slik at det ikke er til sjenanse for naboene. Alle planter skal i sin helhet være på innsiden av kassens ramme. Det skal ikke plantes trær i kassene. Buskene skal ikke være over 70 centimeter høye. Ved klage kan styret pålegge beboere å klippe eller helt fjerne planter. Styret foreslår å legge til følgende: Beboere er også ansvarlige for å holde dreneringsslangene fra balkongkassene åpne. Hvis disse tettes kan kassene sprenges, når ikke vannet renner ut.

Merk! Hvis det oppstår skader forårsaket av brudd på husordensreglene, så er eier selv pliktig til å betale for skadene.

Styrets innstilling

Styret mener dette er en viktig tilpasning i husordensreglene.

Forslag til vedtak

Husordensregler § 10, Vedlikehold balkonger, foreslås vedtatt.

Sak 13

Husordensregler § 13 - endring

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Vask av terrasser § 13:

Spyling av terrasse/veranda er ikke tillatt. Styret foreslår følgende endring:

Man kan vaske og skylle veggene forsiktig, hvis man tar tilstrekkelig hensyn til at det ikke renner og spruter mengder med vann.

Forslag til vedtak

Husordensregler § 13, Vask av terrasser, foreslås vedtatt.

Sak 14

Plassering av utebod til sparkesykler.

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Vi skal sette opp en utebod for sparkesykler.

Bakgrunnen for å sette opp en slik bod er å ivareta både sikkerheten, brannsikkerheten og det generelle bomiljøet i sameiet. El-sparkesykler er blitt en vanlig del av hverdagen for mange beboere, og det er et økende behov for trygg og praktisk lading.

I dag ser vi at flere el-sparkesykler lades innendørs – blant annet i oppganger og fellesarealer. Dette medfører en betydelig brannrisiko og er i strid med både anbefalinger fra brannvesenet og sameiets egne HMS-retningslinjer. Ved å tilrettelegge for trygg utendørs lading og oppbevaring i en egnet bod, reduserer vi denne risikoen og bidrar samtidig til et ryddigere og mer brannsikkert bomiljø. Dette er ment som et forebyggende og fremtidsrettet tiltak for å møte en utvikling som allerede er godt i gang.

Når det gjelder forslag til plassering:

Vi har vurdert flere alternative plasseringer, inkludert området ved inngang 86–88. Grunnen til at dette ikke er blant de foreslåtte plasseringene, er at området der ligger nært kommunal vei og/eller kommunalt eid areal.

Dersom boden skal plasseres i tilknytning til offentlig vei eller på kommunalt område, utløser det søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Det betyr at vi i så fall må engasjere en ansvarlig søker (typisk arkitekt, entreprenør eller rådgiver) for å utarbeide og sende inn søknaden. Dette er en prosess som både tar tid og medfører betydelige kostnader for sameiet.

Derfor har vi i denne omgang prioritert områder som kan benyttes uten at det kreves slik søknad og tillatelse.

Styrets innstilling
Styret lar det være opp til flertallet å avgjøre hvor boden skal plasseres.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Plassering av utebod til sparkesykler.
- Mot Plassering av utebod til sparkesykler.

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Plassering av denne boden på asfaltert plass vis a vis nedre blokk, mellom inngang 73 og 75.
2. Plassering på asfaltert plass utenfor langblokken, vis a vis oppgang 78 - 82..
3. Plassering mellom blokkene i nedre anlegg ved søppelcontainere

ÅRSBERETNING 2024

Styrets arbeid 2024/2025

1: TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder:	Hanne Vibeke Winter-Hjelm
Styremedlem:	Elisabeth Ihlen
Styremedlem:	Sveinung Wold
Styremedlem:	Knut Eilif Jensen
Styremedlem:	Shamir Bashir
Varamedlem:	Donna Usher
Varamedlem:	Lars Stenersen
Varamedlem:	Mikkel Degeland (flyttet)

2: FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.

3: BYGNINGER OG FORSIKRINGER

Belsetveien Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990187878, og ligger i BÆRUM kommune.

Sameiet har 108 eierseksjoner. Sameiets har gårds- og bruksnummer: 94/310. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.
Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring, polisenummer 57717335. Forsikringen dekker bygninger og fellesareal. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på tlf.: 22 86 83 98, eller E-post: forsikring@obos.no.
Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden (jfr. takst) blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.
Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Forsikringen omfatter *ikke* innbo og løsøre. Den dekker heller ikke ansvar som påhviler den enkelte seksjonseier. Den enkelte seksjonseier må selv tegne innboforsikring.

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst èn godkjent røykvarsler i leiligheten, samt eventuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

4: EIENDELER OG GJELD – OPPGAVEPLIKT TIL LIKNINGSKONTORET

Sameierne har fått tilsendt oppgave med oppstilling over den enkelte seksjons andel og sameiets gjeld og eiendeler. Denne meldingen må tas vare på og sjekkes mot den ferdigutfylte selvangivelsen som kommer i april. Sameiet har pr. i dag 8.370.948 kr i gjeld.

5: SALG/REFINANSIERING

Obos har oversikt over alle leiligheter som selges i sameiet.
Utleie av seksjoner skal meldes og godkjennes av styret.

6: KONTAKTINFORMASJON

VIBBO: Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

7: REGNSKAP FOR 2024

Regnskapet viser et merforbruk i 2024 på kr. 1.563.198,-. Dette foreslås dekket inn av disposisjonsfond (annen egenkapital). Den negative egenkapitalen skyldes at varmeelementene til alle varmtvannsberederne måtte skiftes ut i fjor.
Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

8: LØNN/FORVALTNING/REVISJON

Sittende styre har ikke mottatt honorar for perioden mai 2024 til april 2025. Det er slik at styrehonorar utbetales etter at styreperioden er over. Det betyr at styrehonorar som er kostnadsført i 2024 gjelder for mai 2023 til april 2024.

9: FORTSATT DRIFT:

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

10: ARBEIDSMILJØ

Sameiet har ingen ansatte og således ikke noe arbeidsmiljø å ivareta.

11: YTRE MILJØ

Etter styrets oppfatning driver boligsameiet ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

12: HMS – HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid, HMS, (internkontrollforskriften av 06.12.96) stiller krav om at alle typer selskaper uavhengig av størrelse, skal systematisere arbeidet med å følge lover og forskrifter gitt av det offentlige.
For å ivareta dette ansvaret må det minimum etableres internkontrollsystemer innen:
- Brannvern
- Byggherreforskriften ved bygge- og anleggsarbeid
- Lekeplassutstyr
- Egenkontroll av det elektriske anlegget i selskapet og i leilighetene
- Jevnlige aktiviteter, som vernerunder og inspeksjoner for å ivareta dette kravet.

Styret er ansvarlig for at det innføres og gjennomføres internkontroll og at dette gjøres i samarbeid med eventuelle ansatte. Styret må også sørge for at internkontrollen kan dokumentere at det er gjennomført risikoanalyser. Ansvarlige for dette arbeidet er styremedlem Shamir Bashir og varamedlem Lars Stenersen.

13: STYRETS ARBEID 2024/2025

Gjennomførte styremøter	Styret har gjennomført 10 styremøter og et regnskapsmøte, samt noen arbeidsmøter, i perioden 01.05.24 til 1.04.25. Styremøtene fungerer også som driftsmøter da sameiet ikke har administrasjon. Styret må selv sørge for at alle vedtak blir utført. De viktigste sakene styret har arbeidet med er å få oversikt over vedlikeholdsbehov og etterslep av dette. Vedlagt ligger en oversikt over hva som er gjennomført i denne perioden og hva som planlegges videre.
Ryddet opp hensatte ting og søppel i fellesområder og fellesarealer i boder	Vi har hatt dugnad, det var godt oppmøte. Vi fikk ryddet mye, spesielt på uteområdene. Komposthaugen ble også fjernet, og vaktmesterkompaniet har planert ut og lagt på jord og sådd gress, så området nå ser mer ordentlig ut. Der er nå satt opp skilt med "Forbudt å kaste hageavfall". Dette er kommunens eiendom. Tre containere ble fylt med hhv. hageavfall og søppel fra boder og fellesarealer. Dugnaden ble avsluttet med grilling av pølser og noe godt i glasset, det ble veldig hyggelig. Vaktmesterkompaniet fjernet det resterende avfallet: Grushaug og steinblokker på nedre parkeringsplass, kompost, søppel, el-avfall etc. i fellesarealer og bomberom. De kappet alle jernstolper og noen flere trær, og ryddet alt vi ikke rakk å få ut av fellesarealer og boder for øvrig.
Stiger til takluker	Styret har kjøpt inn 1 stige til takluker som har manglet.

Møter med Gommerud Huseierforening	Styret har gjennomført 1 styremøte med Gommerud Huseierforening i perioden.
Foretatt sjekk av terrasser på undersiden, for å se på hull i sluk og om murpussen løsner og armeringen kommer frem.	Lagt i vedlikeholdsplan.
Tilfluktsrom	Sivilforsvaret sier at eksisterende tilfluktsrom fortsatt skal vedlikeholdes og være i operativ stand. Dette er vårt ansvar. Et tilfluktsrom skal kunne settes tilbake i opprinnelig stand innen 72 timer. Det betyr at rommene må klargjøres raskt om noe skulle skje, da må boder tømmes og fjernes, delevegger til sykerommene settes opp, og anlegget må kunne ha ordentlig drift. Styret har fått kartlagt utstyr og ventilasjon til bomberommet. Det må settes opp en klargjøringsinstruks og instruks for bruk. Styret har innhentet tilbud for å få aggregat og ventilasjonsanlegg i driftssikker stand, og oppgradere alt utstyret. Lagt i vedlikeholdsplan.
Varmekabel inngang 75	Reparert i oktober.
50-års jubileum	Styret så seg nødt til å avlyse dette på grunn av manglende respons.
El-ladere uteparkering	Blir utsatt inntil videre da dette ikke lå i avtalen, og vil koste relativt mye.
Fotballmål	Innkjøpt et fotballmål som er satt i grøntområdet mellom gangvei og øvre anlegg.
Sparkesykler. Ansvarsforsikring og lading.	Styret har sendt ut melding om forbud av lading ev el-sparkesykler i boder og oppganger, og forbud mot sykling i gangareal. Styreleder har arbeidet med kommunen for å få tillatelse til å bygge ladebod for sparkesykler. Vi foreslår å sette opp en frittstående utebod til dette formål, det blir langt rimeligere enn å bygge mot garasjevegg, som da også har søknadsplikt. Alle som eier en elsparkesykkel *plikter å ha denne forsikret.* Det innebærer et stort ansvar om en slik sykkel skulle ta fyr og det oppstår brann. Uten forsikring vil eier av sykkelen få et stort, økonomisk ansvar. Den nye loven gjelder for alle kjøretøy som kan regnes som små elektriske motorvogner (for eksempel elsparkesykler og hoverboards). For at en elsparkesykkel skal regnes som en liten elektrisk motorvogn, må den: veie maksimalt 70 kg inkludert batteri ikke være bredere enn 85 cm og ikke lengre enn 120 cm. Styret har informert alle som har el-sparkesykler om deres ansvar, omfanget om noe skulle gå galt, erstatningsansvar mm., og faren ved lading innendørs.

	Lagt i vedlikeholdsplan.
Levegger ved søppelcontainere	Styret har innhentet tilbud på levegger rundt søppelcontainerne, og vil forsøke å igangsette dette arbeidet til våren. Containerne velter stadig når det er kraftig vind, de trenger å stå mer beskyttet. Lagt i vedlikeholdsplan.
Boder og eierskap	Det kommer en del henvendelser til styret om boder fylt opp av andre. Det er vanskelig å holde helt styr på om beboere bytter eller fyller andres boder. Den enkelte beboer som finner sin bod fylt opp, må henge lapp på bod-dør, snakke med naboer og for øvrig vente på eventuelt å klippe låsen hvis man ikke finner ut av hvem eller hva som er skjedd. Og gjerne henge lapper på utgangsdørene. Den enkelte beboer må selv ta grep for å finne ut hva som er skjedd, som nevnt over. Generelt kan låser klippes og boder tømmes hvis man ikke har fått respons, etter en viss tid.
Skifte av rørsystem i sameiet	Vi får spørsmål om dette i fht. oppussing av bad blant annet. Røropplegget i sameiet begynner å bli gammelt og slitent. Avløpsrør har en anbefalt brukstid på 40 – 50 år. Styret har hatt spesialister til å se på dette. Vi har arbeidet med å innhente anbud på oppgradering av rørsystemene. Gamle rør kan ofte "gjenbrukes", det vil si at man kan rehabilitere eksisterende rør, som er et enklere og mer skånsomt alternativ til utskiftning. Ved en slik måte å gjøre det på, unngår man å rive og pigge for å komme til. Selve rørfornyingen skjer ved at en impregnert strømpeforing blir vrengt inn i det gamle røret, og herdet med varme. Resultatet blir da et plastrør inni det gamle, med samme kvalitet som et nytt rør, og langt rimeligere. Det viser seg imidlertid at vi har et svært komplisert rørsystem i sameiet. Men ved nærmere ettersyn kan det se ut til at mye av rørnettet er av plast, og disse vil kunne vare i mange år til. Det kan være enkelte områder som bør skiftes, men vi har landet på at vi i første omgang spyler rørene inn til alle leilighetene i 1. etasje, for å rense opp tettheter og fett. Mange kaster mye i toalettene som skal i søppel, noe som medfører at avløpet går tett, og det bobler opp kloakk og mat og skitt i noen av slukene på badene i 1. etasje. Dette har kostet sameiet mye tid og er svært kostbart. Hver utrykning fra rørlegger og spylebil koster mangfoldige tusen kroner. Styret har bestilt spyling av rørnettet i 1. etasjene i mars 2025.
Sluk på tak i blokkene 78- 81, vurdert bytting	Vedtatt at saken legges til i langtidsplan for vedlikehold.
Vask og tetting av fuger mellom endevegg og mur, 75 og 81	Vedtatt at legges i langtidsplan foreløpig innen fem år.
Lekkasje i garasje ved park nr. 1 under 88	Vi ser det an over vinteren. Blir det mer vil vi utbedre dette til våren. Vedtatt at det avventes, legges evt. på vedlikeholdsplan
Felleskostnader	Vedtatt økning av husleie på 5% fra januar 2025. Ytterligere økning tas opp på årsmøtet jfr. vedlikeholdsbehov.

Tilhengere på parkeringen	Det har kommet en klage på parkering av tilhengere på parkeringsplassen. I henhold til husordensreglene paragraf 22: *Uregistrerte, men dog kjørbare biler kan settes på egen garasjeplass, men de tillates ikke hensatt* *på parkeringsplassene. Uforholdsmessige store kjøretøyer kan ikke parkeres på Sameiets* *eiendom. Det samme gjelder båter, campingvogner, private containere, uregistrerte hengere eller* *lignende, biler eller hengere som forutsettes å stå ubrukt over lengre tid. Disse skal anvises plass* *vinterstid, slik at de ikke blir stående til hinder for snøbrøytingen. Kjøretøyer eller andre gjenstander* *som blir hensatt i strid med disse bestemmelsene kan fjernes av styret for eiers regning og risiko."* *Bilvrak kan ikke oppbevares på Sameiets område, heller ikke i garasjene.* Styret har ikke anledning til å sjekke i hvor i hvilken grad tilhengere er i bruk, men oppfordrer sameiere til å vise hensyn slik at vi har nok plasser til disposisjon for biler for sameier og gjesteparkering. Her skal det også sies at hvis disse står hensatt uten at de har vært brukt over lang tid, kan man fjerne disse.
Byttet varmepumpe i øvre blokker	Sameiet har skiftet ut varmepumpe i øvre anlegg, da den sluttet å fungere.
Lekkasjer generelt	Det har vært mange saker om lekkasjer, små og noe større, samt tett kloakk etc., som styret fortløpende har fulgt opp.

	VEDLIKEHOLDSPLAN BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE				
Pri.	**PLANLAGT ARBEID**	**Estimert kost.**	**KOMMENTARER**	**PLANLAGT UTFØRT**	**Lån**
1	Sikringsskap stort	I budsjett	Pålagt.	Utført i februar 2025	---
2	Balkongdekke - membran. Ca. 62.500 inkl. mva pr. Balkong ca. 41.250,- inkl mva. Sluk og nedløp, ca. 21.250,- inkl. mva.	10.125.000	Maks, om alle balkonger. I prosess	2025	10.125.000
2 a	Om 80 % av gulv + alle nedløp	8.788.500	Tilbud fra Lasse LDE. I prosess	2025	
2 b	Om 70 % av alle gulv	8.120.250			

2 c	Om 60 % av alle gulv	7.452.000			
4	Sykkelbod øvre anlegg	I budsjett	Vaktmester. Er utført.	2025	---
5	Gjerde langs kanten ved nr. 88. Steiner?	I budsjett hvis steinlegging.	Vaktmester - på timer.	2025	---
6	Vegger søppelplasser Containere velter til stadighet når det blåser kraftig.	356.000	Inkl. elektriker og brannplater. I prosess	2025	356.000
7	Sparkesykkelbod + graving + strøm. Hvor setter vi den?	I budsjett	Innhenter tilbud fra Ullersmo.	2025	---
8	Flislegge 1. etg., i alle oppganger	I budsjett	I prosess.	2025	---
9	Tilfluktsrom	2.250.000	Tilstandsbefaring desember. Pålagt.	2025-2027?	2.250.000
10	Aggregat - nytt	400.000	Tilstandsbefaring i februar.	2025 – 2027?	400.000
11	Reparasjon endevegger. Beslag langs kanter.	250.000		2025-2026	250.000
12	Sluk tak blokkene 78 til 81	175.000		2026-2027	175.000
13	Soilrør - rørfornying	0	Ser ok ut.		
14	Kameragjennomgang og spyling 1. etg.	74.250	I budsjett	2025	
				Med forbehold om eventuelle prisøkninger.	**13.556.000**
	FREMTIDIGE ARBEIDER IKKE PRISET				
	Beise vegger i sameiet	30.000??	Dugnad?	2026-2027	
	Drenering innkjøring øvre garasje				
	Flytte sluk ved utkjøring langblokken	?? Sjekker også med kommunen			
	Rydde og klargjøre søppelsjaktrom	Ca. 400.000 ?		2028-2029	
	Skifte sykkelstativ. For små bøyler - dårlige stativ.	60.000?		2026-2027	
	Skifte plater skråvegger	2.500.000 ??	Innhenter tilbud BBV	2026-2028 ??	
	Skifte plater endevegger	??	Innhenter tilbud BBV	2026-2028 ??	
	FAST DRIFTS OG VEDLIKEHOLDPLAN				
	Årlig:	**1 - 3 år**	**5 - 10 år**		
	Sjekk av brannvarslere, brannslanger og apparater		Maling av balkongkasser (10 år)		

	Egenkontroll El og brannutstyr - beboere				
	Rens av takrenner, nedløp, sluk etc.		Rense luftekanaler, bytte viftereimer		
	Feiing utearealer		Beise vegger		
	Dugnad med containere				
	Sette opp juletre				
	Støvsuge garasjer	Vask av garasjer			

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 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.

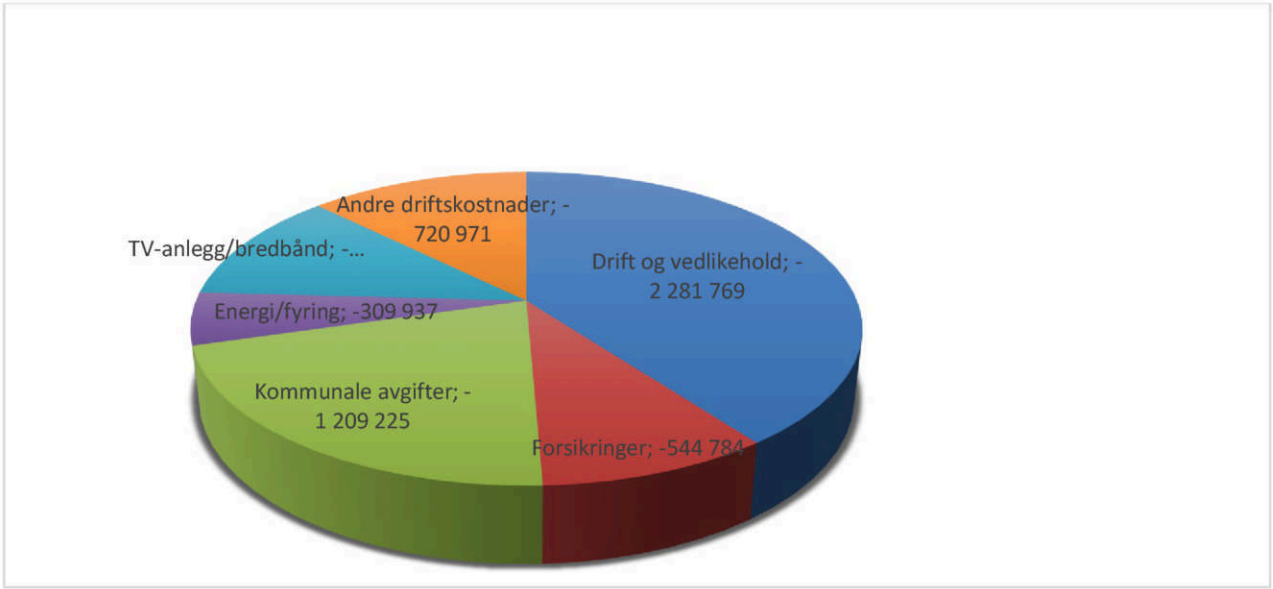
Driftsinntekter
Driftsinntektene er kr 298 557 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak årsmøtevedtak med økte felleskostnader på 10% fra 1. august 2024, samt refusjon ladepunkt elbil.

Driftskostnader
Driftskostnadene er kr 2 046 224 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak uforutsette kostnader til Ringside Rørleggerbedrift A/S i forbindelse med Thermia Mega S varmepumpe. Varmtvannsanleggene til sameie havarerte i 2024.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr -1 531 993 og foreslås dekket av egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 725 987.
En arbeidskapital på kr 725 987 tilsvarer en dekning på i overkant av en (1) måneders husleieinnkrevinger i sameiet.
Det anbefales dekning på minimum tre (3) husleieinnkrevinger for uforutsette vedlikeholdsoppgaver. Dette tilsvarer for sameiet per dags dato ca. kr 1 435 000.
Det er videre budsjettert med underskudd i 2025, og økonomien følges opp med tett økonomistyring.

Kostnadsdiagram 2024



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 156 000, som omfatter vedlikehold av bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg, fellesanlegg, brannsikring, parkeringsanlegg og garasjeanlegg.

Kommunale avgifter

Bærum Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn:
Renovasjon: +15% økning.
Vann & Avløp: +15% økning.

Forsikring

Forsikring er budsjettert til kr 804 000 for 2025.
Premieendringen er en følge av indeksjustering av bygninger på 8,9 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Belsetveien Boligsameie.

Lån

Belsetveien Boligsameie har lån i OBOS banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 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 2025.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 187 878, KUNDENR. 5830

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 175 090	4 972 974	4 974 000	5 742 480
Ladeinntekter EL-bil		81 155	6 116	0	0
Andre inntekter	3	16 312	109 954	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 272 557**	**5 089 044**	**4 974 000**	**5 742 480**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 453	-35 250	-21 150	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-13 092	-12 574	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-173 375	-164 880	-173 000	-182 000
Konsulenthonorar	7	-97 352	-151 103	-40 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-2 281 769	-960 954	-455 000	-1 156 000
Forsikringer		-544 784	-610 542	-670 000	-804 000
Kommunale avgifter	9	-1 209 225	-993 073	-1 107 000	-1 243 000
Garasjer	10	-6 094	0	0	0
Energi/fyring		-309 937	-343 654	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-661 321	-735 411	-775 000	-806 000
Andre driftskostnader	11	-720 971	-499 188	-401 000	-415 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 303 374**	**-4 756 629**	**-4 257 150**	**-5 297 500**
DRIFTSRESULTAT		**-1 030 817**	**332 415**	**716 850**	**444 980**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	112 170	189 114	0	0
Finanskostnader	13	-613 346	-551 176	-602 000	-593 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-501 176**	**-362 062**	**-602 000**	**-593 000**
ÅRSRESULTAT		**-1 531 993**	**-29 647**	**114 850**	**-148 020**
Overføringer:					
Udekket tap		-1 531 993	-29 647		

BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 187 878, KUNDENR. 5830

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 037	16 199
Forskuddsbetalte kostnader		157 788	185 846
Andre kortsiktige fordringer	14	6 814	0
Driftskonto OBOS-banken		242 802	1 076 203
Sparekonto OBOS-banken		825 678	1 675 037
SUM OMLØPSMIDLER		**1 263 119**	**2 953 284**
SUM EIENDELER		**1 263 119**	**2 953 284**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-7 644 960	-6 112 968
SUM EGENKAPITAL		**-7 644 960**	**-6 112 968**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	8 370 948	8 657 032
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 370 948**	**8 657 032**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		96 019	59 232
Leverandørgjeld		437 820	274 310
Påløpte renter		3 293	53 635
Påløpte avdrag		0	22 113
Annen kortsiktig gjeld		0	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		**537 132**	**409 220**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 263 119**	**2 953 284**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Bærum, 11.03.2025
Styret i Belsetveien Boligsameie

Hanne Vibeke Winter-Hjelm /s/ Sveinung Wold /s/ Shamir Naheda Bashir /s/

Knut Eilif Jenssen /s/ Elisabeth Ihlen /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	5 162 890
Garasjeleie	12 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 175 090**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Dugnadsgebyr	694
Viderefakturering for tilkobling av ladestasjon	15 618
SUM ANDRE INNTEKTER	**16 312**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-178
Arbeidsgiveravgift	-35 275
SUM PERSONALKOSTNADER	**-35 453**

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: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 749, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 092.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 138
Andre konsulenthonorarer	-71 214
SUM KONSULENTHONORAR	**-97 352**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-43 258
Drift/vedlikehold VVS	-2 017 434
Drift/vedlikehold elektro	-83 662
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-58 570
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 234
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 913
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-43 238
Kostnader dugnader	-17 336
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 281 769**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-611 485
Renovasjonsavgift	-597 740
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 209 225**

NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Diverse kostnader	-6 094
SUM KOSTNADER GARASJER	**-6 094**
SUM GARASJER	**-6 094**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 559
Annet driftsmateriale	-11 173
Vaktmestertjenester	-447 664

Renhold ved firmaer	-175 690
Snørydding	-63 000
Andre fremmede tjenester	-2 361
Trykksaker	-3 486
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 749
Andre kontorkostnader	-1 048
Porto	-2 550
Bilgodtgjørelse	-563
Reisekostnader, opplysningspliktig	-26
Bank- og kortgebyr	-4 187
Velferdskostnader	-5 917
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-720 971**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	52 366
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 739
Kundeutbytte fra Gjensidige	58 065
SUM FINANSINNTEKTER	**112 170**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-613 346
SUM FINANSKOSTNADER	**-613 346**

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	6 814
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 814**

NOTE: 15
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. 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: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 29 år.

	-17 000	
Opprinnelig 2011	000	
Nedbetalt tidligere	8 342 968	
Nedbetalt i år	286 084	
		-8 370 948
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-8 370 948**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet 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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CFIGI-8PD0A-25FEM-Y32V6-P1H35-CI6FT

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 26.04.25
Selskapsnummer: 5830 **Selskapsnavn:** BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Hanne Vibeke Winter-Hjelm er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av referent

Forretningsfører er referent.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av protokollvitner

Lise Gundersen og Solveig Ringdal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Budsjett 2025

Styrets forslag til budsjett 2025 godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Elisabeth Ihlen

☐ Sveinung Wold

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Donna Usher

☐ Lars Sten Stenersen

Sak 9 Innføring av 2 bommer ved innkjørsel

Innføring av 2 vippebommer ved innkjørsel.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Vedlikeholdsbehov og lån.

Styret gis fullmakt til å ta opp et rammelån på inntil 15 millioner kroner. Lånet vil fungere som en kredittramme, hvor styret kun tar ut midler etter behov for å dekke utgifter knyttet til vedlikehold og oppgradering av sameiet.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Husordensregler § 8 - endring

Husordensreglene justeres i henhold til forslåtte endringer.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Husordensregler § 10 - endring.

Husordensregler § 10, Vedlikehold balkonger, foreslås vedtatt.

☐ For

☐ Mot

Sak 13 Husordensregler § 13 - endring

Husordensregler § 13, Vask av terrasser, foreslås vedtatt.

☐ For

☐ Mot

Sak 14 Plassering av utebod til sparkesykler.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For plassering av utebod til sparkesykler.

☐ Mot plassering av utebod til sparkesykler.

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Plassering av denne boden på asfaltert plass vis a vis nedre blokk, mellom inngang 73 og 75.

☐ Plassering på asfaltert plass utenfor langblokken, vis a vis oppgang 78 - 82..

☐ Plassering mellom blokkene i nedre anlegg ved søppelcontainere

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 990187878
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. april kl. 09:00 til 26. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 47.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Hanne Vibeke Winter-Hjelm er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av referent

> **Forslag til vedtak:**
> Forretningsfører er referent.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Lise Gundersen og Solveig Ringdal er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Budsjett 2025

Styrets forslag til budsjett 20245 finnes i høyre kolonne i vedlegg ...

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets forslag til budsjett 2025 godkjennes.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås uendret og settes til kr 250 000,-. Styrets innstilling er at vi viderefører dagens honorar. Dette med sikte på å tiltrekke flere interesserte kandidater til å delta i styrearbeidet. Det vil bidra til å sikre et bredt spekter av kompetanse og engasjement, og vil også bidra til å opprettholde en attraktiv og bærekraftig styrestruktur, som er avgjørende for sameiet og fremtidige utvikling.

Styrets innstilling
Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-. Dette med sikte på å tiltrekke flere interesserte kandidater til å delta i styrearbeidet. Det vil bidra til å sikre et bredt spekter av kompetanse og engasjement, og vil også bidra til å opprettholde en attraktiv og bærekraftig styrestruktur, som er avgjørende for sameiet og fremtidige utvikling.

> **Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Målet er å ivareta alles interesser når det gjelder alt i fra økonomi, vedlikehold, miljø, sikkerhet, og informasjon for sameiere.

Innstilling
Styret lar dette være opp til flertallet og har ingen innstilling.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Elisabeth Ihlen (36 stemmer)
Sveinung Wold (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Elisabeth Ihlen
Sveinung Wold

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Lars Sten Stenersen (34 stemmer)
Donna Usher (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lars Sten Stenersen
Donna Usher

9. Innføring av 2 bommer ved innkjørsel

Fremmet av: Nils Morten Hagen

Ønske om 2 vippebommer ved innkjørsel:

Vi er det eneste boligsameie i området som ikke har det, og trafikken inn her er betydelig.

Styret innhentet tilbud i fjor på 2 m vippebommer med rabattert pris.

Vippebom betyr at du må ut av bilen og vippe bommen inn/ut ved inn og utkjøring.

Total med arbeid (fundament) = ca. 130.000,- for 2 stk.

Styrets innstilling
Styret støtter dette forslaget. Det har blitt vesentlig mer trafikk i det siste, og vi opplever at enkelte bruker det som parkeringsplass.

> **Forslag til vedtak:**
> Innføring av 2 vippebommer ved innkjørsel.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **16**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Vedlikeholdsbehov og lån.

Sameiet har et betydelig vedlikeholdsetterslep, og det er behov for omfattende oppgraderinger på flere områder. Behovene er spesifisert i vedlikeholdsplanen som er vedlagt årsmeldingen. For å sikre finansiering av nødvendige tiltak og samtidig ha en økonomisk buffer, foreslår styret å ta opp et rammelån på 15 millioner kroner. Dette er vesentlig mindre enn det om ble forespeilet i fjor med et estimat på 40 - 50 millioner bare på balkongrehabilitering .

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å ta opp et rammelån på inntil 15 millioner kroner. Lånet vil fungere som en kredittramme, hvor styret kun tar ut midler etter behov for å dekke utgifter knyttet til vedlikehold og oppgradering av sameiet.

For å finansiere dette, vil husleien økes gradvis i takt med låneuttak og behov. Fra **1.** *august iverksettes en økning på 12 %, og styret vil deretter vurdere ytterligere økning fra januar på 10 %.*

Styret har mottatt en henvendelse fra en beboer angående muligheten for at enkeltbeboere kan betale ut sin andel av et eventuelt lån.

Styret har undersøkt denne muligheten og vurdert kostnadene knyttet til en slik løsning. For at hver enkelt beboer skal kunne innfri sin andel av lånet individuelt, kreves det administrasjon fra forretningsfører (OBOS). Dette medfører både en betydelig engangskostnad for etablering og løpende årlige gebyrer for administrasjon. Totalt sett vil dette føre til økte kostnader for sameiet som helhet. På bakgrunn av dette vurderer styret at en individuell nedbetalingsløsning ikke er hensiktsmessig for sameiet på nåværende tidspunkt, da det kun er meldt ønske fra 1 av 108 beboere.

Årsmøtet bes godkjenne forslaget og gi styret mandat til å iverksette låneopptaket og gjennomføre nødvendige justeringer av husleien i henhold til vedlikeholdsbehov og økonomisk situasjon.

Styrets innstilling
Styret mener det er stort behov for å tette dette vedlikeholdsetterslepet, og innstiller på at Sameiet opptar dette rammelånet for å få utført nødvendige vedlikeholdsbehov. Styret innstiller også på foreslåtte husleieøkninger, i motsatt fall er det ikke mulig å låne de nødvendige midler.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å ta opp et rammelån på inntil 15 millioner kroner. Lånet vil fungere som en kredittramme, hvor styret kun tar ut midler etter behov for å dekke utgifter knyttet til vedlikehold og oppgradering av sameiet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **32**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Husordensregler § 8 - endring

Det er enkelte punkter i Husordensreglene som bør justeres i forhold til dagens praksis. Dette gjelder blant annet dyrehold.

Dyrehold §8:

Det er ikke tillatt å holde dyr uten godkjenning av styret. Søknad skal sendes styret og tillatelse skal gis skriftlig. Ved skriftlig klage til styret på dyrehold, vil styret kunne be om at dyr fjernes fra leiligheten.

Dette stemmer vel ikke. Styret foreslår følgende tekst:

Beboerne med husdyr skal respektere barnas lekeplasser, sandkasser etc., slik at disse stedene ikke blir forurenset. For hundehold gjelder for øvrig politivedtektene. Hunder skal alltid holdes i bånd på eiendommen. Hunder skal luftes utenfor eiendommen. Dyreeiere plikter å fjerne ekskrementer etter sine dyr. Det må ikke legges ut mat til fugler.

Ved skriftlig klage til styret på dyrehold, vil styret kunne be om at dyr fjernes fra leiligheten.

Styrets innstilling
Husordensregel § 8 foreslås vedtatt.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene justeres i henhold til forslåtte endringer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Husordensregler § 10 - endring.

Beplantning og vedlikehold av balkongkasser § 10:

Beplantingen av balkongkassene skal være slik at det ikke er til sjenanse for naboene. Alle planter skal i sin helhet være på innsiden av kassens ramme. Det skal ikke plantes trær i kassene. Buskene skal ikke være over 70 centimeter høye. Ved klage kan styret pålegge beboere å klippe eller helt fjerne planter. Styret foreslår å legge til følgende: Beboere er også ansvarlige for å holde dreneringsslangene fra balkongkassene åpne. Hvis disse tettes kan kassene sprenges, når ikke vannet renner ut.

Merk! Hvis det oppstår skader forårsaket av brudd på husordensreglene, så er eier selv pliktig til å betale for skadene.

Styrets innstilling
Styret mener dette er en viktig tilpasning i husordensreglene.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensregler § 10, Vedlikehold balkonger, foreslås vedtatt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Husordensregler § 13 - endring

Styrets innstilling
Vask av terrasser § 13:

Spyling av terrasse/veranda er ikke tillatt. Styret foreslår følgende endring:

Man kan vaske og skylle veggene forsiktig, hvis man tar tilstrekkelig hensyn til at det ikke renner og spruter mengder med vann.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensregler § 13, Vask av terrasser, foreslås vedtatt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Plassering av utebod til sparkesykler.

Vi skal sette opp en utebod for sparkesykler.

Bakgrunnen for å sette opp en slik bod er å ivareta både sikkerheten, brannsikkerheten og det generelle bomiljøet i sameiet. El-sparkesykler er blitt en vanlig del av hverdagen for mange beboere, og det er et økende behov for trygg og praktisk lading.

I dag ser vi at flere el-sparkesykler lades innendørs – blant annet i oppganger og fellesarealer. Dette medfører en betydelig brannrisiko og er i strid med både anbefalinger fra brannvesenet og sameiets egne HMS-retningslinjer. Ved å tilrettelegge for trygg utendørs lading og oppbevaring i en egnet bod, reduserer vi denne risikoen og bidrar samtidig til et ryddigere og mer brannsikkert bomiljø. Dette er ment som et forebyggende og fremtidsrettet tiltak for å møte en utvikling som allerede er godt i gang.

Når det gjelder forslag til plassering:

Vi har vurdert flere alternative plasseringer, inkludert området ved inngang 86–88. Grunnen til at dette ikke er blant de foreslåtte plasseringene, er at området der ligger nært kommunal vei og/eller kommunalt eid areal.

Dersom boden skal plasseres i tilknytning til offentlig vei eller på kommunalt område, utløser det søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Det betyr at vi i så fall må engasjere en ansvarlig søker (typisk arkitekt, entreprenør eller rådgiver) for å utarbeide og sende inn søknaden. Dette er en prosess som både tar tid og medfører betydelige kostnader for sameiet.

Derfor har vi i denne omgang prioritert områder som kan benyttes uten at det kreves slik søknad og tillatelse.

Styrets innstilling
Styret lar det være opp til flertallet å avgjøre hvor boden skal plasseres.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **33**
Antall stemmer mot saken: **7**
Antall blanke stemmer: **7**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Plassering av denne boden på asfaltert plass vis a vis nedre blokk, mellom inngang 73 og 75.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Plassering på asfaltert plass utenfor langblokken, vis a vis oppgang 78 - 82..

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 3:
Plassering mellom blokkene i nedre anlegg ved søppelcontainere

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **7**
Antall stemmer for vedtak 2: **7**
Antall stemmer for vedtak 3: **23**
Antall blanke stemmer: **7**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen signeres av:

Møteleder: ***Hanne Vibeke Winter-Hjelm /s/***

Protokollvitne: Lise Gundersen /s/

Protokollvitne: Solveig Ringdal /s/

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Hanne Vibeke Winter-Hjelm	Valgt for 2024-2026
Styremedlem: Elisabeth Ihlen	Valgt for 2025-2027
Styremedlem: Sveinung Wold	Valgt for 2025-2027
Styremedlem: Knut Eilif Jenssen	Valgt for 2024-2026
Styremedlem: Shamir Bashir	Valgt for 2024-2026
Varamedlem: Lars Stenersen	Valgt for 2025-2026
Varamedlem: Donna Usher	Valgt for 2025-2026

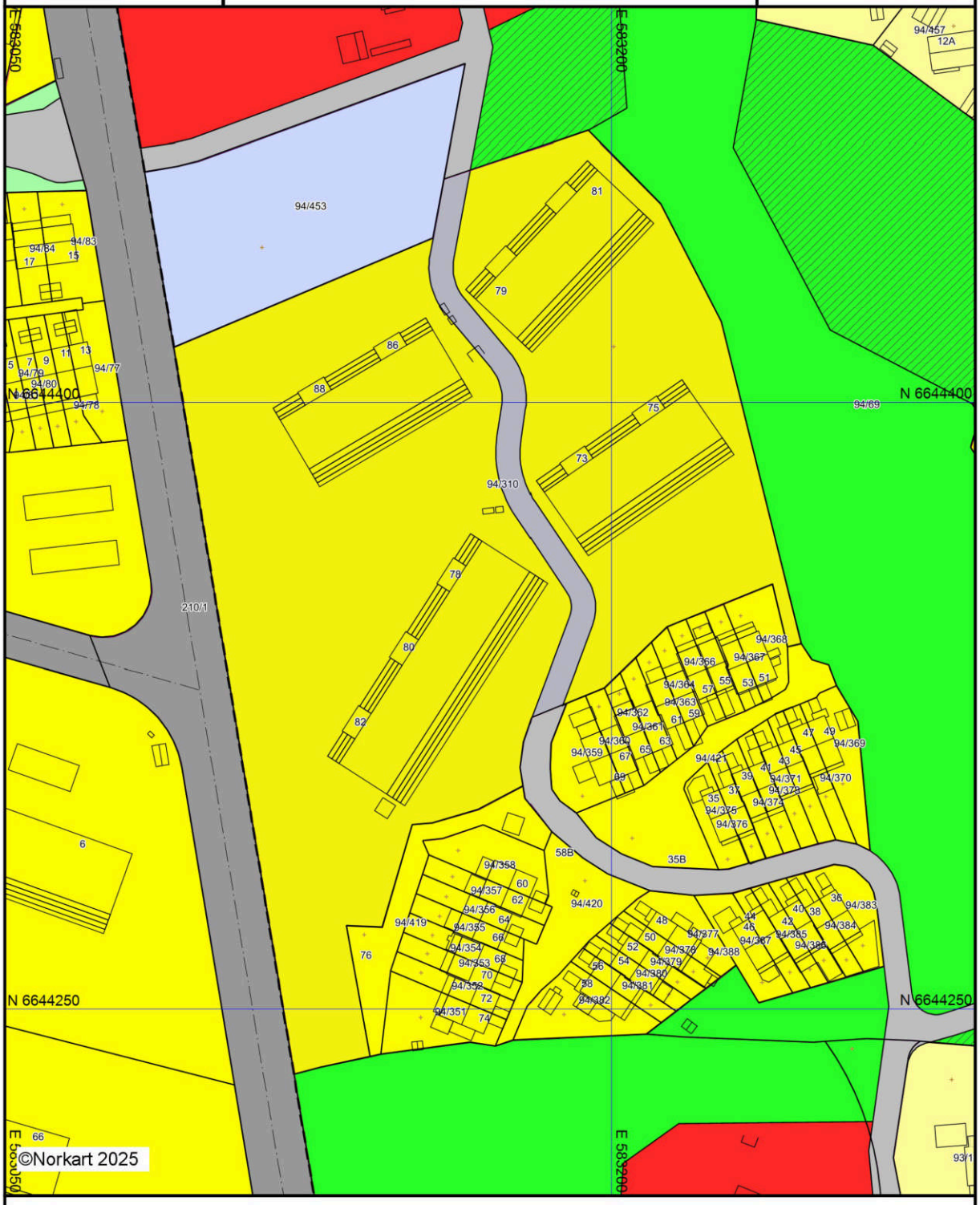
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 94/310/0/108
Adresse: Belsetveien 88
Dato: 24.11.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Matrikkelkart

- Grunneiendom
- Grense <= 10 cm
- Grense <= 30 cm
- Grense < 200 cm
- Grense < 500 cm

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Område for forretning
- Offentlig barnehage
- Offentlig undervisning (skole,universitet mv.)
- Offentlig institusjon (sykehus,aldershjen,syk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

- Friområder
- Park
- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

- Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert senterlinje

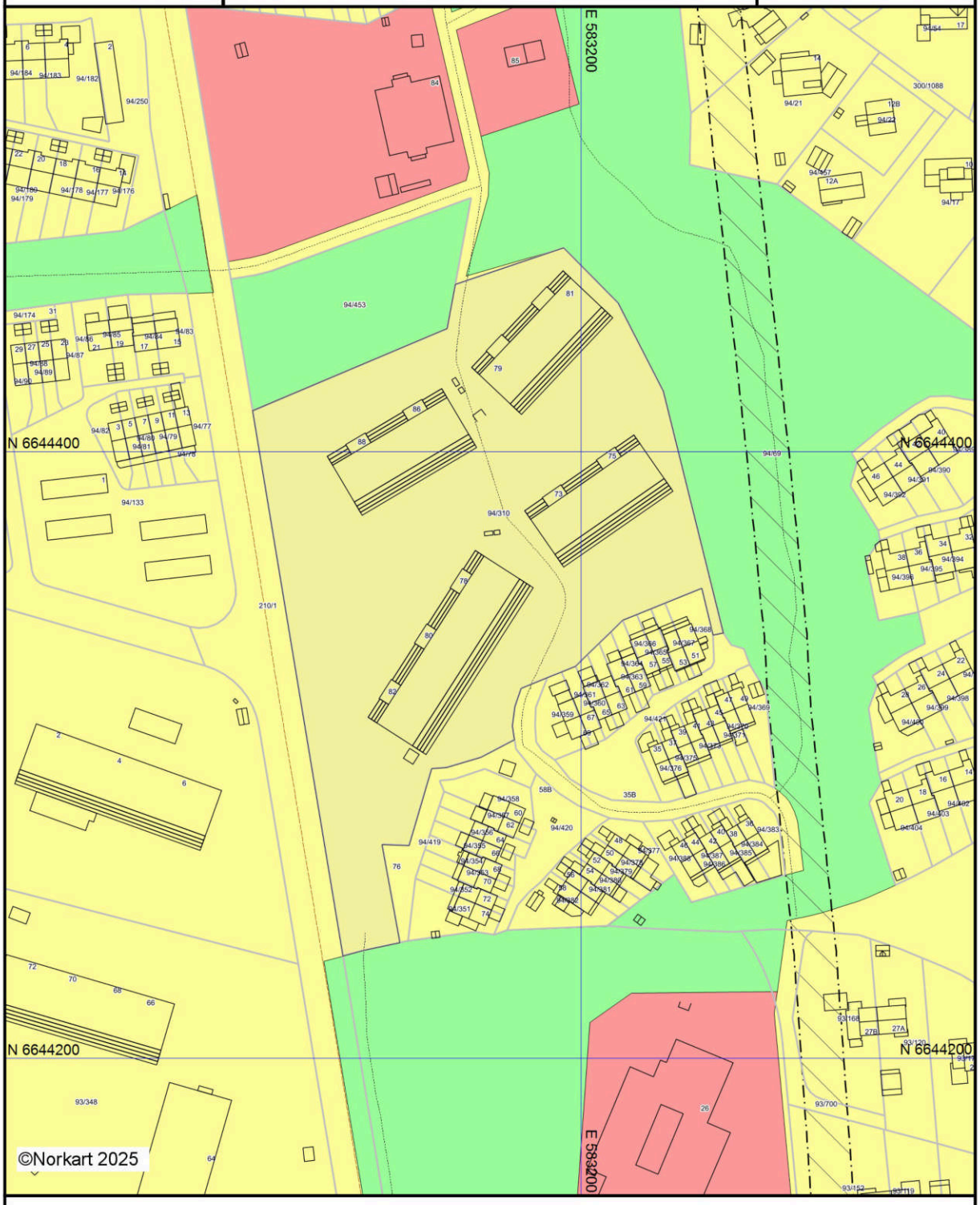
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 94/310/0/108
Adresse: Belsetveien 88
Utskriftsdato: 24.11.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2

Boligbebyggelse - eksisterende

Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11

Turdrag - eksisterende

Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

Sikringsone - Andre sikringssoner

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

Sikringsonegrense

Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Turveg/turdrag - eksisterende

Sporveg tunnel - nytt

Trasé for nærmere angitt kollektivtransport -

Abc Kommune(del)plan - påskrift

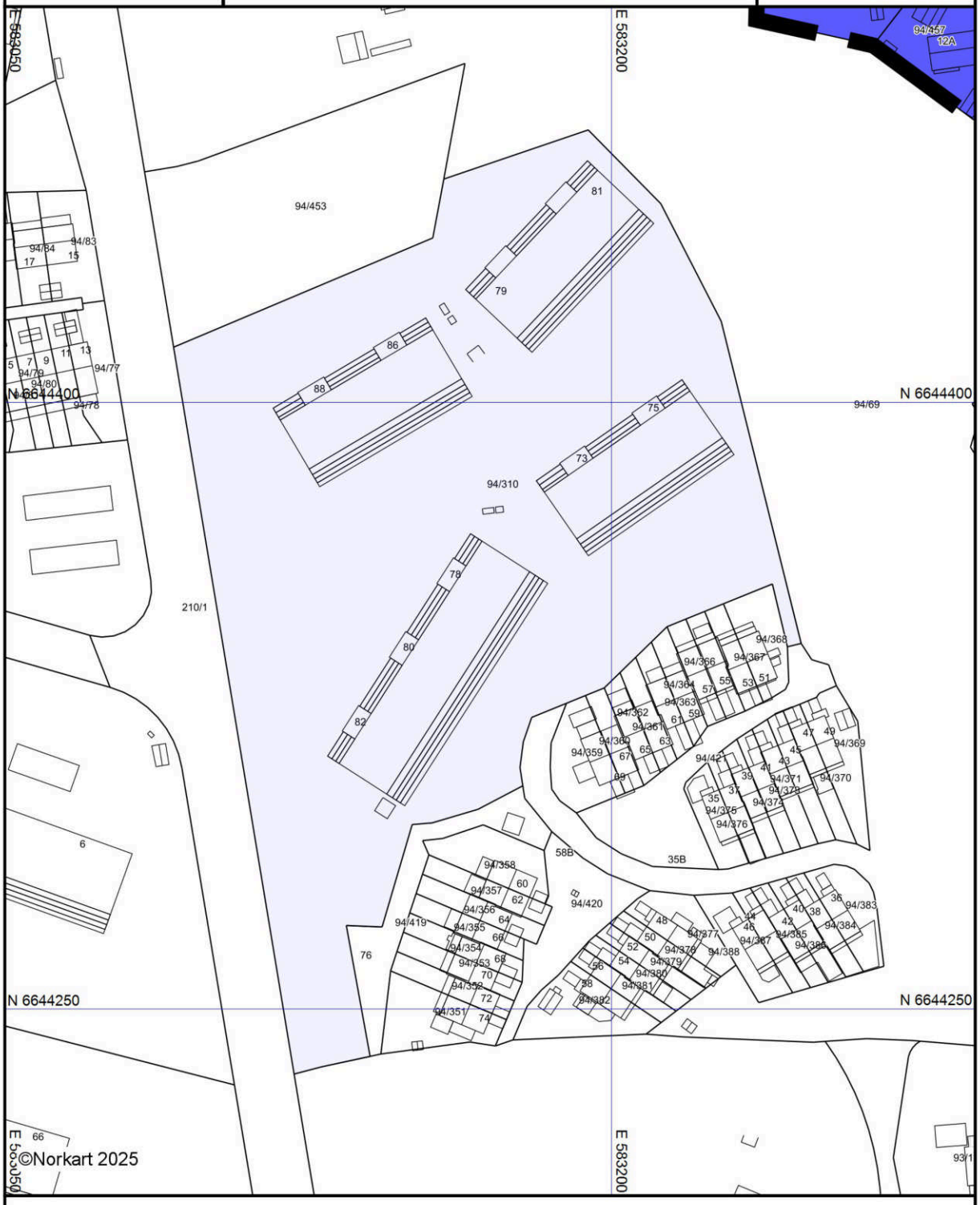
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 94/310/0/108
Adresse: Belsetveien 88
Utskriftsdato: 24.11.2025
Målestokk: 1:1500

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan grense

Planforslag (Regulerings- og bebyggelsesplan

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

Utskriftsdato: 24.11.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	**Gårdsnr.**	94	**Bruksnr.**	310	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	108
Adresse	Belsetveien 88, 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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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/25000/7418655.pdf
Delarealer	**Delareal** 18 707 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

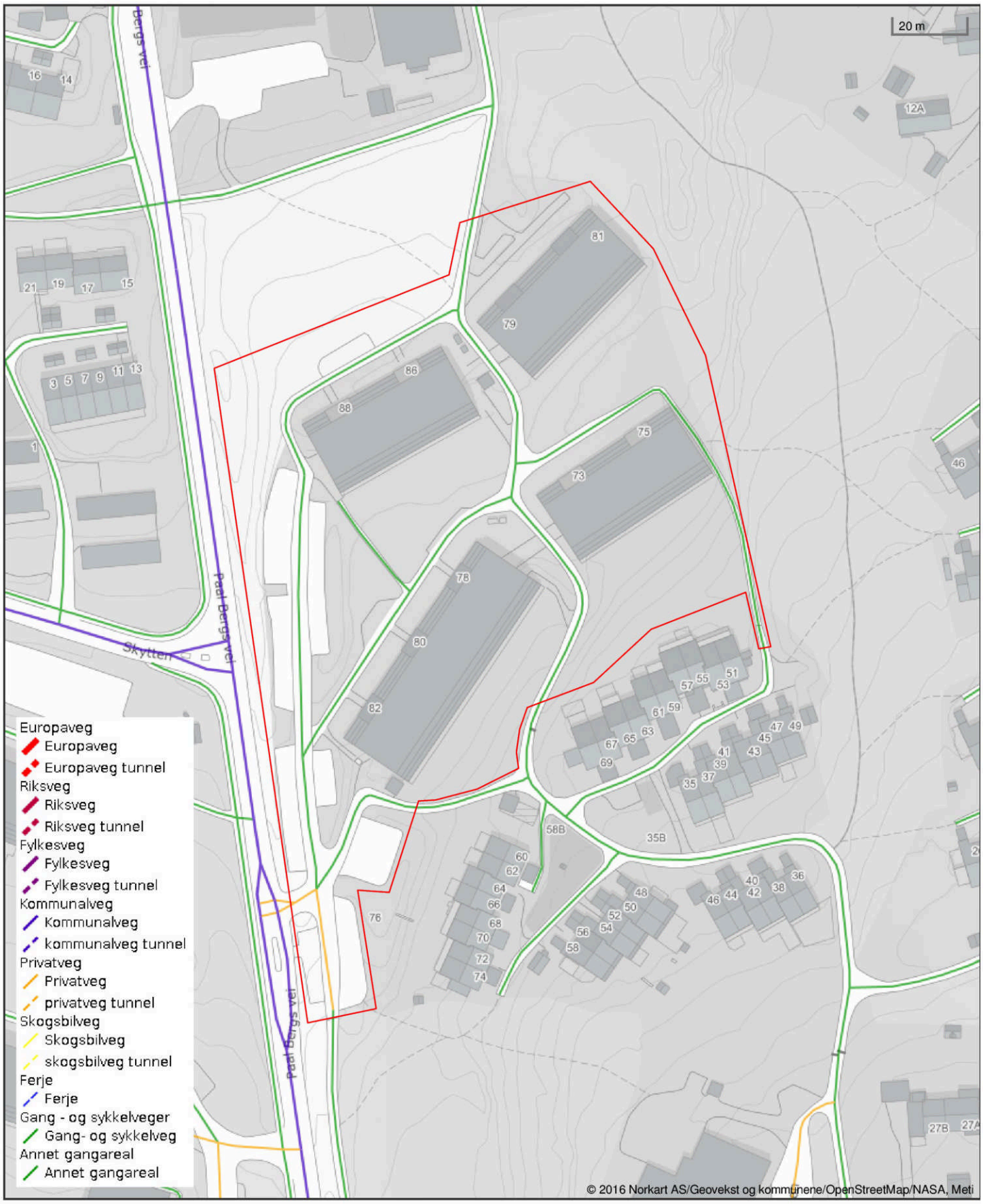
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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**	17 834 m^2
	Formål	Blokkbebyggelse
	Feltnavn	G2V
	Delareal	872 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei

Utskriftsdato: 24.11.2025

Vegstatuskart for eiendom 3201 - 94/310//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Bærum kommune

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

Utskriftsdato: 24.11.2025

Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Gnr	94	**Bnr**	310	**Fnr**	0	**Snr**	108
Adresse	Belsetveien 88 , 1348 RYKKINN						

Her er opplysninger om eiendommen. Opplysningene består av dette følgebrevet med vedlegg som dekker det kommunen leverer i henhold til meglerlovens § 6-7

ArkivsakId	**Sakstittel**	**Dokumenter**					
1973/228	Blokk	☑	Ferdigattest	☑	Midl. brukstillatelse	☐	Ingen
1997/1141	Uthus/bod mm.	☐	Ferdigattest	☐	Midl. brukstillatelse	☑	Ingen

Ferdigattest: Mangler bygninger attest? Les vedlagt skriv om ferdigattest.

Merknad 1.
Rapporten inneholder informasjon fra saker i perioden 1913- 2004. Saker kan i noen tilfeller henge sammen, og en dekkende ferdigattest kan ligge i en senere sak enn den originale søknaden.

Merknad 2.
For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører. Informasjon om andre bygninger og tiltak på eiendommen kan finnes gjennom søk på grunneiendom i kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3.
Rapporten inneholder ikke informasjon om saker som er unntatt offentlighet eller ikke publisert. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn må kommunens innsynsløsninger benyttes. For spesielle tilfeller som omhandler viktig infrastruktur eller skjermede personer må kommunen kontaktes direkte

18.12.1975

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Belsetveien 86-88 228-73

94 310 3 9.7.1975

Nybygg

Pyramideblokk

Bærum kommune v/eiendomssjefen

Selvaag-Bygg

Overing. Knut Monrad Hansen

T.O.

Torstein Olsen
e.f.

BÆRUM KOMMUNE

Informasjon om ferdigattest

GENERELT

Ferdigattest markerer den formelle avslutningen av byggesaken og skal vise at arbeidet er utført i tråd med tillatelsen og regelverket. Hovedregel etter gammel og ny plan- og bygningslov (pbl) er at et bygg ikke skal tas i bruk før det foreligger ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse.
Dersom det er gitt midlertidig brukstillatelse vil ikke manglende ferdigattest bety at det er ulovlig å bruke bygningen. Det betyr derimot at bygningen ikke er formelt fullt ut ferdigstilt.
Ferdigattest mangler i flere eldre byggetiltak:
Plan- og bygningsloven (pbl) ble gjort gjeldende for sentrale deler av kommunen ved kgl. resolusjon av 15. november 1912, og for hele kommunen først fra 25. januar 1951. Det innebærer at for store deler av kommunen var det ikke søknadsplikt frem til 1951. Dette er grunnen til at mange eldre bygninger ikke har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT FØR 1.1.1998

En ferdigattest utstedt for gamle saker gir absolutt ingen garanti for at bygget ikke har feil eller mangler.
Det er også vanskelig og tidkrevende å verifisere om bygget er oppført i henhold til tillatelse og regelverket.
Det ble derfor i siste lovendring, gitt en bestemmelse om at ferdigattest ikke skal utstedes i disse sakene.
Det vil si at kommunen skal henlegge gamle saker som ikke er avsluttet med ferdigattest (FA) eller midlertidig brukstillatelse (MB) og avvise henvendelser om ferdigattest i slike saker.
Meldingssaker : En del mindre tiltak som f.eks. garasjer, uthus og mindre tilbygg ble behandlet som meldingssaker. I disse sakene skulle det ikke gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

SAKER INNSENDT ETTER 1.1.1998

Kommunen plikter etter søknad å utstede ferdigattest for disse sakene, med noen unntak, jfr. SAK10 (saksbehandlingsforskriften) § 8-1 1.ledd.
Kommunene skal utstede ferdigattest innen 3 uker, forutsatt at korrekt dokumentasjon er innsendt.
Dersom kommunene oversitter fristen kan bygget lovlig tas i bruk, men det betyr ikke at ferdigattest anses som gitt.
Kommunenes arbeid med utstedelse av ferdigattest i eldre saker gebyrbelegges når det er gått mer enn 5 år etter at bygget ble tatt i bruk.
En rammetillatelsen faller bort etter 3 år. Er arbeidet ikke igangsatt (og IG gitt der dette er påkrevd) innen fristen må det søkes på nytt etter dagens regelverk.

For saker innsendt mellom 1.1.1998 og 30.6.2010:

Meldingssaker: skulle ikke ha MB/FA, se informasjon over.
Der midlertidig brukstillatelse foreligger: Det er her som regel kun mindre mangler. Det vil ofte være tilstrekkelig at eier/tiltakshaver erklærer at manglene er rettet og at tiltaket er utført i samsvar med regelverket.
Der midlertidig brukstillatelse mangler: Det må søkes om ferdigattest vedlagt kontrollerklæringer fra foretakene som hadde ansvarsrett for utførelsen og kontroll av utførelsen. Bruk av bygningen er da i utgangspunktet ulovlig og kommunen kan vurdere å følge opp som lovbrudd.

For saker innsendt etter 1.7.2010:

Det skal søkes om ferdigattest alternativt midlertidig brukstillatelse i alle byggesaker. For mindre tiltak som kan forestås av tiltakshaver, er det tiltakshaver selv som søker om ferdigattest.
For tiltak med krav om ansvarlig foretak er det ansvarlig søker som skal søke om ferdigattest.
Ansvarlig søker skal innhente samsvarserklæringer og sluttføre gjennomføringsplanen.
Gjennomføringsplanen skal vedlegges søknad om ferdigattest.

Hva gjør jeg hvis firma ikke eksisterer og jeg vil ha ferdigattest?

Dersom ett eller flere foretak har gått konkurs, må nytt foretak erklære ansvar når det skal ta over.
Grensesnitt mellom tidligere og nytt foretak må beskrives, slik at det klart fremgår hvor det nye foretaket overtar ansvar. Revidert gjennomføringsplan må innsendes.

Ferdigstillelse av ikke søknadspliktige tiltak

Når en frittliggende bygning eller et tilbygg unntatt fra søknadsplikt er ferdigstilt skal informasjon om tiltaket og plasseringen meldes til kommunen. Foreløpig skal den digitale løsningen *Rett i kartet* brukes for slike tiltak i Bærum. På nettsiden www.rettikartet.no/app/bygg registrerer du selv tiltaket ved å klikke i kartet der bygningen er plassert.

Skatteetaten

Dato
24.11.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

PROCONET AS
Postboks 22
1375 BILLINGSTAD

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3201 BÆRUM

Gnr 94 Bnr 310 Fnr 0 Snr 108

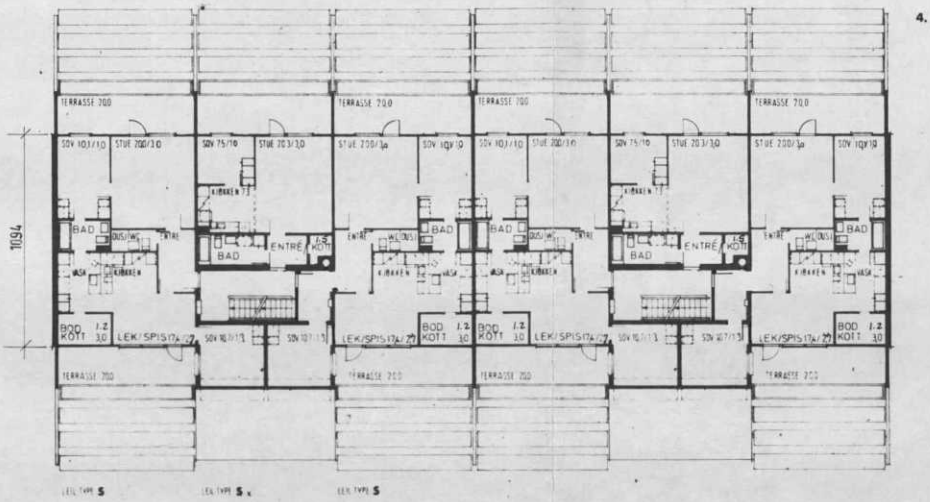
Eiendommens adresse:

Belsetveien 88, 1348 RYKKINN

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 445 642
Som sekundærbolig:	kr 5 782 569

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert



KOMM.DEP.TET.
02231 | -9.7.73
L.

BÆRUM KOMMUNE
HELSERÅDET
INNK. 2280-73
ARK.NR.

BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
INNK. 27/3-73
ARK.NR. 531

BÆRUM BYGNINGSRÅD
J.nr. 228-73
Bilag nr. 5 in duplo
20 MAR 1973

STATENS BRANNINSPEKSJON
J.nr. 01930 | 12.7.73
Arkivbet. | Saksbeh.

KOMM.DEP.TET.
02694 | -28.7.73
D.

PB 4+G
PLANER 3., 4. ETG.

1 : 200	15.3.73
151-0-3	A

GOMMERUD

G 2	3
94	69

B. Langvik

SELVAAG-BYGG

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Belsetveien 88, 1348 Rykkinn
Gnr. 94, Bnr. 310, Snr. 108, Bærum kommune.

Oppdragsnummer:
7250531

Meglerforetak: PrivatMegleren Bærum

Saksbehandler: Stian L. Eriksen

Telefon / Mobil: 48 17 07 00 / 470 22 848

E-post: stianlomo.eriksen@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.
