

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Belsetveien 78
1348 RYKKINN
Gnr./Bnr.: 94/310
Bærum kommune

Rapportdato: 08.06.2026
Befaringsdato: 04.06.2026
Referansenummer: 15083194

Areal

Leilighet
Bruksareal: 49 m² (BRA-i: 45 m²)

Totalt bruksareal: 49 m² (BRA-i: 45 m²)

Levert av Anticimex AS

-  Tlf: 41414128
-  www.anticimex.no
-  E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningsakkyndig:

-  Knut Johnsen
-  90587525

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningsssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningsssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befarings av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningsssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.



TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.



TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.



HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	04.06.2026
Referansenummer	15083194
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-26-0224
Hjemmelshaver/selger	Trine Adelheid Elvedal
Bygningssakkyndig inspektør	Knut Johnsen
Tilstede på befaringen	Trine Adelheid Elvedal
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	14 °C
Rapportdato	08.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Belsetveien 78
Postnummer/sted	1348 RYKKINN
Kommune	3201 - Bærum
Gnr./Bnr.:	94/310
Seksjonsnr.	59
Tomt	Eiet tomt: 18700 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1974		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende på Rykkinn, Bærum kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, parkeringsplasser, plenareal og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Leilighetsbygg oppført i 1974. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med kjeller. Bygget er oppført med parkeringskjeller. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er belagt med asfaltpapp (taket er ikke besiktiget). Entrédør med brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Vinduer med karmen av tre. Balkongdør med karmen av tre. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.






Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), gulvvarme/varmekabler i bad.

Boligen inneholder

4.etasje: Entré, bad, stue/kjøkken, soverom og bod. Adkomst til balkong fra stue/kjøkken.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Med adkomst fra entré.		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Overflate vegg	10	
		Avløpsrør	10	
		Ventilator	10	
		Ventilasjon	10	
		Innredning	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		4. Etasje	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	
Yttertak		Inspeksjonsmulighet	11	
		Tekking (med tilhørende beslag)	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygnings sakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygnings sakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygnings sakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygnings sakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4. Etasje	45			45	13
	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom og bod.				Balkong.
2. Etasje		4		4	
		Bod.			
SUM	45	4		49	13
Total bruksareal: 49 m²					

Kommentar til arealmålingen

Balkong i 4. etasje oppmålt til 13 m² (TBA).

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt ca. 2,24 meter takhøyde i bad. Ca. 2,38 meter i entré og kjøkken. Ca. 2,39 meter i stue og soverom.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.




Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 04.06.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

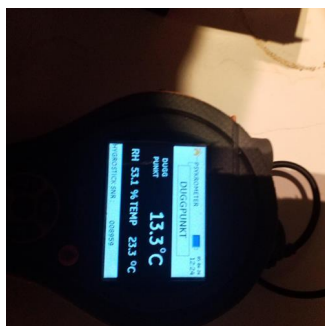
Våtrom - Med adkomst fra entré.

Baderom oppgradert i 2014. Sluk er vurdert til å være fra ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil på vegg. Opplegg for vaskemaskin.

-  TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
- Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkagesikkerhet - Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon
-  TG 1
- | | |
|--|---|
| Overflater gulv | Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser ved dør, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. |
| Fallforhold rundt sluk | Ved tilfeldig valgt punkt er lokalfallet (høydeforskjellen) målt til 10 mm over en avstand på 30 cm. |
| Lekkagesikkerhet | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til ca. 23 mm. Dette er tilfredsstillende. |
| Utført kontroll i tilliggende konstruksjon | Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 53,1 prosent, ved 23,4 celsius med duggpunkt på 13,3 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå. |
-  TG 2
- | | |
|------------------------------------|--|
| Tettesjiktets tilslutning til sluk | Overgang mellom sluk og vannnett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkagesikkerheten er ivarettatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak. |
| Ventilasjon | Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompensering tiltak hvis bruk av våtrommet viser at dette er nødvendig. |





Vannnett sjikt / membran i gulv og vegger - Sluk bad.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon -
IMG_20260605_133228




Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra ukjent årstall. Profilerte fronter. Benkeplate av tre. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Vegghengt ventilator. Vannrør av type rør-i-rør system. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate gulv - Vannrør	
 TG 2	Overflate vegg	Det er registrert åpning i hjørnet på vegg bak kjøleskap. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornyng av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov.
	Avløpsrør	Det er registrert avløpsrør festet med tape i skjøten. Konsekvens er risiko for utettheter og eventuelle lekkasjer og følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Ventilator	Ventilatoren avgir ulyder under drift. Eksakt årsak er ukjent, men forholdet kan indikere mekanisk slitasje eller feil. Konsekvens er at eventuell mangelfull avtrekk kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller utskiftning.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Kjøkken har ingen tilluftsventil. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.
	Innredning	Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard.


Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system. Vannrør av kobber. Vanninntakrør i kobber. Leilighetens stoppekran er plassert i hjørnet under kjøkkenbenk. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i hjørnet under kjøkkenbenk. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
 TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Fordelerskap og fordelerstammer	Fordelerskap har ikke avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at eventuelle lekkasjer fra fordelerskapet ikke synliggjøres, og kan medføre risiko for fuktskader i tiliggende bygningsdeler. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
 TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det er ikke kjent om stakeluker eller tilsvarende stakepunkter er prosjektert og etablert i bygningens fellesarealer. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler. Oppgraderinger i 2024-2025: Ma samtlige vegger. Montert skyvedørsgarderobe i entré og soverom.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik: Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon	
--	--	--

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.



TG 2

4. Etasje

På kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 22 mm. På stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Lufting av ytterkledning

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra 2011). Vinduer med karm/ramme av tre (fra 2011).



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterdører og omramming



TG 2

Vinduer og omramming

Vindu i soverom har mangelfull åpnings- og lukkefunksjon. Konsekvens er nedsatt funksjonalitet. Foreslått tiltak er lokal reparasjon.

Yttertak

Flatt yttertak. Utvendig belagt med takpapp fra ukjent årstall.



TG 2

Inspeksjonsmulighet

Taket er ikke fysisk inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold. Konsekvens er at taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke lar seg registrere på grunn av begrenset tilkomst. Foreslått tiltak er videre undersøkelser når forholdene ligger til rette, slik at man kan avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.

Tekking (med tilhørende beslag)

Taktekkingen (med tilhørende beslag) er ikke fysisk undersøkt, og derfor kun vurdert på bakgrunn av bygningsdelens alder, med den begrensning dette innebærer. Taktekkingen har nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens faktiske tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak.



TGIU

Takkonstruksjon

På bakgrunn av at ventilasjonen av takkonstruksjonen ikke kan kartlegges og undersøkes fra innsiden, foreligger det en usikkerhet om hvordan/om denne funksjonen er ivaretatt. Forholdet kan ikke kartlegges fra utsiden alene. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.

Takgjennomføringer (takhatte o.l.)

Ikke besiktiget.

Overløp på flate tak


Ikke besiktiget.

Sluk, innvendige nedløp og fallforhold på flate tak

Ikke besiktiget.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 13 m². Blomsterkasse av betong i front. Balkong i betongkonstruksjoner. Gulvoverflater av synlig malt betong.

 TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter - Membraner og vanntett sjikt

 HMS

Rekkverkshøyde og lysåpninger

Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.

Det registreres følgende:

Rekkverket har horisontale åpninger større enn 5 cm.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Det er gjennomført el-tilsyn av det lokale el-tilsynet. Rapporten er lagt frem, og er ikke eldre enn fem år gammel. Det er ikke vist til feil eller mangler i dokumentasjonen som legges fram. Ifølge eier er det ikke gjort arbeider eller oppdaget feil eller endringer i anlegget siden rapporten ble laget. Det elektriske anlegget er derfor vurdert på grunnlag av resultatet av tilsynsrapporten. Rapporten er datert ..., og har referansenummer ... Forholdet er ikke undersøkt nærmere i denne rapporten.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Det elektriske anlegget er fra ukjent årstall.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ja. Eier opplyser at sikringer i noen få tilfeller har løst ut, men dette har kun vært ved bruk av flere strømkrevende komponenter på samme tid. Dette gjelder sikringene for eksempel oppvaskmaskin, vannkoker og varmeovn. I en normal brukssituasjon har dette ikke vært et problem.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Ja, løse ledninger i kjøkken er vurdert til å være ufagmessig utført. Konsekvens er at forholdet øker sannsynligheten for feil og mangler på anlegget, noe som i verste fall kan føre til brann- og/eller støtfare. Det gjøres oppmerksom på at slike arbeider er ulovlig. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Ja. Eier opplyser at det er noe feil med platetopp. Konsekvens er at hvitevarer med feil kan påvirke brukerfunksjonen, eller i verste fall forårsake varmgang, kortslutning eller jordfeil. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Ja. Eier opplyser at løs stikkontakt bak seng på soverom. Konsekvens er at forholdet kan tyde på underliggende feil og mangler på anlegget. Forholdet må undersøkes videre av fagkyndige.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringskap plassert i gang utenfor leiligheten.

Anlegget er sikret med skrusikringer. Det finnes ikke et direkte krav om at man må skifte ut gamle skrusikringer i boliger, men likevel gjøres det oppmerksom på at det elektriske anlegget har høy alder. Konsekvens er at eldre anlegg ikke alltid er tilpasset dagens bruk, og den generelle anbefalingen er oppgradering av anlegget.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet på kjøkken. Konsekvens er at løse eller hengende kabler kan være et tegn på ufagmessig arbeid med den risiko som det medfører for andre skjulte feil og mangler av lignende karakter. Forholdet må kartlegges og undersøkes videre av fagkyndige.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



INSTILLING		PROSJEKT NR.	ADVARSEL
Dato: 24.01.95		TEGNET PAGE	
NO	BESKRIVELSE	SPANNING	LETTVEKTSKATEGORI
1	lysarmaturer	230	2 x 10
2	lysarmaturer	230	
3	lysarmaturer		
4	lysarmaturer	230	2 x 5
5	lysarmaturer	230	2 x 5,5
6	lysarmaturer	230	2 x 5,5
7	lysarmaturer	230	2 x 5,5
8	lysarmaturer	230	2 x 5,5
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			

NEBB

Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningsakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringsstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringsstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningsakkyndige ikke er brannakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Det er ikke observert godkjent slukkeutstyr i boligen. Hvis slikt godkjent utstyr mangler, er dette et forhold som påvirker sikkerheten. Det er viktig å sørge for at godkjent slukkeutstyr blir anskaffet så snart som mulig, hvis dette viser seg å mangle.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringsstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringsstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gassetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:

A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygnings sakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:

A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Andre rom (eksklusive spesialrom):

A.2.4.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.4.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):

A.2.5.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.5.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Loft (innredet loftetasjerom):

A.2.6.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.6.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

Plassbygde spesialrom:

A.2.8.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)

A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):

- Punkt 8 - Den bygnings sakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:

A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)

Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:

A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:

A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)

Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:

A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)

Radon:

A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):

- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:

A.3.17.2 Yttervegg - Kledning (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)

Yttertak:

A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)

A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)

Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:

A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):

- Punkt 1 - Den bygnings sakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:

A.3.22.6 Septiktank, minirensanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):

- Punkt 5 - Den bygnings sakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:

Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassetativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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

Knut Johnsen

.....
Signatur bygnings sakkyndig:

Mobil: 90587525

Egenerklæring

Belsetveien 78, 1348 RYKKINN

04 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Belsetveien 78	Belsetveien 78	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i leiligheten så lenge jeg har eid den.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 57717335

Informasjon om selger

Selger

Elvedal, Trine Adelheid

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør



11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA



Forsikringsnummer 77244015

Egenerklærings skjema

Name

Trine Adelheid Elvedal

Date

2026-06-04

Identification



Trine Adelheid Elvedal



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Trine Adelheid Elvedal

04/06-2026
21:23:37

BankID OIDC
High

BÆRUM KOMMUNE

Plannummer 1968128

I medhold av § 27 i bygningsloven av 18 juni 1965 har Miljøverndepartementet 26.04.1973 stadfestet disse bestemmelser.

BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR GOMMERUD/BELSET

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2

Før innflyttingstillatelse gis kan bygningsrådet kreve at det er innredet garasjer og/eller opparbeidet oppstillingsplasser for biler på egen grunn i den utstrekning det etter bygningsrådets skjønn anses nødvendig for eiendommens bruk.

§ 3

Eventuelt gjerde langs vei (unntatt Paal Bergs vei) og nabogrense skal være 0,8 m høyt. Gjerders utførelse, høyde og farge skal på forhånd være godkjent av bygningsrådet.

§ 4

Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenereende for naboer eller trafikken. Eksisterende vegetasjon bør dog søkes bevart i den utstrekning det ikke vil stride mot denne bestemmelse. Det bør legges vekt på å bevare natur og vegetasjon i anleggs- og byggeperioden i størst mulig utstrekning.

§ 5

Mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og reguleringsbestemmelsene kan godkjennes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Bærum kommune.

TOMTER TIL OFFENTLIGE INSTITUSJONER

§ 6

Bebyggelse for tomter til skole, barneparkering, ungdomsinstitusjon, daginstitusjon, sykehjem o.l. skal plasseres etter bygningsrådets nærmere bestemmelse. Byggehøyde og utnyttelse fremgår av planen.

§ 7

De deler av tomten som ikke går med til bebyggelse, vei eller plass, skal opparbeides parkmessig etter plan som på forhånd skal forelegges bygningsrådet til godkjennelse. Gjerder kan bare oppsettes med bygningsrådets samtykke.

TOMTER FOR FRIAREAL, LEKEPLASSER M.M.

§ 8

Tomter avsatt for friareal, sentralt lekefelt, ballfelt, kvartalslekeplasser tillates ikke bebygget. Dog kan det på disse tomter med bygningsrådets samtykke anbringes innretninger og konstruksjoner som anses nødvendig for arealenes bruk til fritidsaktiviteter og rekreasjon.

TOMT TIL FORRETNING

§ 9

Bebyggelsens plassering fastsettes av bygningsrådet. Den ubebygde del av området må ikke nyttes til lagring, men opparbeides parkmessig etter plan som på forhånd er godkjent av bygningsrådet. I bygningen kan innpasses lokaler for sosiale fellesfunksjoner. Byggehøyde og utnyttelse fremgår av planen.

VEISYSTEMET

§ 10

Turveier, turstier og skiløper kan innpasses i det offentlige friareal. Opparbeidelse skjer etter en av bygningsrådet godkjent plan.

§ 11

Gangveier og sykkelveier er vist på planen og skal opparbeides i minimum 2,5 m bredde. Anleggelse av turstier og skiløyper skal tilpasses terrenget i størst mulig utstrekning.

§ 12

Paal Bergs vei har en reguleringsbredde på 15 m, herav skal opparbeides 6 m asfaltert kjørebane. Veien skal ikke ha fortau, og kan dersom bygningsrådet finner det nødvendig utstyres med gjerde mot bebyggelsen.

TOMTER TIL BOLIGFORMÅL

§ 13

Boligområdene er markert med G11, G12, G21, G22, G23, G31, G32, G33, OG G34, og kan bebygges med blokker forutenn rekkehus, kjedehus, atriumhus o.l. De enkelte felters størrelse, utnyttingsgrad og byggehøyde fremgår av planen.

§ 14

Før byggetillatelse innen hvert felt gis må det foreligge bebyggelsesplan for hele feltet, godkjent av bygningsrådet. Det forutsettes utarbeidet i bebyggelsesplanen for hvert felt planer for terrenginngrep, beplantning herunder hensyntagen til eksisterende vegetasjon, lekeplasser evt. forstøtningsmurer, plass for telefonkiosk, trafostasjon etc. samt detaljutformingen av trafikksystemet og parkeringsanlegg.

§ 15

Forhager, mellomrom mellom blokker og parkareal for øvrig må gis en etter bygningsrådets skjønn tiltalende utforming og behandling. Det er ikke tillatt uten bygningsrådets samtykke å sette opp gjerder mellom tomtene for de forskjellige boligene i rekkehus. Blokkbebyggelsen kan bare inngjerde med bygningsrådets samtykke.

SPESIALOMRÅDE

§ 16

Området ved Gommerud gård er regulert til spesialområde p.g.a. historisk og antikvarisk verdi.



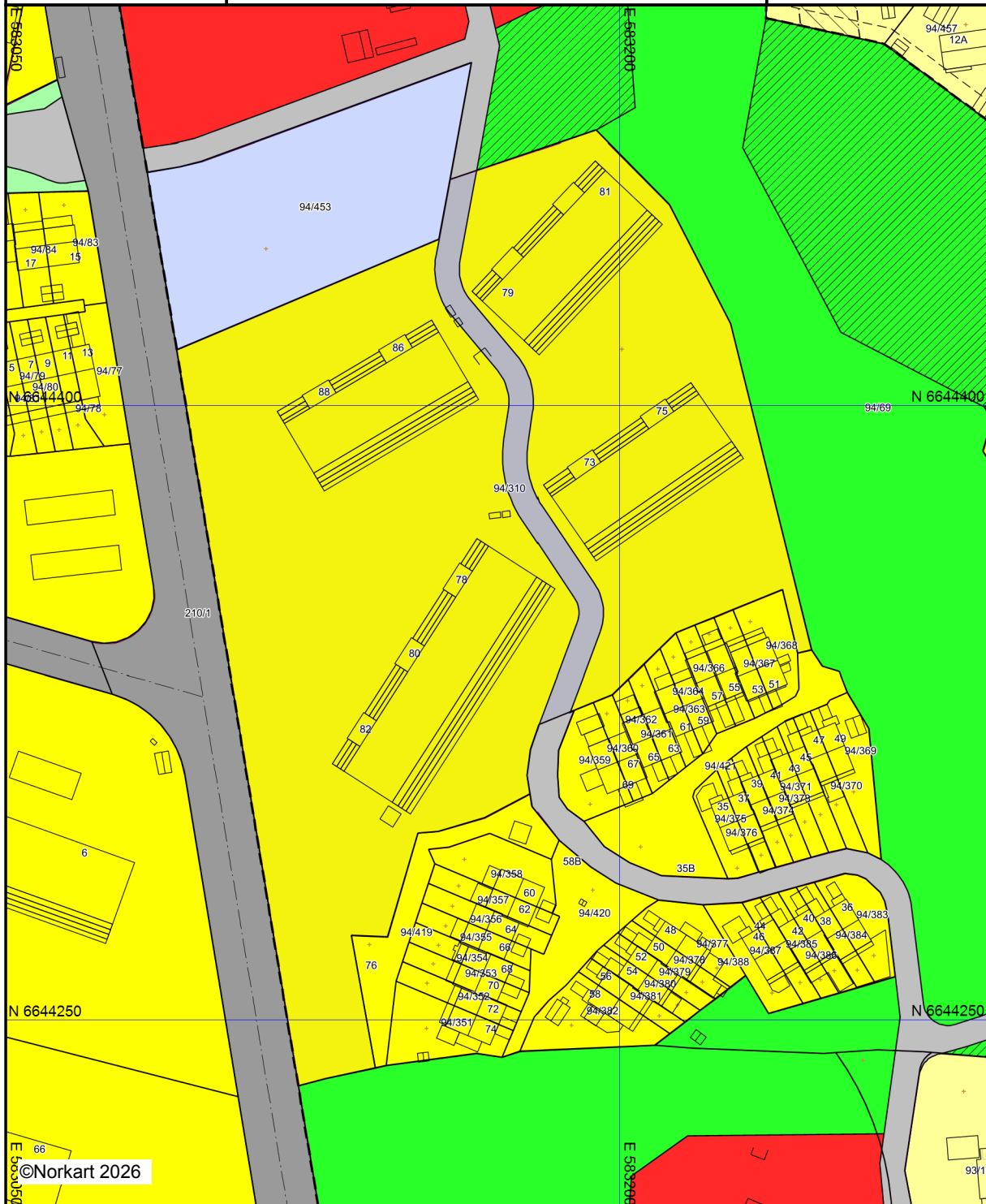
Bærum kommune

Plankart

Eiendom: 94/310/0/59
Adresse: Belsetveien 78
Dato: 01.06.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32



©Norkart 2026

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-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse, frittliggende småhus


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

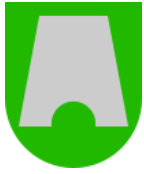
-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 01.06.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	94	Bruksnr.	310	Festenr.		Seksjonsnr.	59
Adresse	Belsetveien 78, 1348 RYKKINN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
13375555	26724	04.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	4761
13318952	17804	04.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	1618
13292595	52308	04.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	4474
13318943	44519	04.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	3857

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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: 01.06.2026

Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	94	Bruksnr.	310	Festenr.		Seksjonsnr.	59
Adresse	Belsetveien 78, 1348 RYKKINN								

Ingen informasjon funnet for eiendommen.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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

Utskriftsdato: 01.06.2026

Adresse: Kommunegården, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	94	Bruksnr.	310	Festenr.		Seksjonsnr.	59
Adresse:	Belsetveien 78, 1348 RYKKINN								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på kommunale avgifter på eiendommen hos Bærum kommune.	<input type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter hos Bærum kommune	<input type="checkbox"/>
Betalingsinformasjon Bankkonto: 1506 97 73122 KID: Forfall: Kr	<input type="checkbox"/>
Faktura betales samlet av sameie/borettslag. For oversikt over seksjonen, ta kontakt med: Belsetveien Boligsameie	<input checked="" type="checkbox"/>

Kommentarer

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Bærum kommune

VAledninger

Eiendom: 94/310/0/59
Adresse: Belsetveien 78
Dato: 01.06.2026
Målestokk: 1:1500



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

VA-ledninger

Dersom det er behov for nøyaktig stedfesting av ledningene, f. eks. ved gravearbeid, så skal alltid Vann og avløp i Bærum kommune kontaktes.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 01.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	94	Bruksnr.	310	Festenr.		Seksjonsnr.	59
Adresse	Belsetveien 78, 1348 RYKKINN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	445 759,25 kr
Renovasjon	523 307,28 kr
Vann	382 956,55 kr
Sum	1 352 023,08 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon	25%	0 stk	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Fradrag akonto vann 2025	15%	-842 m3	27.84	1/1	0 %	-23 442,54 kr	-186 719,04 kr
Fradrag akonto avløp 2025	15%	-842 m3	32.44	1/1	0 %	-27 315,74 kr	-217 568,94 kr
Forbruk vann 2025	15%	2380.5 m3	27.84	1/1	0 %	66 276,68 kr	204 774,23 kr
Forbruk avløp 2025	15%	2380.5 m3	32.44	1/1	0 %	77 226,98 kr	238 607,23 kr
Forbruk vann 2025	25%	2380.5 m3	30.26	1/1	0 %	72 039,88 kr	222 580,69 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk avløp 2025	25%	2380.5 m3	35.26	1/1	0 %	83 942,38 kr	259 355,69 kr
Fradrag akonto vann 2025	25%	-842 m3	30.26	1/1	0 %	-25 481,03 kr	-202 955,48 kr
Fradrag akonto avløp 2025	25%	-842 m3	35.26	1/1	0 %	-29 691,03 kr	-236 487,98 kr
3B - Blokk og fellesløsninger - hentefrekvens 2	25%	108 stk	4845.44	1/1	0 %	523 307,26 kr	174 435,75 kr
Forskudd vann 2026	15%	14355 m3	30.61	1/1	0 %	439 449,63 kr	146 483,23 kr
Forskudd avløp 2026	15%	14355 m3	34.82	1/1	0 %	499 869,82 kr	166 623,27 kr
					Sum	1 656 182,29 kr	569 128,65 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESØRSLER:

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.

**Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse**

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Bærum kommune

Gnr	94	Bnr	310	Fnr	0	Snr	59
Adresse	Belsetveien 78 , 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

Arkivsakld	Sakstittel	Dokumenter					
		<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
1973/230	Blokk	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input checked="" type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
1995/1831	Uthus/bod mm.	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
1997/1141	Uthus/bod mm.	<input type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input checked="" type="checkbox"/>	Ingen
2015/151496	Belsetveien 78 - innvendig stolheis	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen
2018/28334	Belsetveien 78 - forlengelse av eksisterende trappeheis	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest	<input type="checkbox"/>	Midl. brukstillatelse	<input type="checkbox"/>	Ingen

Denne rapporten er basert på automatiske uttrekk fra kommunens arkiver. Se relevante merknader under.

Merknad 1 - Manglende attester

Se kommunens nettsider for informasjon.

<https://www.baerum.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-geodata/byggesak/hva-skal-du-bygge-rive-eller-endre/ferdigattest/>

Merknad 2 - Seksjoner og andeler

1. For seksjoner og andeler vises kun informasjon om bygningen de tilhører.
2. For full oversikt over alle saker tilknyttet grunneiendommen, bruk kommunens innsynsløsninger.

Merknad 3 - Spesielle tilfeller

1. Spesielle saker kan være unntatt offentlighet og ikke vises i rapporten. For nærmere undersøkelser og søknad om innsyn, bruk kommunens innsynsløsninger.
2. Ved tilfeller som gjelder viktig infrastruktur eller skjermede personer, kontakt kommunen direkte.



Thyssenkrupp Encasa N.V. filial Norge
Postboks 6877 Rodeløkka
0504 OSLO

Deres ref.:
Toril Eriksen

Vår ref.:
15/151496 - 16/26643/JMORK

Dato:
19.02.2016

Adresse - Tiltak: Belsetveien 78 - innvendig stolheis
Gnr/Bnr: 94/310
Tiltakshaver: Per Martin Christensen
Ansvarlig søker: Thyssenkrupp Encasa N.V. filial Norge

FERDIGATTEST

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10

Ferdigattest gis etter søknad og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, kap. 8, § 8-1.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ett-trinnstillatelse med senere tillegg.

Hanne Høybach
bygningssjef

Jon Håvard Mork
saksbehandler

Dokumentet er godkjent elektronisk



Thyssenkrupp Home Solutions Nv Filial Norge

Postboks 6877 Rodeløkka

0504 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

Dato:

18/28334 - 19/25117/KIS

05.02.2019

Adresse - Tiltak: Belsetveien 78 - forlengelse av eksisterende trappeheis
Gnr/Bnr: 94/310
Tiltakshaver: Evelyn Guldberg Apold
Ansvarlig søker: Thyssenkrupp Home Solutions Nv Filial Norge

DRIFTSTILLATELSE FOR TRAPPEHEIS

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10

NInummer:

Driftstillatelse for trappeheis gis etter søknad og på grunnlag av framlagt dokumentasjon; jf. forskrift om byggesak, kap. 8, § 8-1.

Det er i gjennomføringsplan bekreftet at aktuelle fagområder er ferdigstilt.

Eier av anlegget skal sørge for at det føres ettersyn og sikkerhetskontroll og for at nødvendig vedlikehold og reparasjon blir foretatt av fagkyndig personell. Eier av løfteinnretning skal også melde installasjonen til Nireg - nasjonalt installasjonsregister for løfteinnretninger - jf. TEK10 § 16-6.

Alexander Hexeberg Dahl
bygningssjef

Kai Svendsen
saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og trenger derfor ikke signatur

Postadresse:
Postboks 700
1304 SANDVIKA
E-post: post@baerum.kommune.no

Besøksadresse:
Arnold
Haukelandsplass 10

Org. nr: 974553686
Bank:
Telefon: 67 50 44 63
Faks: 67 50 43 15

KLART SPRÅK?
Hjelp oss å bli bedre:
klartsprak@baerum.kommune.no

13. november 1974

Bærum kommune
v/herr eiendomssjefen
HER

230-73 bil. 40 TO/åh

Selvaag-Bygg A/S
Holmenveien 19
OSLO 3

Pyramideblokk 5 på gnr. 94 bnr. 69, felt G2 av Gommerud
Byggherre: Bærum kommune v/eiendomssjefen

En viser til brev av 7. august d.å. fra Selvaag-Bygg A/S med søknad om brukstillatelse for boligblokk på ovennevnte eiendom. Bygningsvesenet meddeler herved midlertidig brukstillatelse. Ved besiktigelsen 12. november d.å. hadde en ikke noe vesentlig å bemerke til bygningens utførelse. Eventuelle bemerkninger fra brannvesenet vil bli ettersendt senere. Ferdigattest vil bli utstedt når attest fra helserådet, vannverket og brannvesenet foreligger.

For bygningssjefen

Guthorm Johannesen
e.f.

Torstein Olsen

11.12.1975

FERDIGATTEST

Bærum kommune

Belsetveien 78-82

230-73

94

310

5

9.7.1975

Nybygg

Pyramideblokk

Bærum kommune v/eiendomssjefen

A/S Selvaag-Bygg

Overing. Knut Monrad Hansen


Torstein Olsen
e.f.

Eiendom	3201 94/310		
Utskriftsdato	01.06.2026	Antall datasett	6

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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ Kulturmiljøer - lokalt registrerte kulturmiljøer i Bærum kommune
- ✔ Kulturmiljøer - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Kulturminner - lokalt registrerte kulturminner i Bærum kommune



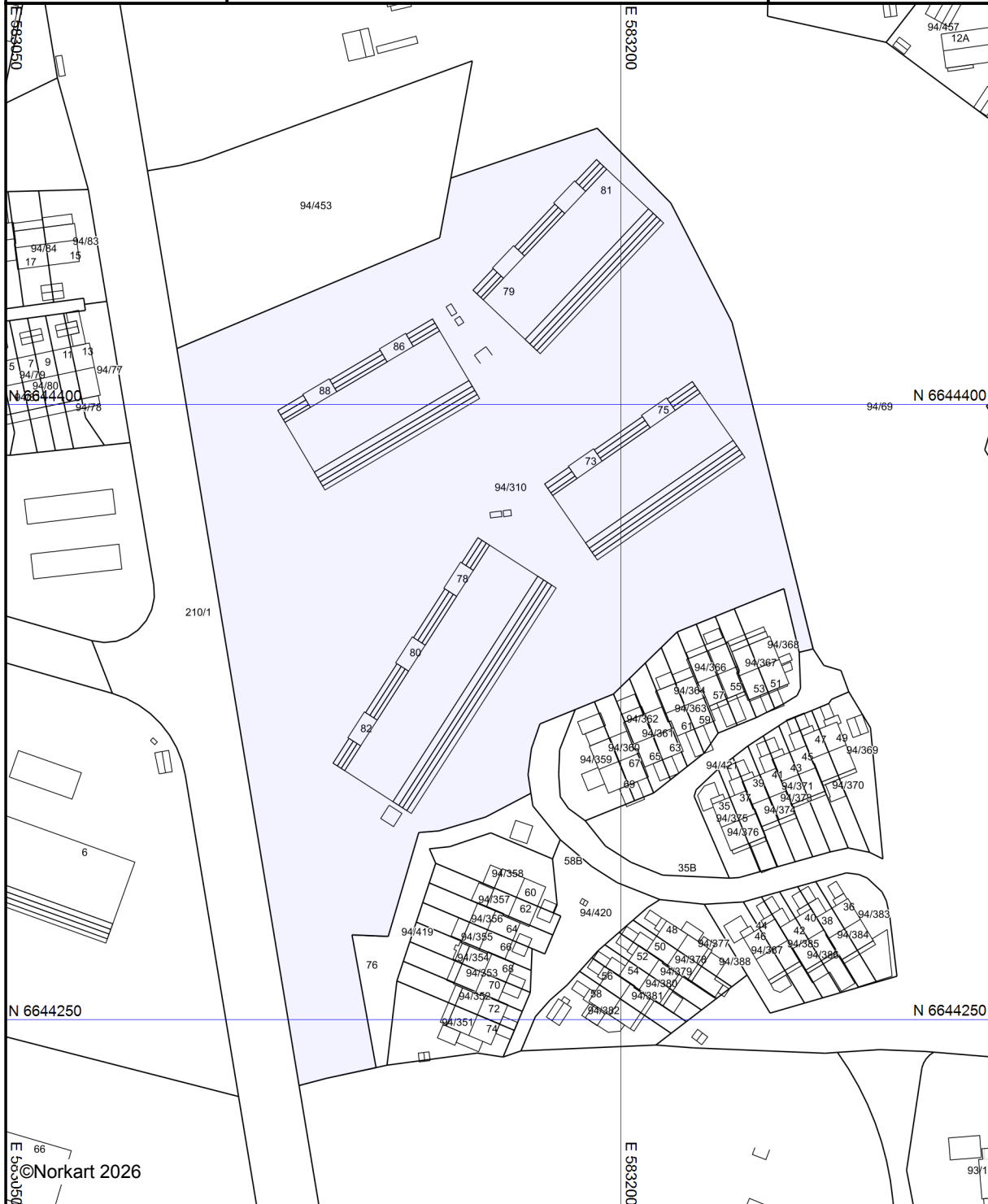
Bærum kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 94/310/0/59
Adresse: Belsetveien 78
Utskriftsdato: 01.06.2026
Målestokk: 1:1500



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



Bærum kommune

Adresse: Postboks 700, 1304 Sandvika

Telefon: 67 50 40 50

Utskriftsdato: 01.06.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3201	Gårdsnr.	94	Bruksnr.	310	Festenr.		Seksjonsnr.	59
Adresse	Belsetveien 78, 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&kommunennummer=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&kommunennummer=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 872 m ²
	Formål Gang-/sykkelvei

	Delareal 17 834 m ²
	Formål Blokkbebyggelse
	Feltnavn G2V



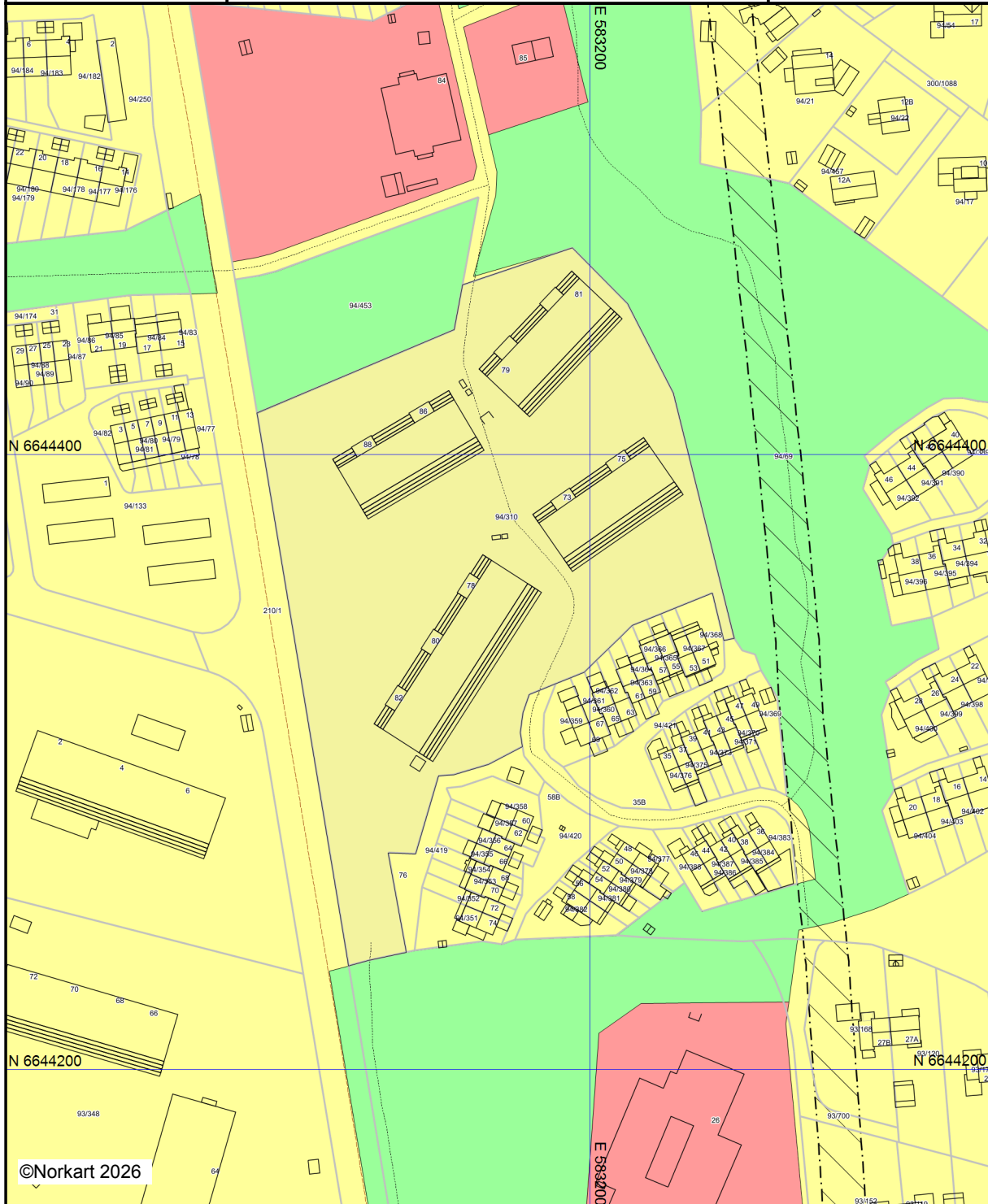
Bærum kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 94/310/0/59
Adresse: Belsetveien 78
Utskriftsdato: 01.06.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32

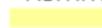
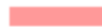


©Norkart 2026

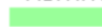
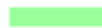
Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet 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 (PBL2008)

-  Boligbebyggelse - eksisterende
-  Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey



Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Turdrag - eksisterende
-  Friområde - eksisterende







Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Sikringsone - Andre sikringssoner

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-2)

-  Sikringsonegrense
-  Angitt hensynsgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Turveg/turdrag - eksisterende
-  Sporveg tunnel - nytt
-  Trasé for nærmere angitt kollektivtransport-
-  Kommune(del)plan - påskrift



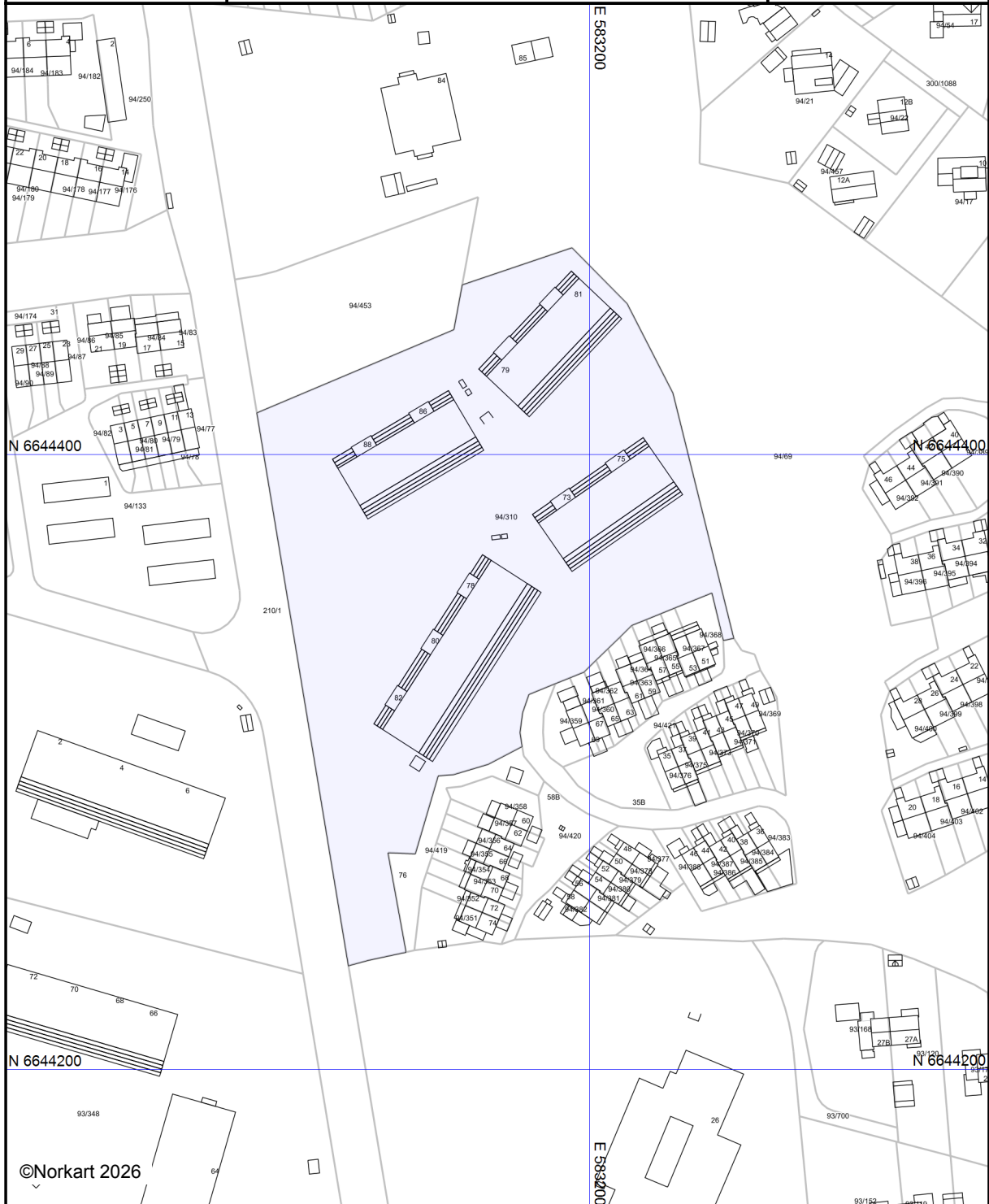
Bærum kommune

Kommunedelplan

Eiendom: 94/310/0/59
Adresse: Belsetveien 78
Utskriftsdato: 01.06.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-32

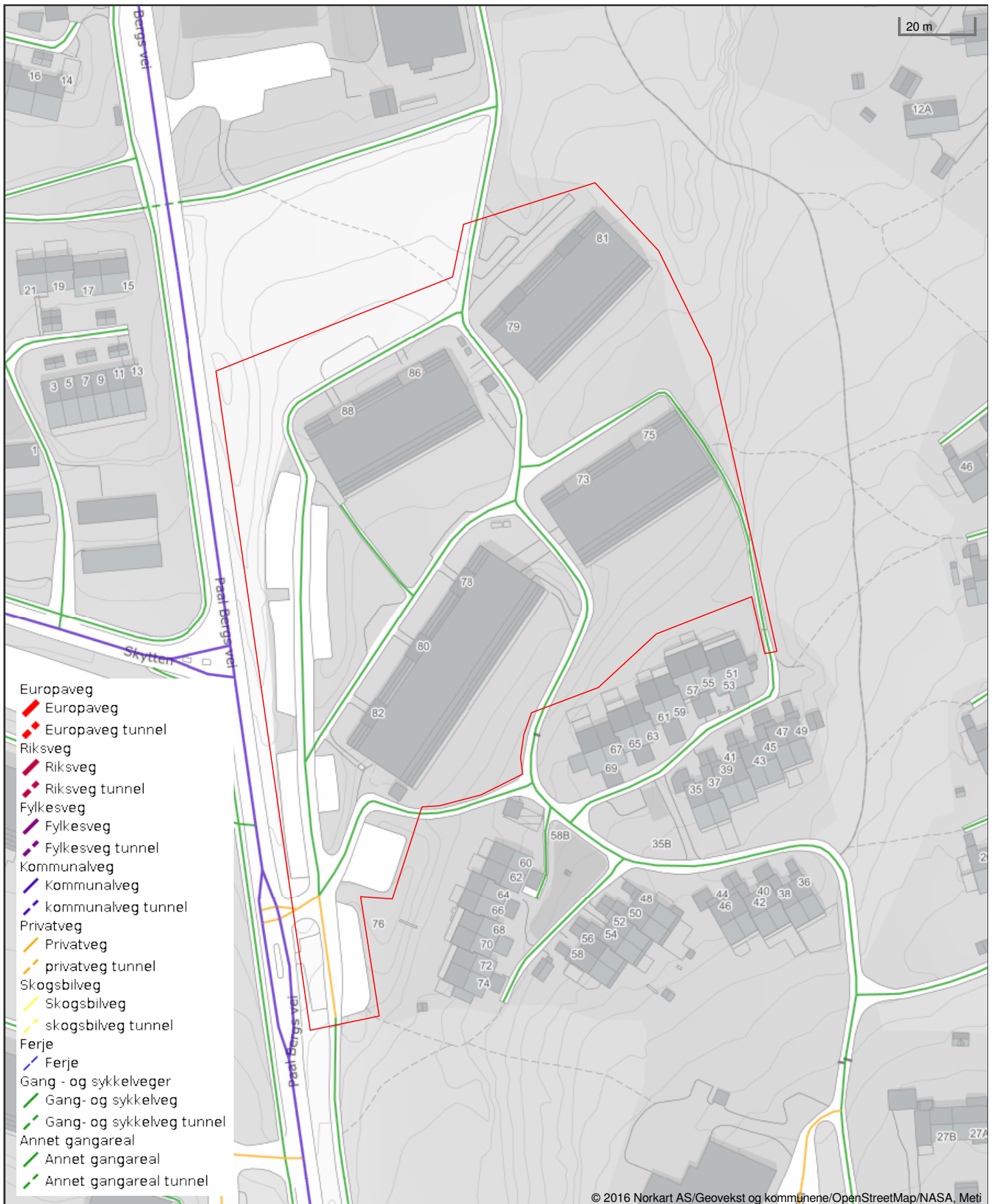


Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

Tegnforklaring

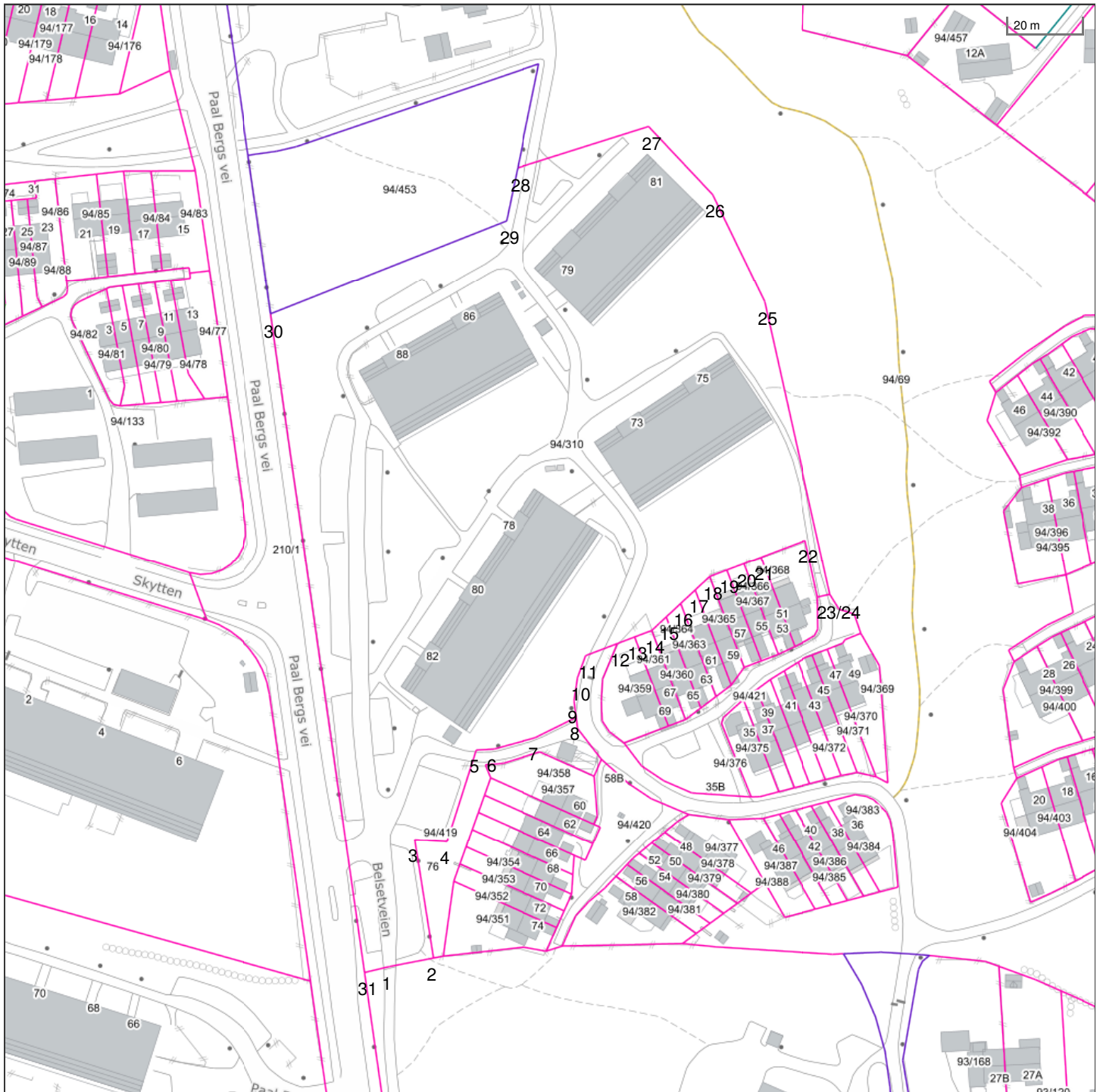


Vegstatuskart for eiendom 3201 - 94/310//



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.

Eiendomskart for eiendom 3201 - 94/310//59



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.

- | | | | |
|--------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - bolt |
| - - - - - Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfaste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - rør |
| - - - - - Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		18 707,20 m ²		Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6644413,77	Øst	583200,64
Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6644235,6	583128,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,92	
2	6644238,22	583140,31	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,39	
3	6644270,6	583134,43	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,91	
4	6644270,22	583143,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,86	
5	6644295,56	583150,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	26,41	
6	6644295,96	583155,64	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,93	
7	6644299,32	583167	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,85	
8	6644305,14	583178,1	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,53	
9	6644309,66	583177,4	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,57	
10	6644316,01	583178,22	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,40	
11	6644322,06	583180,3	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,40	
12	6644325,56	583188,91	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	9,29	
13	6644327,47	583193,6	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,06	
14	6644329,35	583198,25	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,02	
15	6644333,14	583202,14	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,43	
16	6644336,92	583206,02	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,42	
17	6644340,7	583209,9	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,42	
18	6644344,49	583213,78	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,42	
19	6644346,39	583218,44	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,03	
20	6644348,27	583223,09	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,02	
21	6644350,16	583227,73	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,01	
22	6644355,06	583239,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,06	
23	6644339,53	583243,56	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,97	
24	6644340,35	583246,96	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,50	
25	6644420,02	583227,19	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	82,09	
26	6644449,13	583212,24	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,72	
27	6644467,37	583194,28	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	25,60	
28	6644455,22	583158,55	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	37,74	
29	6644440,66	583155,83	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	14,81	
30	6644413,63	583091,7	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	69,59	

31	6644233,84	583121,51	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	182,24
----	------------	-----------	--------	-----------------------	--------------	--------

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.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	22.06.1990	Arealmerknader	
Oppdatert dato	17.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	44/9420	Bruk av grunn	()

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforensning
 Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsforr.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	94/310, 94/310/0/1, 94/310/0/2, 94/310/0/3, 94/310/0/4, 94/310/0/5, 94/310/0/6, 94/310/0/7, 94/310/0/8, 94/310/0/9, 94/310/0/10, 94/310/0/11, 94/310/0/12, 94/310/0/13, 94/310/0/14, 94/310/0/15, 94/310/0/16, 94/310/0/17, 94/310/0/18, 94/310/0/19, 94/310/0/20, 94/310/0/21, 94/310/0/22, 94/310/0/23, 94/310/0/24, 94/310/0/25, 94/310/0/26, 94/310/0/27, 94/310/0/28, 94/310/0/29, 94/310/0/30, 94/310/0/31, 94/310/0/32, 94/310/0/33, 94/310/0/34, 94/310/0/35, 94/310/0/36, 94/310/0/37, 94/310/0/38, 94/310/0/39, 94/310/0/40, 94/310/0/41, 94/310/0/42, 94/310/0/43, 94/310/0/44, 94/310/0/45, 94/310/0/46, 94/310/0/47, 94/310/0/48, 94/310/0/49, 94/310/0/50, 94/310/0/51, 94/310/0/52, 94/310/0/53, 94/310/0/54, 94/310/0/55, 94/310/0/56, 94/310/0/57, 94/310/0/58, 94/310/0/59, 94/310/0/60, 94/310/0/61, 94/310/0/62, 94/310/0/63, 94/310/0/64, 94/310/0/65, 94/310/0/66, 94/310/0/67, 94/310/0/68, 94/310/0/69, 94/310/0/70, 94/310/0/71, 94/310/0/72, 94/310/0/73, 94/310/0/74, 94/310/0/75, 94/310/0/76, 94/310/0/77, 94/310/0/78, 94/310/0/79, 94/310/0/80, 94/310/0/81, 94/310/0/82, 94/310/0/83, 94/310/0/84, 94/310/0/85, 94/310/0/86, 94/310/0/87, 94/310/0/88, 94/310/0/89, 94/310/0/90, 94/310/0/91, 94/310/0/92, 94/310/0/93, 94/310/0/94, 94/310/0/95, 94/310/0/96, 94/310/0/97, 94/310/0/98, 94/310/0/99, 94/310/0/100, 94/310/0/101, 94/310/0/102, 94/310/0/103, 94/310/0/104, 94/310/0/105, 94/310/0/106, 94/310/0/107, 94/310/0/108
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	94/310, 94/310/0/1, 94/310/0/2, 94/310/0/3, 94/310/0/4, 94/310/0/5, 94/310/0/6, 94/310/0/7, 94/310/0/8, 94/310/0/9, 94/310/0/10, 94/310/0/11, 94/310/0/12, 94/310/0/13, 94/310/0/14, 94/310/0/15, 94/310/0/16, 94/310/0/17, 94/310/0/18, 94/310/0/19, 94/310/0/20, 94/310/0/21, 94/310/0/22, 94/310/0/23, 94/310/0/24, 94/310/0/25, 94/310/0/26, 94/310/0/27, 94/310/0/28, 94/310/0/29, 94/310/0/30, 94/310/0/31, 94/310/0/32, 94/310/0/33, 94/310/0/34, 94/310/0/35, 94/310/0/36, 94/310/0/37, 94/310/0/38, 94/310/0/39, 94/310/0/40, 94/310/0/41, 94/310/0/42, 94/310/0/43, 94/310/0/44, 94/310/0/45, 94/310/0/46, 94/310/0/47, 94/310/0/48, 94/310/0/49, 94/310/0/50, 94/310/0/51, 94/310/0/52, 94/310/0/53, 94/310/0/54, 94/310/0/55, 94/310/0/56, 94/310/0/57, 94/310/0/58, 94/310/0/59, 94/310/0/60, 94/310/0/61, 94/310/0/62, 94/310/0/63, 94/310/0/64, 94/310/0/65, 94/310/0/66, 94/310/0/67, 94/310/0/68, 94/310/0/69, 94/310/0/70, 94/310/0/71, 94/310/0/72, 94/310/0/73, 94/310/0/74, 94/310/0/75, 94/310/0/76, 94/310/0/77, 94/310/0/78, 94/310/0/79, 94/310/0/80, 94/310/0/81,

		94/310/0/82, 94/310/0/83, 94/310/0/84, 94/310/0/85, 94/310/0/86, 94/310/0/87, 94/310/0/88, 94/310/0/89, 94/310/0/90, 94/310/0/91, 94/310/0/92, 94/310/0/93, 94/310/0/94, 94/310/0/95, 94/310/0/96, 94/310/0/97, 94/310/0/98, 94/310/0/99, 94/310/0/100, 94/310/0/101, 94/310/0/102, 94/310/0/103, 94/310/0/104, 94/310/0/105, 94/310/0/106, 94/310/0/107, 94/310/0/108
Seksjonering	22.06.1990	94/310, 94/310/0/59
Seksjonering		

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ELVEDAL TRINE ADELHEID F010779*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BELSETVEIEN 78 1348 RYKKINN	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Belsetveien 78	H0402	94/310/0/59	46	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Belsetveien 78

Adressetilleggsnavn:

Poststed	1348 RYKKINN	Kirkesogn	01060601 Bryn
Grunnkrets	1907 Rykkinn 07	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	15 Rykkinn		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16143715		Terrassehus (135)	Tatt i bruk (TB)	15.11.1974
2	16143715	1	Påbygg	Rammetillatelse (RA)	26.11.1996

1: Bygning 16143715: Terrassehus (135), Tatt i bruk 15.11.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	3942
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3942
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	36

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	15.11.1974	15.11.1974	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Belsetveien 78	H0402	94/310/0/59	46	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	9	764	0	764	0	0	0
H03	9	909	0	909	0	0	0
H02	9	1066	0	1066	0	0	0
H01	9	1203	0	1203	0	0	0

2: Bygningsendring 16143715-1: Påbygg, Rammetillatelse 26.11.1996

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	26.11.1996	12.12.1996	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	0	2	0	2	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 94/310

Bruksnavn		Beregnet areal	18707.2
Etablert dato	07.12.1973	Historisk oppgitt areal	18716
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.57	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6644413.77	583200.64	0	Ja	18707.2	

Nabolagsprofil

Belsetveien 78 - Nabolaget Blåbærstien/Bakstefløya - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Skytten Linje 160, 160E	3 min	0.3 km
Kolsås T-bane, buss	21 min	1.8 km
Kolsås Linje 3	23 min	2 km
Sandvika stasjon Totalt 9 ulike linjer	14 min	7.9 km
Sandvika bussterminal/stasjon Buss, flytog, tog	14 min	7.9 km

Skoler

Rykkinn skole (1-7 kl.) 444 elever, 25 klasser	12 min	1 km
Bryn skole (1-7 kl.) 317 elever, 18 klasser	13 min	1.1 km
Hammerbakken skole (1-4 kl.) 105 elever, 8 klasser	19 min	1.5 km
Eineåsen skole (8-10 kl.) 339 elever, 25 klasser	7 min	0.6 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10 kl.) 210 elever	8 min	0.7 km
Rosenvilde videregående skole 620 elever	8 min	2.8 km
Dønski videregående skole 550 elever, 29 klasser	9 min	3.5 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

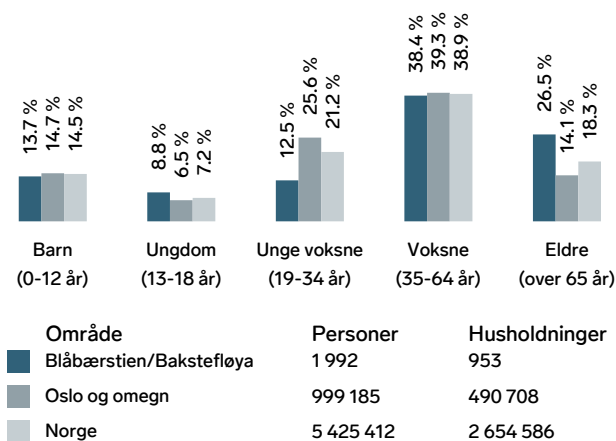
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Glitre barnehage Avd Bakkeplassen (1-5 ... 50 barn	2 min	0.2 km
Glitre barnehage Avd Langeleiken (1-5 år) 52 barn	5 min	0.4 km
Gommerud barnehage (1-5 år) 84 barn	6 min	0.5 km

Dagligvare

Meny Rykkinn PostNord	7 min	0.6 km
Joker Løkenhavna PostNord, søndagsåpent	16 min	1.4 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Gateparkering

Lett 93/100



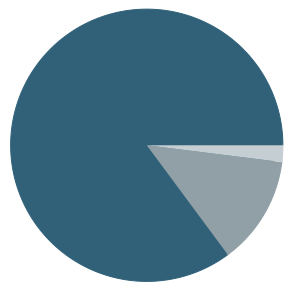
Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

	Belset skole Aktivitetshall, sandvolleyball	4 min	0.4 km
	Vestre Bærum tennisanlegg Ballspill, tennis	7 min	0.5 km
	FitnessRoom Rykkinn	7 min	
	Feel24 Bærums Verk	9 min	

Boligmasse



86% rekkehus
13% blokk
2% annet

«Stille og rolig med hyggelige naboer»

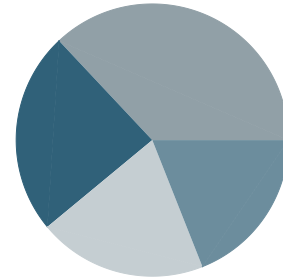
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Rykkinn Senter	7 min
	Vitusapotek Rykkinn	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



24% i barnehagealder
37% 6-12 år
20% 13-15 år
19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



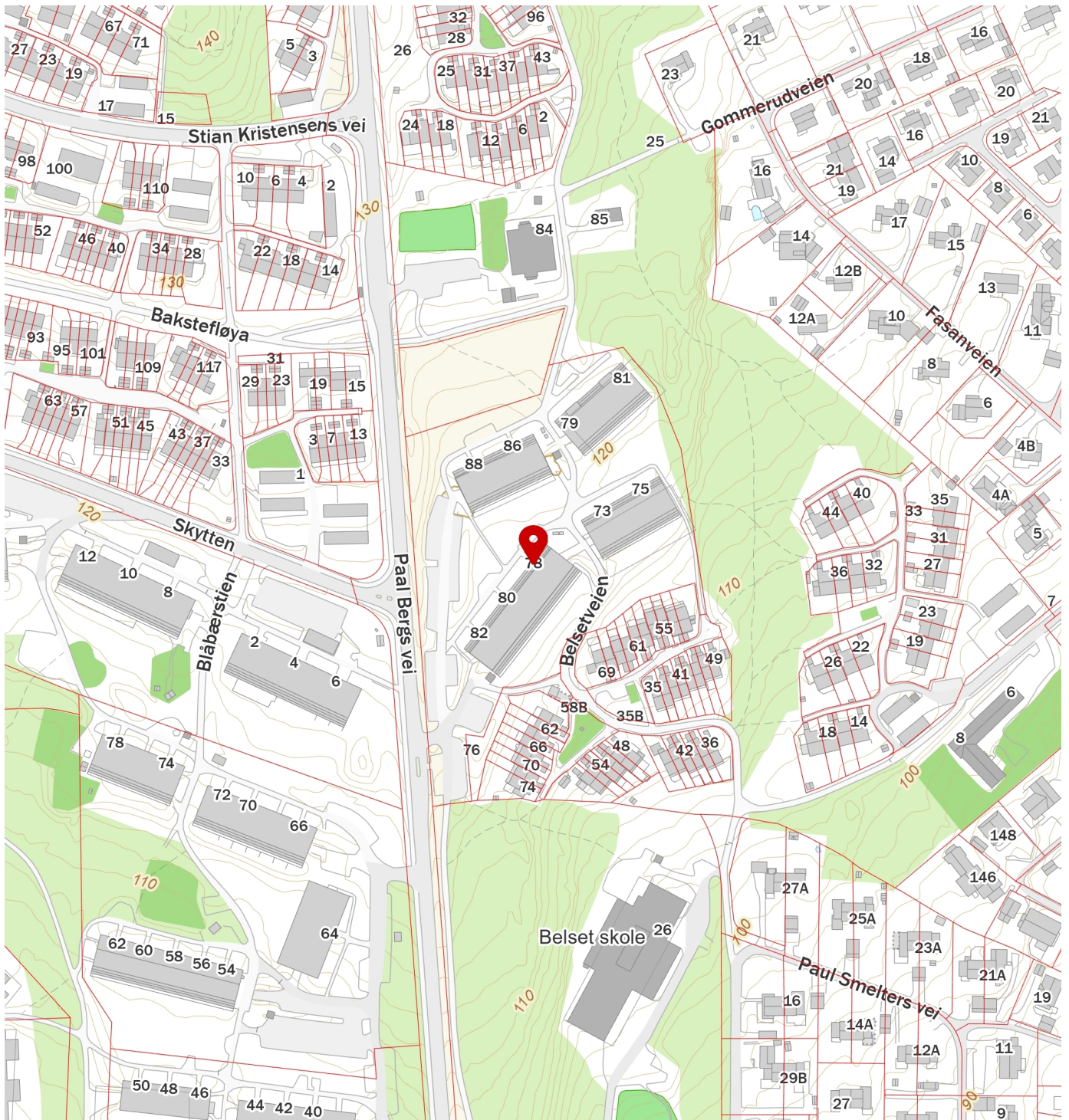
0%

47%

Blåbærestien/Bakstefløya
Oslo og omegn
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Årsmøte 2026

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 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 ringe Eirik Egeland (rådgiver i OBOS) direkte for å avgi stemmer: 22 98 89 94 (mellom 09:00 og 15:00 på hverdager i avstemningsperioden)

Eget diskusjonsmøte blir avholdt 16.04.2026 kl 18:00 - 20:00 i Bryn menighetshus, Kirkegårdsveien 7, 1348 Rykkinn.

Velkommen!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innkjøp av hjertestartere til hver oppgang
7. Erstatte oppslagtavler med informasjonsskjermer i oppganger

8. Endring av vedtekt § 5 - 1, underpkt. 5 for balkonger/terrasser
9. Endring av vedtekt § 5 - 11
10. Endring av vedtekt § 4
11. Forbud mot fyrverkeri i vårt bo området hele året
12. Valg av tillitsvalgte

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.

Styrets innstilling

Eirik Egeland fra OBOS velges om møteleder

Forslag til vedtak

Eirik Egeland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det må velges minst én eier i sameiet for å signere protokollen fra årsmøtet.

Forslag til vedtak

Solveig Pernille Hole Ringdal og Lise Gundersen er valgt.

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

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.]

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2025.pdf
- 2. Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

Sak 6

Innkjøp av hjertestartere til hver oppgang

Forslag fremmet av:

Lise Gundersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkjøp av en hjertestarter i hver oppgang. Det er 9 oppganger.

En kostnad på ca.Kr 13 000,- pr. stk. = ca.117 000- (med forbehold om prisjuterinerger)

I tillegg vil det være lurt å ha kurs i hjerte og lungeredning, og bruk av hjertestarter.

Begrunner:

Gjennomsnittsalder i sameiet er relativt høy, og stigende.

All erfaring viser til at en hjertestarter kan redde liv.

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positiv til tiltak som kan øke tryggheten for beboerne, og anerkjenner at en hjertestarter kan være livreddende ved akutte hendelser.

Samtidig vurderer styret at tiltaket innebærer en betydelig investering for sameiet, anslått til ca. kr 117 000,-, i tillegg til løpende kostnader til vedlikehold og oppfølging. Videre vil det være behov for organisering av opplæring og ansvar for drift, noe styret vurderer som krevende å etablere og følge opp over tid.

Styret viser også til at sameiet har kort avstand til sykehus og akutt helsehjelp, og at sameiet per i dag har andre prioriterte vedlikeholds- og driftsbehov.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget ikke vedtas nå, men at tiltaket eventuelt kan vurderes på nytt ved en senere anledning.

Forslag til vedtak

Innkjøp av en hjertestarter i hver oppgang. Det er 9 oppganger.

Sak 7

Erstatte oppslagstavler med informasjonsskjermer i oppganger

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har de siste årene jobbet aktivt med å forbedre kommunikasjonen med beboerne, blant annet ved å ta i bruk Vibbo som digital informasjonskanal. Dette har bidratt til bedre informasjonsflyt, men styret bruker fortsatt betydelig tid på å sikre at viktig informasjon når ut til alle beboere til riktig tid.

Det gjelder særlig beboere som ikke benytter digitale kanaler, eller der kontaktinformasjon ikke er oppdatert, slik at styret ikke når frem med viktige meldinger. Dette er spesielt utfordrende ved informasjon som haster eller har stor betydning for beboerne.

I dag benyttes oppslagstavler og manuell opphenging av informasjon i oppgangene. Styret opplever at oppslagstavlene tidvis inneholder utdatert informasjon, og at det mangler rutiner for rydding og vedlikehold. Ved viktige meldinger har styret derfor i enkelte tilfeller sett seg nødt til å henge informasjon på utgangsdører. Dette har ført til klager fra beboere, både på grunn av estetikk og fordi tapemerker må fjernes og overflater vaskes i etterkant.

Styret har testet en digital informasjonsløsning med skjermer i oppgangene, og vurderer dette som en svært god løsning for å sikre at informasjon blir tilgjengelig for alle beboere, uavhengig av digital kompetanse eller tilgang til digitale plattformer.

En slik løsning vil:

- sikre raskere og mer effektiv informasjonsdeling
- gjøre viktig informasjon lett tilgjengelig for alle beboere
- redusere behovet for manuell opphenging av lapper og plakater

- bidra til et ryddigere og mer profesjonelt uttrykk i oppgangene
- lette styrets arbeid med informasjonsformidling

Kostnader

Engangskostnad:

Innkjøp av skjermer (9 stk x kr 6 200,- eks MVA) : kr 69 750,- inkl MVA

Solid skjermbeskyttelse (9 stk x kr 4 200,- eks MVA): kr 47 250,- inkl MVA

Totalt inkl MVA: kr 117 000,-

Løpende årlige kostnader:

Programvare: 9 oppganger x kr 85,- pr. mnd = kr 9 180,- pr. år

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar at sameiet innfører digital informasjonsløsning med skjermer i oppgangene. Styret gis fullmakt til å anskaffe nødvendig utstyr og inngå avtale om en slik løsning innenfor oppgitte kostnadsrammer.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at sameiet innfører digital informasjonsløsning med skjermer i oppgangene. Styret gis fullmakt til å anskaffe nødvendig utstyr og inngå avtale om programvare og internettforbindelse innenfor oppgitte kostnadsrammer.

Sak 8

Endring av vedtekt § 5 - 1, underpkt. 5 for balkonger/terrasser

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

§5 - 1, underpunkt 5:

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

Forslag til endring: Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsansvar for sluk, renner og nedløp som utelukkende betjener terrasse eller balkong tilknyttet egen seksjon, jf. eierseksjonsloven § 32.

Seksjonseier plikter å holde sluk og nedløp åpne og fri for løv, snø, is, smuss og andre hindringer, slik at vann ledes bort på forsvarlig måte. Kontroll og nødvendig renhold skal utføres jevnlig, og særlig i perioder med nedbør, løvfall og frost.

Dersom manglende oppfyllelse av vedlikeholdsplikten fører til skade på bygning, andre seksjoner eller sameiets fellesarealer, herunder vanninntrengning, frostsprengning eller andre følgeskader, er seksjonseier økonomisk ansvarlig for utbedring av skaden og sameiets dokumenterte kostnader.

Styret kan gi skriftlig pålegg om utbedring innen en fastsatt frist. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiet sørge for nødvendig vedlikehold eller utbedring for seksjonseiers regning.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedtektene endres jf. forslag.

Forslag til vedtak

Endring av vedtekt § 5 - 1, underpkt. 5 vedtas.

Sak 9

Endring av vedtekt § 5 - 11

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

§5 - 11:

Forslag til tillegg til pkt. 11:

- **Klargjøring av meldeplikt:** Seksjonseier skal varsle styret skriftlig om skader eller mistanke om skader uten ugrunnet opphold.
- **Forebyggingsansvar:** Seksjonseier pålegges plikt til jevnlig kontroll og vedlikehold (f.eks. sluk, avløp, membraner og våtrom) for å hindre lekkasjer og andre skader. Dette gjelder også sluk og nedløp på terrasser. Seksjonseier er ansvarlig for skader som måtte oppstå ved manglende rens og vedlikehold av disse.
- **Erstatningsansvar:** Seksjonseier er erstatningspliktig for direkte og indirekte tap som følge av manglende vedlikehold eller manglende varslings.
- **Ny eier:** Ny eier av seksjonen overtar også ansvar for manglende vedlikehold og skader oppstått under tidligere eiers bruk dersom dette ikke er utbedret.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedtektene endres jf. forslag.

Forslag til vedtak

Endring av vedtekt § 5 - 11 vedtas.

Sak 10

Endring av vedtekt § 4

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

El-sparkesykler

Ny § 4.3 – Oppbevaring og lading av el-sparkesykler og andre elektriske fremkomstmidler

El-sparkesykler, el-sykler og tilsvarende batteridrevne fremkomstmidler som tilhører seksjonseier eller bruker av seksjonen, skal oppbevares og lades i særskilt tilrettelagt utebod eller annet område skriftlig godkjent av styret.

Oppbevaring eller lading i leiligheter, trapperom, ganger, kjellerboder, garasjeanlegg uten særskilt tilrettelegging eller øvrige fellesarealer er ikke tillatt.

Seksjonseier er ansvarlig for at:

- lading skjer i samsvar med produsentens anvisninger og gjeldende sikkerhetskrav
- batteri og kjøretøy er i forsvarlig og forskriftsmessig stand
- kjøretøyet er dekket av gyldig ansvarsforsikring

Dersom brann eller annen skade oppstår som følge av brudd på denne bestemmelsen eller som følge av uaktsom bruk eller mangelfullt vedlikehold, er seksjonseier økonomisk ansvarlig for samtlige skader og tap, herunder skade på andre seksjoner, fellesareal og sameiets egenandel eller øvrige kostnader som ikke dekkes av sameiets forsikring.

Styret kan gi skriftlig pålegg om retting ved overtredelse av bestemmelsen. Ved manglende etterlevelse kan styret sørge for fjerning eller nødvendige tiltak for seksjonseiers regning.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedtektene endres jf. forslag

Forslag til vedtak

Endring med tillegg til § 4 - nytt pkt. 3, vedtas.

Sak 11

Forbud mot fyrverkeri i vårt bo området hele året

Forslag fremmet av:

Trude Hagmann

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Viser til sterk fraråding fra flere aktører som Brannvesen, øyeleger og forsikringsselskap om at fyrverkeri ikke skal tennes opp inne på boområder.

Trygg forsikringsselskap har tatt til orde nå for å forby bruk av fyrverkeri av vanlige folk, de foreslår at det kun blir fyrt opp noen få steder av noen få kyndige aktører.

Det samme har Brannvesenet foreslått i mange år.

Noen land også har praktisert dette i flere år allerede.

Hvert år er det mange som blir skadet av fyrverkeri, spesielt øyeskader, men også andre brannskader.

Ornitologer melder også om at hver nyttårsaften er det flere tusen fugler som dør pga fyrverkeri.

Det er noen i vårt boligsameie som pleier å fyre opp fyrverkeri 10 skritt fra våre inngangsdører på nyttårsaften.- Det er sterkt frarådet av Brannvesen og forsikringsselskaper.

Flere borettslag på Rykkinn henviser folk opp på Gommerudbanen. Men det er neppe optimalt det heller, det er også bomiljø der. Tenne opp fyrverkeri nede ved sjøen langt unna fugler er kanskje et alternativ. Og Likeledes

bør folk plukke opp rakettsjøppel etter seg dagen etterpå, det er normal folkeskikk, og ikke tro at kommunen kommer og rydder etter de.

Tiden har kanskje kommet for å legge til side våre egne egoistiske fyrverkeri behov, til fordel for en nyttårsaften hvor man slipper at noen blir skadet, og alle er like hele, og ikke får noen varige men etter en nyttårsaften. Det er rett og slett ikke verdt det.

Likeledes som vi ikke ønsker at el sparkesykler skal stå inne pga eksplosjonsfare, ønsker heller ingen å få raketter på avveie inn på balkonger som kan sette fyr på ting på balkonger, og før man vet ordet av det har man stor brann gående, og vi vet hvor fort det sprer seg til flere leiligheter.

Fyrverkeri er veldig fint å se på, men ikke fint i det hele tatt når vi vet at det er alltid er mange som blir skadet, fugler som dør, og de aller fleste hunder blir veldig redde, eller det fører til brann. Det er ikke verdt en eneste skade.

Man er veldig sårbar for slike ting når man deler boområde så tett, derfor er deling av riktig kunnskap helt vesentlig, samt og bruke kunnskapen på riktig måte, ellers er det helt nytteløst.

Mange borettslag har forlenget forbudt bruk av fyrverkeri inne i boligområde. Jeg har allerede rukket å bo i 2 ulike borettslag/sameier med slikt forbud, det ene fikk på plass forbud allerede for 15 eller 20 år siden.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget.

Forslag til vedtak

Ny husordensregel tilføyes under punkt § 24: "Det er ikke tillatt å bruke eller tenne fyrverkeri på sameiets fellesarealer"

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styreleder Hanne Vibeke Winter-Hjelm stiller seg til disposisjon for evt. gjenvalg.

Styremedlem Knut Eilif Jenssen stiller seg til disposisjon for gjenvalg.

Donna Usher stiller seg til disposisjon for valg til styret.

Finn Olav Hauan stiller seg til disposisjon for valg som varamedlem til styret.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hanne Vibeke Winter-Hjelm

Hanne Vibeke har vært en svært viktig bidragsyter som styreleder det siste året. Hun har høy arbeidskapasitet og sterk gjennomføringsevne, kombinert med godt overblikk og solid kontroll på detaljer. Hun er tydelig i sine vurderinger, samtidig som hun er åpen og lydhør for andres innspill.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Donna Usher**

Donna har bidratt aktivt som varamedlem det siste 2 årene. Hun er ryddig, engasjert og har gode innspill, og vil være et godt bidrag til styret videre som styremedlem.

- **Knut Eilif Jenssen**

Knut Eilif har vært en uvurderlig ressurs i styret. Hans tekniske kompetanse og detaljorienterte oversikt over anlegget har vært av avgjørende betydning for vår drift. Han er dedikert til å løse problemer og fikse ting, uavhengig av tidspunktet på dagen. Han har også et positivt humør som bidrar til et trivelig arbeidsmiljø. Han har vært i styret over flere år.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Finn Olav Hauan**

Finn Olav har bidratt med sitt engasjement, gode innspill og initiativer som styremedlem i tidligere styre. Han kjenner sameiet godt og mye av historikken i sameiet.

- **Shamir Bashir**

Shamir har sittet som styremedlem i sameiet i to år, og er blitt godt kjent med arbeidet og hva som skjer hos oss. Hun har sagt seg villig til å stille som vararepresentant videre, noe vi er glade for.

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE 2025.

Styret har ansvar for den daglige forvaltningen av sameiet, herunder drift og vedlikehold av eiendommen, økonomistyring og oppfølging av vedtak fattet av årsmøtet. Arbeidet skal utføres i tråd med gjeldende lover, vedtekter og til beste for fellesskapet.

Årsrapporten gir en samlet oversikt over virksomheten i sameiet det siste året. Perioden har vært preget av stabil drift, nødvendig vedlikehold og fortsatt fokus på å ivareta eiendommens verdi og bomiljø. Styret har arbeidet for en god økonomisk forvaltning og et trygt og trivelig fellesskap for alle beboere.

I rapporten redegjøres det for styrets arbeid, gjennomførte tiltak, økonomisk status samt planer for det kommende året.

Det har vært et aktivt år i sameiet, og et travelt år for styret. Vi opplever likevel at vi har fått gjennomført mange gode prosjekter, og arbeidet fortsetter også i kommende periode.

Styrets arbeid 2025-2026:

Gjennomførte styremøter

Styret har gjennomført 11 styremøter og ett regnskapsmøte, samt enkelte arbeidsmøter, i perioden 29.04.2025 til 01.04.2026. Styremøtene fungerer også som driftsmøter, da sameiet ikke har administrasjon. Styret må derfor selv sørge for at alle vedtak blir fulgt opp og gjennomført.

De viktigste sakene styret har arbeidet med i perioden har vært å få oversikt over vedlikeholdsbehov og etterslep, og har igangsatt deler av dette arbeidet. Vedlagt følger en oversikt over gjennomførte tiltak og planlagte arbeider videre.

Møter med Gommerud Huseierforening

Styret har gjennomført ett styremøte med Gommerud Huseierforening i perioden.

Økonomi:

Sameiet har et underskudd i resultatet på 5.414'. Dette er finansiert med låneopptak, dette vises i balansen i vedlagte regnskap.

Sameiet har overført midler til høyrentekonto i 2025, så nå har vi 2.763.360,- kr. på våre kti.

Av lånerammen på 15.000.000 kr har Sameiet foreløpig brukt 7.932'.

Husleien økte i fjor to ganger. Den økte 5 % i januar 2025 for vanlig økning, blant annet på grunn av økte kostnader for kommunale avgifter etc. Så økte den 12 % fra 1. august, grunnet balkongrehabilitering.

Rydding i fellesområder og boder

Det ble gjennomført dugnad med godt oppmøte. Vi fikk ryddet mye, spesielt på uteområdene, og det ble plantet og pyntet utenfor alle oppganger.

Tre containere ble fylt med henholdsvis hageavfall og søppel fra boder og fellesarealer. Dugnaden ble avsluttet med grilling av pølser og noe godt i glasset – en hyggelig avslutning.

Vaktmesterkompaniet har også fjernet en del søppel som er blitt hensatt i boder og fellesarealer. Dette medfører en ekstra belastning for alle sameiere når enkelte hensetter gamle oppvaskmaskiner og annet avfall i fellesområdene.

Søppelhåndtering

Styret bruker mye tid på å sortere andres søppel. Vi får telefoner fra Bærum kommune, som sier de ikke tømmer beholderne fordi det ligger matavfall i papiravfallet, isopor i plastavfallet osv. Til orientering: ISOPOR ER IKKE PLAST, DET SKAL I RESTAVFALL!

Det er svært viktig at alle tar ansvar for eget søppel, og å sortere dette korrekt. I tillegg må dere påse at søppelposer puttes ordentlig inn i containerne og ikke ligger i åpningen, skjærene kommer og drar dette utover, og så kommer rottene.

Det er også fint om alle kan trykke sammen pappemballasje, slik at det blir plass til andres papiravfall også. Vi opplever ofte at folk putter store, tomme pappesker, eller pappesker med isopor og plast inni, hele, oppi pappcontaineren. Pakk det sammen og sorter på riktig måte, så blir det enklere for alle å få plass!

I tillegg så slipper styret å sortere andres søppel og plukke opp matavfall som ligger -utover.

Levegger ved søppelcontainere

Styret har fått satt opp levegger rundt søppelcontainerne. Arbeidet er utført på en god måte, og området fremstår nå langt ryddigere. Vi opplever også at containerne ikke lenger velter eller flytter seg ved vind og vær.

Tilfluktsrom

Sivilforsvaret har informert om at eksisterende tilfluktsrom fortsatt skal vedlikeholdes og holdes i operativ stand. Et tilfluktsrom skal kunne settes tilbake i opprinnelig stand innen 72 timer. Dette innebærer at rommene må kunne klargjøres raskt ved behov. Boder må da tømmes, bodvegger fjernes, delevegger til sykestuer må settes opp, og anlegget må være i forsvarlig drift.

Dette er sameiets ansvar. Tiltaket ble vedtatt på årsmøtet i fjor og skal derfor igangsettes. Styret har imidlertid valgt å avvente noe, både fordi det pågår mye annet arbeid i sameiet (blant annet balkongrehabilitering), og fordi Styret håper det kan være aktuelt at myndighetene åpner for støtteordninger til slike oppgraderinger.

Vedlikeholdsplan følger vedlagt.

El-sparkesykler – ansvarsforsikring og lading

Styret har fått satt opp en utebod med strømtilkobling for lading og oppbevaring av el-sparkesykler. Dette er et godt tiltak for å få kjøretøyene ut av fellesområdene, da litiumbatterier kan være brannfarlige og i verste fall forårsake eksplosive branner.

Det har vært spørsmål knyttet til tiltaket. Styret mener likevel at det er hensiktsmessig å legge til rette for trygg oppbevaring, på samme måte som sameiet har investert i infrastruktur for ladeanlegg i garasjene og tilrettelegging for sykkelboder.

Alle som eier el-sparkesykkel plikter å ha ansvarsforsikring. Uten forsikring kan eier få et betydelig økonomisk ansvar dersom kjøretøyet tar fyr og det oppstår brannskade. Den nye loven gjelder for alle kjøretøy som kan regnes som små elektriske motorvogner (for eksempel el-sparkesykler og hoverboards). For at en el-sparkesykkel skal regnes som en liten elektrisk motorvogn må den veie maksimalt 70 kg (inkludert batteri), ikke være bredere enn 85 cm og ikke være lengre enn 120 cm.

Boder og eierskap

Styret mottar jevnlig henvendelser om boder som er fylt opp av andre. Det er vanskelig å holde full oversikt over om beboere bytter eller bruker andres boder.

Den enkelte beboer som oppdager at egen bod er fylt opp, må selv forsøke å finne ut av situasjonen, for eksempel ved å henge lapp på boddør, kontakte naboer og eventuelt informere via oppslag på utgangsdørene.

Dersom man ikke får respons etter en rimelig periode, kan lås klippes og bod tømmes.

Rørsystemet

Styret bestilte en gjennomgang av rørene i sameiet. Disse ser bra ut, det er ikke nødvendig med rørfornyng.- Imidlertid ble vi anbefalt en gjennomspyling av rørnettet i 1. etasjene i mars 2025. Dette ble gjennomført av VAT AS (Vann og Avløpsteknikk AS). Tilbakemeldingen er altså at rørene ser bra ut, men at vi på sikt kan måtte gjøre tiltak i mellomgangene. Enkelte steder «henger» rørene noe, og dette kan over tid bidra til blokkeringer.

Sluk på takene

Styret har inngått vedlikeholdsavtale med Everlite AS for kontroll og vedlikehold av takluker. Det har vært tilfeller hvor takluker ikke har latt seg lukke, noe som har medført vanninntrenging.

Felleskostnader

Det er vedtatt en økning av felleskostnader på 10 % fra januar 2026.

Lekkasjer

Det har i perioden vært flere små og større lekkasjer, samt tilfeller av tett kloakk. Styret har fulgt opp dette fortløpende.

Sikringsskap

Styret har fått skiftet det store sikringsskapet i forbindelse med varmtvannsanlegget. I tillegg er et mindre sikringsskap i mellomgangen i nedre garasjeanlegg skiftet ut.

Balkonger

Styret har igangsatt rehabilitering av balkonger. Arbeidet utføres av entreprenørfirmaet Lde AS, og de har gjennomført det meste i de øvre blokkene. Noe gjenstår, og enkelte forhold skal utbedres når arbeidet gjenopptas til våren.

I tillegg er det skiftet flere taknedløp i nedre anlegg. Gulvdekker kan ikke legges før værforholdene er tørre og varme. Entreprenør tar kontakt med den enkelte beboer når arbeid på deres terrasse nærmer seg.

Sykelbod – øvre anlegg

Styret har fått etablert sykkelbod også i øvre anlegg. ABVK utførte store deler av arbeidet.

Flislegging

Styret har fått lagt fliser i alle første etasjer. Arbeidet var noe mer komplisert i nr. 79 og 81, da det der ikke er betonggulv under. Det ble benyttet spesialmidler for å redusere risikoen for sprekkdannelse i fugene. Styret er godt fornøyd med arbeidet som er utført av firmaet Flis og Kakkell. Gulvene i oppgangene har vært utsatt for stor slitasje.

Boning

Gulvene i alle oppganger ble bonet i 2025. Resultatet er ikke helt som ønsket, men dette skyldes i hovedsak at gulvbelegget er av dårlig kvalitet, noe som gjør det utfordrende å oppnå et bedre resultat.

Skadedyr

Det ble observert rotter i sameiet. Styret har inngått vedlikeholdsavtale med PHM Skadedyrkontroll, som har satt opp feller og gjennomfører kontroller. Det er viktig at alle påser at det ikke blir matsøl eller restavfall utenfor containerne, slik at vi ikke tiltrekker oss skadedyr.

Bommer

Styret har fått ABVK til å sette opp bommer ved innkjørslene ved nr. 82 og 88. Dette har hatt god effekt på både innkjøring og parkering på området, som i utgangspunktet skal være bilfritt.

Kontaktpunkter i oppganger

Det er etablert kontaktpunkter i alle oppganger for å gjøre det enklere for håndverkere og andre ved behov for strømtilgang.

Oppgangsansvarlige

Styret har gjenopptatt ordningen med oppgangsansvarlig i hver oppgang. Det ble avholdt møte med disse i høst. Formålet er å sikre god kommunikasjon mellom oppgangene og styret, samt bedre koordinering ved for eksempel dugnader.

VEDLIKEHOLDSPLAN – BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

Tiltak: Gjerde langs kanten ved nr. 88 / alternativt gjøre veien bredere med asfalt

Estimert kostnad: 25 000–30 000

Kommentar: Vaktmester – på timer

Planlagt utført: 2026

Tiltak: Tilfluktsrom inklusive aggregat

Estimert kostnad: 2 800 000 (+ evt. prisøkning)

Kommentar: Pålagt

Planlagt utført: 2026–2027

Tiltak: Reparasjon av endevegger / beslag langs kanter

Estimert kostnad: 250 000 (+ evt. prisøkning)

Planlagt utført: 2025–2026

Tiltak: Sluk på tak – blokkene 78 til 81

Estimert kostnad: 175 000 (ca.)

Planlagt utført: 2026–2028

Fremtidige arbeider (ikke priset)

- Brannsikring i garasjelegger og oppganger (2026–2027)
- Beise vegger i sameiet (2026–2027)
- Evt. drenering innkjøring øvre garasje (har vært tørt siste år)

- Flytte sluk ved utkjøring langblokken (vurderes, sjekkes også med kommunen)
- Rydde og klargjøre søppelsjaktrom (ca. 400 000?) (2028–2029)
- Skifte sykkelstativ (for små bøyer / dårlige stativ) (ca. 60 000?) (2026–2027)
- Skifte plater i skråvegger og endevegger, samt isolere (8–10 000 000). Innhenter tilbud, bl.a. fra BBV (Bærum Blikk og Ventilasjon AS). Reparasjon av endevegger vil da inngå i dette tiltaket. (2027–2028?)
- Reparasjon av «svanker» i rørsystemet (kostnad ikke avklart).

Fast drifts- og vedlikeholdsplan

- Sjekk av brannvarslere, brannslanger og brannapparater (årlig)
- Egenkontroll av elektrisk anlegg og brannutstyr (beboere – årlig)
- Rens av takrenner, nedløp og sluk (årlig)
- Feiing av utearealer (årlig)
- Dugnad med containere (årlig)
- Sette opp juletre (ABVK) (årlig)
- Støvsuge og vaske garasjer (1–3 år)
- Rense luftkanaler og bytte viftereimer (1–3 år)
- Beise vegger (5–10 år)
- Maling av balkongkasser (ca. hvert 10. år)
- Rengjøre containere (2 ganger per år)

BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990187878, KLIENTNR. 5830

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 031 593	5 175 090	5 743 000	7 072 287
Ladeinntekter elbil		132 683	81 155	0	82 000
Andre inntekter	3	295 115	16 312	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 459 391	5 272 557	5 743 000	7 154 287
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 453	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-16 855	-13 092	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-181 675	-173 375	-182 000	-190 000
Konsulenthonorar		-27 831	-97 352	-40 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-6 882 167	-2 281 769	-1 156 000	-9 405 930
Forsikringer		-634 670	-544 784	-804 000	-700 000
Kommunale avgifter	8	-1 352 023	-1 209 225	-1 243 000	-1 320 000
Garasjer		0	-6 094	0	0
Energi/fyring	9	-359 446	-309 937	-350 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-589 884	-661 321	-806 000	-600 000
Andre driftskostnader	10	-898 447	-720 971	-415 500	-683 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 228 247	-6 303 374	-5 297 500	-13 620 410
DRIFTSRESULTAT		-4 768 857	-1 030 817	445 500	-6 466 123
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	96 496	112 170	0	40 000
Finanskostnader	12	-741 986	-613 346	-593 000	-1 350 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-645 490	-501 176	-593 000	-1 310 000
ÅRSRESULTAT		-5 414 347	-1 531 993	-147 500	-7 776 123
Overføringer:					
Udekket tap		-5 414 347	-1 531 993		

BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990187878, KLIENTNR. 5830

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		37 155	30 037
Forskuddsbetalte kostnader		16 854	157 788
Andre kortsiktige fordringer	13	124 097	6 814
Driftskonto OBOS-banken		1 156 458	242 802
Sparekonto OBOS-banken		1 606 902	825 678
SUM OMLØPSMIDLER		2 941 466	1 263 119
SUM EIENDELER		2 941 466	1 263 119
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-13 059 307	-7 644 960
SUM EGENKAPITAL		-13 059 307	-7 644 960
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	15 546 455	8 370 948
SUM LANGSIKTIG GJELD		15 546 455	8 370 948
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		134 561	96 019
Leverandørgjeld		314 236	437 820
Påløpte renter		5 486	3 293
Annen kortsiktig gjeld	16	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		454 318	537 132
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 941 466	1 263 119
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 16.03.2026
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 KLASIFISERING 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	-3 160
Felleskostnader	6 016 779
Garasje	12 890
Leie/felleskostnader tidl.år	5 084
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 031 593

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Garasjeplasser 2024 og 2025 Gommerud huseierforening	244 931
Elbil	36 442
Forsikringsoppgjør skade fra 2024	12 892
Nøkler	850
SUM ANDRE INNTEKTER	295 115

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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 2024/2025	-250 000
SUM STYREHONORAR	-250 000

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-16 855
SUM REVISJONSHONORAR	-16 855

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Leverandør 1	-5 272 721
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 272 721
Drift/vedlikehold bygninger	-449 083
Drift/vedlikehold VVS	-306 710
Drift/vedlikehold elektro	-290 634
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-413 168
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-64 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 397
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 813
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-9 375
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-11 805
Reparasjon og vedlikehold annet	-20 461
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 882 167

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-828 716
Renovasjonsgebyr	-523 307
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 352 023

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-359 446
SUM ENERGI / FYRING	-359 446

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 594
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 875
Diverse utstyr	-2 635
Annet driftsmateriale	-4 015
Vaktmestertjenester	-635 438
Renhold ved firmaer	-190 016
Snørydding	-16 854
Andre driftskostnader	-2 154
Trykksaker	-2 401
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 236
Andre kontorkostnader	-1 924
Porto	-660
Bank- og kortgebyr	-4 206
Øreavrundning	-29
Velferdskostnader	-7 410
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-898 447

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	59 140
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 975
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 007
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 602
Andre renteinntekter	1 772
SUM FINANSINNTEKTER	96 496

NOTE 12**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-568 913
Pantegjeldsrenter	-173 073
SUM FINANSKOSTNADER	-741 986

NOTE 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	124 097
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	124 097

NOTE 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket 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 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 29 år.	
Opprinnelig 2011	-17 000 000
Nedbetalt tidligere	8 629 052
Nedbetalt i år	311 579
	-8 059 369
OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2025	-2 215 000
Økning i år	-5 310 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	37 914
	-7 487 086
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-15 546 455

NOTE 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger

-35

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-35

Til årsmøtet i BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-26 17:14:02 UTC



QES

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

24 av 28

Revisjonsberetning.pdf

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 22.04.26 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.26

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

Eirik Egeland er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Solveig Pernille Hole Ringdal og Lise Gundersen er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.]

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

For

Mot

Sak 6 Innkjøp av hjertestartere til hver oppgang

Innkjøp av en hjertestarter i hver oppgang. Det er 9 oppganger.

For

Mot

Sak 7 Erstatte oppslagtavler med informasjonsskjermer i oppganger

Årsmøtet vedtar at sameiet innfører digital informasjonsløsning med skjermer i oppgangene. Styret gis fullmakt til å anskaffe nødvendig utstyr og inngå avtale om programvare og internettforbindelse innenfor oppgitte kostnadsrammer.

For

Mot

Sak 8 Endring av vedtekt § 5 - 1, underpkt. 5 for balkonger/terrasser

Endring av vedtekt § 5 - 1, underpkt. 5 vedtas.

For

Mot

Sak 9 Endring av vedtekt § 5 - 11

Endring av vedtekt § 5 - 11 vedtas.

For

Mot

Sak 10 Endring av vedtekt § 4

Endring med tillegg til § 4 - nytt pkt. 3, vedtas.

For

Mot

Sak 11 Forbud mot fyrverkeri i vårt bo området hele året

Ny husordensregel tilføyes under punkt § 24: "Det er ikke tillatt å bruke eller tenne fyrverkeri på sameiets fellesarealer"

For

Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Hanne Vibeke Winter-Hjelm

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Donna Usher

Knut Eilif Jenssen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Finn Olav Hauan

Shamir Bashir



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 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: 52.

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.

Styrets innstilling

Eirik Egeland fra OBOS velges om møteleder

Forslag til vedtak:

Eirik Egeland er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Det må velges minst én eier i sameiet for å signere protokollen fra årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Solveig Pernille Hole Ringdal og Lise Gundersen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

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: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapital.]

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 9
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42
Antall stemmer mot vedtaket: 4
Antall blanke stemmer: 6
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Innkjøp av hjertestartere til hver oppgang

Fremmet av: Lise Gundersen

Innkjøp av en hjertestarter i hver oppgang. Det er 9 oppganger.

En kostnad på ca. Kr 13 000,- pr. stk. = ca.117 000- (med forbehold om prisjuterinenger)

I tillegg vil det være lurt å ha kurs i hjerte og lungeredning, og bruk av hjertestarter.

Begrunner:

Gjennomsnittsalder i sameiet er relativt høy, og stigende.

All erfaring viser til at en hjertestarter kan redde liv.

Styrets innstilling

Styret er i utgangspunktet positiv til tiltak som kan øke tryggheten for beboerne, og anerkjenner at en hjertestarter kan være livreddende ved akutte hendelser.

Samtidig vurderer styret at tiltaket innebærer en betydelig investering for sameiet, anslått til ca. kr 117 000,-, i tillegg til løpende kostnader til vedlikehold og oppfølging. Videre vil det være behov for organisering av opplæring og ansvar for drift, noe styret vurderer som krevende å etablere og følge opp over tid.

Styret viser også til at sameiet har kort avstand til sykehus og akutt helsehjelp, og at sameiet per i dag har andre prioriterte vedlikeholds- og driftsbehov.

På denne bakgrunn anbefaler styret at forslaget ikke vedtas nå, men at tiltaket eventuelt kan vurderes på nytt ved en senere anledning.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 38

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Erstatte oppslagstavler med informasjonsskjermer i oppganger

Styret har de siste årene jobbet aktivt med å forbedre kommunikasjonen med beboerne, blant annet ved å ta i bruk Vibbo som digital informasjonskanal. Dette har bidratt til bedre informasjonsflyt, men styret bruker fortsatt betydelig tid på å sikre at viktig informasjon når ut til alle beboere til riktig tid.

Det gjelder særlig beboere som ikke benytter digitale kanaler, eller der kontaktinformasjon ikke er oppdatert, slik at styret ikke når frem med viktige meldinger. Dette er spesielt utfordrende ved informasjon som haster eller har stor betydning for beboerne.

I dag benyttes oppslagstavler og manuell opphenging av informasjon i oppgangene. Styret opplever at oppslagstavlene tidvis inneholder utdatert informasjon, og at det mangler rutiner for rydding og vedlikehold. Ved viktige meldinger har styret derfor i enkelte tilfeller sett seg nødt til å henge informasjon på utgangsdører. Dette har ført til klager fra beboere, både på grunn av estetikk og fordi tapemerker må fjernes og overflater vaskes i etterkant.

Styret har testet en digital informasjonsløsning med skjermer i oppgangene, og vurderer dette som en svært god løsning for å sikre at informasjon blir tilgjengelig for alle beboere, uavhengig av digital kompetanse eller tilgang til digitale plattformer.

En slik løsning vil:

- sikre raskere og mer effektiv informasjonsdeling
- gjøre viktig informasjon lett tilgjengelig for alle beboere
- redusere behovet for manuell opphenging av lapper og plakater
- bidra til et ryddigere og mer profesjonelt uttrykk i oppgangene
- lette styrets arbeid med informasjonsformidling

Kostnader

Engangskostnad:

Innkjøp av skjermer (9 stk x kr 6 200,- eks MVA) : kr 69 750,- inkl MVA

Solid skjermbeskyttelse (9 stk x kr 4 200,- eks MVA): kr 47 250,- inkl MVA

Totalt inkl MVA: kr 117 000,-

Løpende årlige kostnader:

Programvare: 9 oppganger x kr 85,- pr. mnd = kr 9 180,- pr. år

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar at sameiet innfører digital informasjonsløsning med skjermer i oppgangene. Styret gis fullmakt til å anskaffe nødvendig utstyr og inngå avtale om en slik løsning innenfor oppgitte kostnadsrammer.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 36

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Endring av vedtekt § 5 - 1, underpkt. 5 for balkonger/terrasser

§5 - 1, underpunkt 5:

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

Forslag til endring: Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsansvar for sluk, renner og nedløp som utelukkende betjener terrasse eller balkong tilknyttet egen seksjon, jf. eierseksjonsloven § 32.

Seksjonseier plikter å holde sluk og nedløp åpne og fri for løv, snø, is, smuss og andre hindringer, slik at vann ledes bort på forsvarlig måte. Kontroll og nødvendig renhold skal utføres jevnlig, og særlig i perioder med nedbør, løvfall og frost.

Dersom manglende oppfyllelse av vedlikeholdsplikten fører til skade på bygning, andre seksjoner eller sameiets fellesarealer, herunder vanninntrengning, frostsprengning eller andre følgeskader, er seksjonseier økonomisk ansvarlig for utbedring av skaden og sameiets dokumenterte kostnader.

Styret kan gi skriftlig pålegg om utbedring innen en fastsatt frist. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiet sørge for nødvendig vedlikehold eller utbedring for seksjonseiers regning.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedtektene endres jf. forslag.

Forslag til vedtak:

Endring av vedtekt § 5 - 1, underpkt. 5 vedtas.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Endring av vedtekt § 5 - 11

§5 - 11:

Forslag til tillegg til pkt. 11:

- Klargjøring av meldeplikt: Seksjonseier skal varsle styret skriftlig om skader eller mistanke om skader uten ugrunnet opphold.
-

Forebyggingsansvar: Seksjonseier pålegges plikt til jevnlig kontroll og vedlikehold (f.eks. sluk, avløp, membraner og våtrom) for å hindre lekkasjer og andre skader. Dette gjelder også sluk og nedløp på terrasser. Seksjonseier er ansvarlig for skader som måtte oppstå ved manglende rens og vedlikehold av disse.

- **Erstatningsansvar:** Seksjonseier er erstatningspliktig for direkte og indirekte tap som følge av manglende vedlikehold eller manglende varslings.
- **Ny eier:** Ny eier av seksjonen overtar også ansvar for manglende vedlikehold og skader oppstått under tidligere eiers bruk dersom dette ikke er utbedret.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedtektene endres jf. forslag.

Forslag til vedtak:

Endring av vedtekt § 5 - 11 vedtas.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

10. Endring av vedtekt § 4

El-sparkesykler

Ny § 4.3 – Oppbevaring og lading av el-sparkesykler og andre elektriske fremkomstmidler

El-sparkesykler, el-sykler og tilsvarende batteridrevne fremkomstmidler som tilhører seksjonseier eller bruker av seksjonen, skal oppbevares og lades i særskilt tilrettelagt utebod eller annet område skriftlig godkjent av styret.

Oppbevaring eller lading i leiligheter, trapperom, ganger, kjellerboder, garasjeanlegg uten særskilt tilrettelegging eller øvrige fellesarealer er ikke tillatt.

Seksjonseier er ansvarlig for at:

- lading skjer i samsvar med produsentens anvisninger og gjeldende sikkerhetskrav
- batteri og kjøretøy er i forsvarlig og forskriftsmessig stand
- kjøretøyet er dekket av gyldig ansvarsforsikring

Dersom brann eller annen skade oppstår som følge av brudd på denne bestemmelsen eller som følge av uaktsom bruk eller mangelfullt vedlikehold, er seksjonseier økonomisk ansvarlig for samtlige skader og tap, herunder skade på andre seksjoner, fellesareal og sameiets egenandel eller øvrige kostnader som ikke dekkes av sameiets forsikring.

Styret kan gi skriftlig pålegg om retting ved overtredelse av bestemmelsen. Ved manglende etterlevelse kan styret sørge for fjerning eller nødvendige tiltak for seksjonseiers regning.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedtektene endres jf. forslag

Forslag til vedtak:

Endring med tillegg til § 4 - nytt pkt. 3, vedtas.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

11. Forbud mot fyrverkeri i vårt bo området hele året

Fremmet av: Trude Hagmann

Viser til sterk fraråding fra flere aktører som Brannvesen, øyeleger og forsikringsselskap om at fyrverkeri ikke skal tennes opp inne på boområder.

Trygg forsikringsselskap har tatt til orde nå for å forby bruk av fyrverkeri av vanlige folk, de foreslår at det kun blir fyrert opp noen få steder av noen få kyndige aktører.

Det samme har Brannvesenet foreslått i mange år.

Noen land også har praktisert dette i flere år allerede.

Hvert år er det mange som blir skadet av fyrverkeri, spesielt øyeskader, men også andre brannskader.

Ornitologer melder også om at hver nyttårsaften er det flere tusen fugler som dør pga fyrverkeri.

Det er noen i vårt boligsameie som pleier å fyre opp fyrverkeri 10 skritt fra våre inngangsdører på nyttårsaften.- Det er sterkt frarådet av Brannvesen og forsikringsselskaper.

Flere borettslag på Rykkinn henviser folk opp på Gommerudbanen. Men det er neppe optimalt det heller, det er også bomiljø der. Tenne opp fyrverkeri nede ved sjøen langt unna fugler er kanskje et alternativ. Og Likeledes bør folk plukke opp rakettsjøppel etter seg dagen etterpå, det er normal folkeskikk, og ikke tro at kommunen kommer og rydder etter de.

Tiden har kanskje kommet for å legge til side våre egne egoistiske fyrverkeri behov, til fordel for en nyttårsaften hvor man slipper at noen blir skadet, og alle er like hele, og ikke får noen varige men etter en nyttårsaften. Det er rett og slett ikke verdt det.

Likeledes som vi ikke ønsker at el sparkesykler skal stå inne pga eksplosjonsfare, ønsker heller ingen å få raketter på avveie inn på balkonger som kan sette fyr på ting på balkonger, og før man vet ordet av det har man stor brann gående, og vi vet hvor fort det sprer seg til flere leiligheter.

Fyrverkeri er veldig fint å se på, men ikke fint i det hele tatt når vi vet at det er alltid er mange som blir skadet, fugler som dør, og de aller fleste hunder blir veldig redde, eller det fører til brann. Det er ikke verdt en eneste skade.

Man er veldig sårbar for slike ting når man deler boområde så tett, derfor er deling av riktig kunnskap helt vesentlig, samt og bruke kunnskapen på riktig måte, ellers er det helt nytteløst.

Mange borettslag har forlenget forbudt bruk av fyrverkeri inne i boligområde. Jeg har allerede rukket å bo i 2 ulike borettslag/sameier med slikt forbud, det ene fikk på plass forbud allerede for 15 eller 20 år siden.

Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget.

Forslag til vedtak:

Ny husordensregel tilføyes under punkt § 24: "Det er ikke tillatt å bruke eller tenne fyrverkeri på sameiets fellesarealer"

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styreleder Hanne Vibeke Winter-Hjelm stiller seg til disposisjon for evt. gjenvalg.

Styremedlem Knut Eilif Jenssen stiller seg til disposisjon for gjenvalg.

Donna Usher stiller seg til disposisjon for valg til styret.

Finn Olav Hauan stiller seg til disposisjon for valg som varamedlem til styret.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Hanne Vibeke Winter-Hjelm (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hanne Vibeke Winter-Hjelm

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Knut Eilif Jenssen (46 stemmer)

Donna Usher (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Knut Eilif Jenssen

Donna Usher

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Shamir Bashir (42 stemmer)

Finn Olav Hauan (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Shamir Bashir

Finn Olav Hauan

VEDTEKTER

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. Sist endret på årsmøte 22.04.2026.

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, varmpumper, 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 beplantning, 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.

4-3 Oppbevaring og lading av el-sparkesykler og andre elektriske fremkomstmidler

El-sparkesykler, el-sykler og tilsvarende batteridrevne fremkomstmidler som tilhører seksjonseier eller bruker av seksjonen, skal oppbevares og lades i særskilt tilrettelagt utebod eller annet område skriftlig godkjent av styret.

Oppbevaring eller lading i leiligheter, trapperom, ganger, kjellerboder, garasjeanlegg uten særskilt tilrettelegging eller øvrige fellesarealer er ikke tillatt.

Seksjonseier er ansvarlig for at:

- lading skjer i samsvar med produsentens anvisninger og gjeldende sikkerhetskrav
- batteri og kjøretøy er i forsvarlig og forskriftsmessig stand
- kjøretøyet er dekket av gyldig ansvarsforsikring

Dersom brann eller annen skade oppstår som følge av brudd på denne bestemmelsen eller som følge av uaktsom bruk eller mangelfullt vedlikehold, er seksjonseier økonomisk ansvarlig for samtlige skader og tap, herunder skade på andre seksjoner, fellesareal og sameiets egenandel eller øvrige kostnader som ikke dekkes av sameiets forsikring.

Styret kan gi skriftlig pålegg om retting ved overtredelse av bestemmelsen. Ved manglende etterlevelse kan styret sørge for fjerning eller nødvendige tiltak for seksjonseiers regning.

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 karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap 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) Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsansvar for sluk, renner og nedløp som utelukkende betjener terrasse eller balkong tilknyttet egen seksjon, jf. eierseksjonsloven § 32.

Seksjonseier plikter å holde sluk og nedløp åpne og fri for løv, snø, is, smuss og andre hindringer, slik at vann ledes bort på forsvarlig måte. Kontroll og nødvendig renhold skal utføres jevnlig, og særlig i perioder med nedbør, løvfall og frost.

Dersom manglende oppfyllelse av vedlikeholdsplikten fører til skade på bygning, andre seksjoner eller sameiets fellesarealer, herunder vanninntrengning, frostsprengning eller andre følgeskader, er seksjonseier økonomisk ansvarlig for utbedring av skaden og sameiets dokumenterte kostnader.

Styret kan gi skriftlig pålegg om utbedring innen en fastsatt frist. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiet sørge for nødvendig vedlikehold eller utbedring for seksjonseiers regning

(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 hæverk.

(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 insekter 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.

Seksjonseier skal varsle styret skriftlig om skader eller mistanke om skader uten ugrunnet opphold.

Seksjonseier pålegges plikt til jevnlig kontroll og vedlikehold (f.eks. sluk, avløp, membraner og våtrom) for å hindre lekkasjer og andre skader. Dette gjelder også sluk og nedløp på terrasser. Seksjonseier er ansvarlig for skader som måtte oppstå ved manglende rens og vedlikehold av disse.

Seksjonseier er erstatningspliktig for direkte og indirekte tap som følge av manglende vedlikehold eller manglende varsling.

Ny eier av seksjonen overtar også ansvar for manglende vedlikehold og skader oppstått under tidligere eiers bruk dersom dette ikke er utbedret.

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 å 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 seksjonseierens 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 besluttet 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 seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 30.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assurance-/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 assurance-/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 stede 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, besluttet 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 besluttet, 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 seksjonseierens 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 besluttet 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.

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, 22. april 2026)

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 kortslette 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 forhånd. 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 løssøre 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 løssøre er ikke tillatt. Unødvendig oppstartning av bil i garasjeleggene er forbudt av hensyn til faren for kullosforgifting. Bilvask og bilreparasjoner er ikke tillatt i garasjelegget. Røking i garasjen er ikke tillatt. Garasjeplassen skal holdes ryddig av de respektive bileiere. Hensatte gjenstander kan fjernes for eiers regning. Garasjelegget tillates ikke brukt som oppholdssted og lekeplass. Skader påført garasjelegget, 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 rensed 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 garasje plass, 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

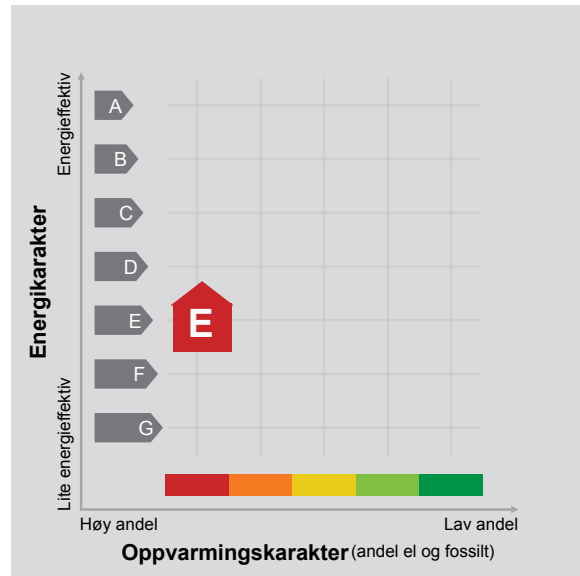
Det er kun tillatt å bruke elektrisk/gassgrill på balkonger/verandaer.

§ 24

Det er ikke tillatt å bruke eller tenne fyrverkeri på sameiets fellesarealer

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	1348
Sted	RYKKINN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	94
Bruksnummer	310
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16143715
Merkenummer	Energiattest-2025-231100
Dato	13.12.2025
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 innnetemperaturen

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.

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1974
Bygningsmateriale:
BRA: 46
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja


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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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/>.





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

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](tel:24240895).



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Belsetveien 80	16143715	H0402	71	0	
Belsetveien 82	16143715	H0402	83	0	
Belsetveien 78	16143715	H0402	59	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	12 m ²
Areal tak	46 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m ²
Oppvarmet BRA	46 m ²
Totalt BRA	46 m ²
Oppvarmet luftvolum	110 m ³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,41 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	214,7 Wh/(m ² ·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/(m ³ /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,64 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m ²

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/m ²
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/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
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	0,78
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
---	------

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	103,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,0 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
Totalt NettoEnergibehov	172,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 697 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	210,81 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 908 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	210,81 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 697 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	9 697 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 697 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

EIENDOMSMEGLERNE AS
v/Morten Lindberg
Devikveien 11, 1394 NESBRU
E-post: ml@eiendomsmeglerne.no

Deres ref.: 202260224 . Vår ref.: 5830-1-059

Dato: 02.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Belsetveien Boligsameie
Organisasjonsnr: 990187878
Seksjonseier: Elvedal, Trine Adelheid
Medeier:
Leilighetsnummer: 059
Adresse: Belsetveien 78, 1348 RYKKINN
Seksjonsnummer: 59
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 spesifisering, 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, er 7 495 456 kr utbetalt.

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@styrerrommet.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	7 915 685,00
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: 7 449 661,00
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: 3 849,75,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 849,75	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 451,-
Fradragsberettigede kostnader: 3 466,-
Annen formue: 11 643,-
Gjeld: 72 616,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207361429
Restsaldo:	36 973,75
Kapitalkostnader:	338,57
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208568914
Restsaldo:	34 796,70
Kapitalkostnader:	226,75
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 71 770,45,-, 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: 22 98 89 94.

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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Hanne Vibeke Winter-Hjelm, e-post: belsetvn@styrommet.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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 6 725,- 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 ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr