

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

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 seksjoneringsøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

2-2 Godkjenning av leier

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

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

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt. Eier plikter å oversende styret og forretningsfører kopi av utleiekontrakten samt opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, og varigheten av denne.

(4) Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasjeplass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie. Garasjeplass kan ikke leies ut til personer som ikke disponerer boligseksjon i sameiet.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning 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 beplantering også innenfor tilleggsdel.

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

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

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Parkeringsplasser

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

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer og verandadører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Boligsameiet betaler kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene, samt forretningsførsel. Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

Videre betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene, unntatt sikringsportene og/eller andre egne installasjoner.

Den enkelte sameier skal betale et månedlig 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.

Tilstandsrapport

📍 Belsetveien 75, 1348 RYKKINN

📖 BÆRUM kommune

gnr. 94, bnr. 310, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 131 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 21.04.2025

Rapportdato: 23.04.2025

Oppdragsnr.: 12699-2005

Referansenummer: CC1680

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen

Vår ref: Oppdragsnummer:
202250045



HARALDSEN
TAKSERING



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Eldre leilighet med behov for oppussing.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Kjedehus - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Terrasseblokk fundamentert med betong til antatte faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig med malte glatte fasader samt trepanel. Flatt yttertak antatt tekket med papp/folie.

Utvendige forhold som tak, drenering, vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av gulv med laminat, malte/ tapetserte vegger og malte himlinger.

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll i stue og kjøkken.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flislagt baderom. Badet inneholder dusjhjørne (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning. Del to med badekar.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte og vitrinefronter, benkeplate i tre med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr med platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin, frittstående kjøøl/ frysenskap samt ventilator over kokesone og fryser.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran på kjøkken. Det er avløpsrør av plast. Det antas at lufter- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad (ikke funksjonstestet).

Sikringsskap med skrusikringer, plassert i felles oppgang.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

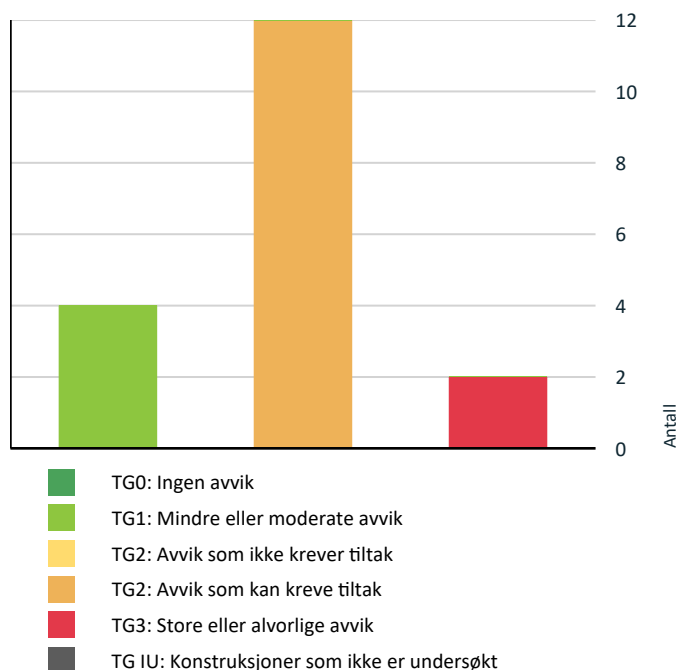
[Gå til side](#)

Kjedehus

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

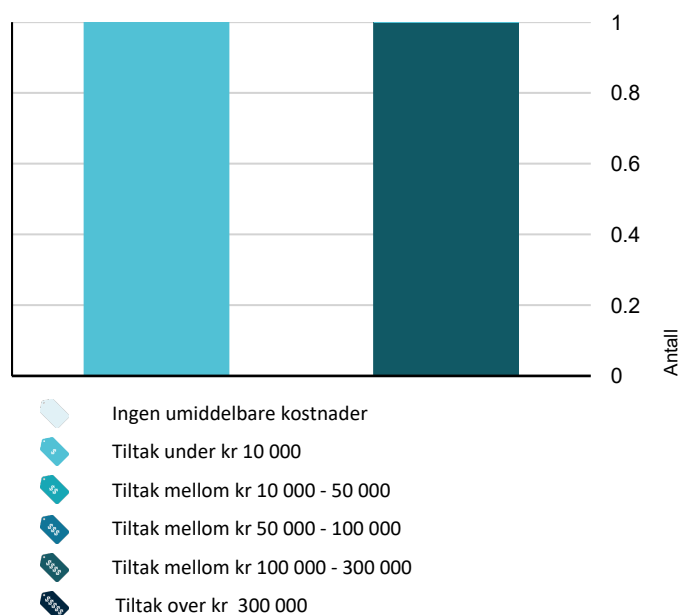
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Leilighet 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende garantier på tetthet i våtsonen av rommet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkken > Leilighet 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.

Eldre ventilator med lite gjenværende brukstid. Ikke avtrekk ut fra rommet.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Overflater med normal slitasje etter alder.



Utvendig > Uteplass fra kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Overflater med noe slitasje etter alder.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår med noe slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Normalt bruk observert på dører og karmen, alder tatt i betraktning. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblader og karm i en brukt bolig. TG2 grunnet alder og subbing mot karm / terskel.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

! Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Eldre elementer og manglende garantier, det settes TG2 med bakgrunn i dette.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med skrusikringer, plassert i felles oppgang.

! Våtrom > Leilighet 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Jamfør hovedpunkt bad.

! Kjøkken > Leilighet 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet fremstår med noe slitasje etter bruk. Ingen tegn til lekkasjer fra røranlegget på befaring. Det anbefales montering av Waterguard og komfyrvakt.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1974

Kommentar
Infoland.no

UTVENDIG

TG 1 **Vinduer**

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 **Dører**

Inngangsdør med brann og lydklassifisering. Balkongdør med glass fra 2011

TG 2 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Terrasse fra stue. Belysning og manuell markise. Cirka 13m²

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Overflater med normal slitasje etter alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrasse virker å fungere etter tiltenkt funksjon.

TG 2 **Uteplass fra kjøkken**

Uteplass fra kjøkken, belysning på vegg. Cirka 14m².

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflater med noe slitasje etter alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behandling av overflater er påregnelig.

INNVENDIG

TG 2 **Overflater**

Overflater består av gulv med laminat, malte/ tapetserte vegger og malte himlinger.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater fremstår med noe slitasje. Enkelte merker eller riper er normalt i en brukt bolig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Boligen kan brukes med disse avvikene.

Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Kontroll i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Normalt bruk observert på dører og karmen, alder tatt i betraktning. Det kan forekomme enkelte merker / hakk på dørblander og karm i en brukt bolig. TG2 grunnet alder og subbing mot karm / terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Boligen fungerer med dette avviket. Lokal utbedring av forhold er påregnelig.

VÅTROM

LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Flislagt badet. Badet inneholder dusjhjørne (dusj rett på gulv), wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg og belysning. Del to med badekar.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Skjulte konstruksjoner slik som tettesjikt (membran) bak fliser har passert anbefalt brukstid. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende garantier på tetthet i våtsonen av rommet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må våtrommet må renoveres. Ved en eventuell renovering anbefales at forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Estimatet gjelder komplett nytt badet. Dagens løsning kan skiftes ut med dusjkabinett som er en fornuftig løsning ved å hindre vannsøl direkte på vegg for videre bruk av rommet. Eldre bad med ukjent tetthet kan føre til vannskader i tiliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



LEILIGHET 1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Jamfør hovedpunkt bad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Benytte dusjkabinett inntil våtrommet renoveres er å anbefale.

KJØKKEN

LEILIGHET 1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte og vitrinefronter, benkeplate i tre med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr med platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin, frittstående kjøll/ frysenskap samt ventilator over kokesone og fryser.

Det er ingen forutsetning at alle hvitevarer medfølger. Dette må avtales med selger av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøkkenet fremstår med noe slitasje etter bruk. Ingen tegn til lekkasjer fra røranlegget på befarings. Det anbefales montering av Waterguard og komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

LEILIGHET 1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Eldre ventilator med lite gjenværende brukstid. Ikke avtrekk ut fra rommet.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det antas at lufter- og stakemulighetene på anlegget er funksjonelt, dog er dette vanskelig å kontrollere i en blokk med flere boliger. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

TG 2 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad (ikke funksjonstestet).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eldre elementer og manglende garantier, det settes TG2 med bakgrunn i dette.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere undersøkelser for kontroll av tiltenkt funksjon.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

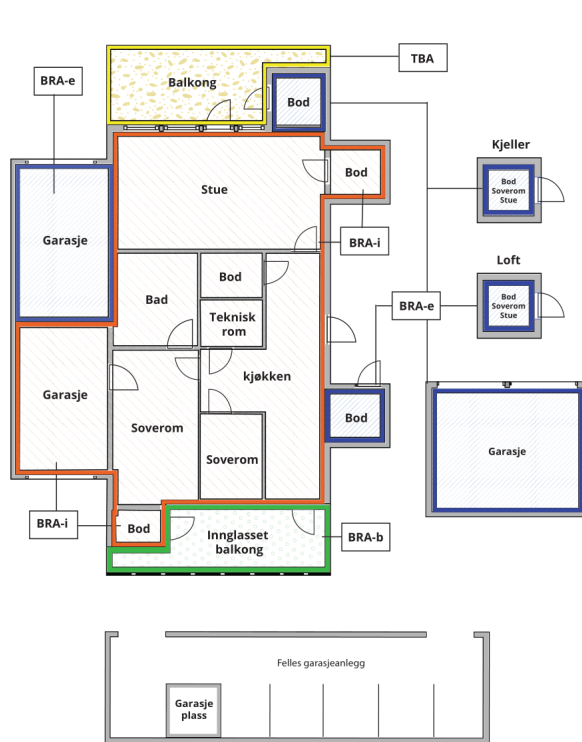
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet 1. Etasje	125	6		131	27
SUM	125	6			27
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 1. Etasje	Entré, Bad, Kjøkken, Stue, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Omklæringsrom	Bod 1 eksternt, Bod 2 eksternt	

Kommentar

Bod ved inngang 4m²
Takhøyde 2,37m
Bod i kjeller 2m²
Garasje plass merket 92 i felles anlegg med mulighet for montering av lader til elbil.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanal) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2025	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Abidah Samin Ahmad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3201 BÆRUM	94	310		15		IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Belsetveien 75

Hjemmelshaver

Ahmad Nazir

Kommentar

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 338,20,-

Boligselskap

Belsetveien Boligsameie

Forretningsfører

OBOS

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt med blant annet gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2021	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Godkjenning på bygget fra kommunen ved ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	23.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

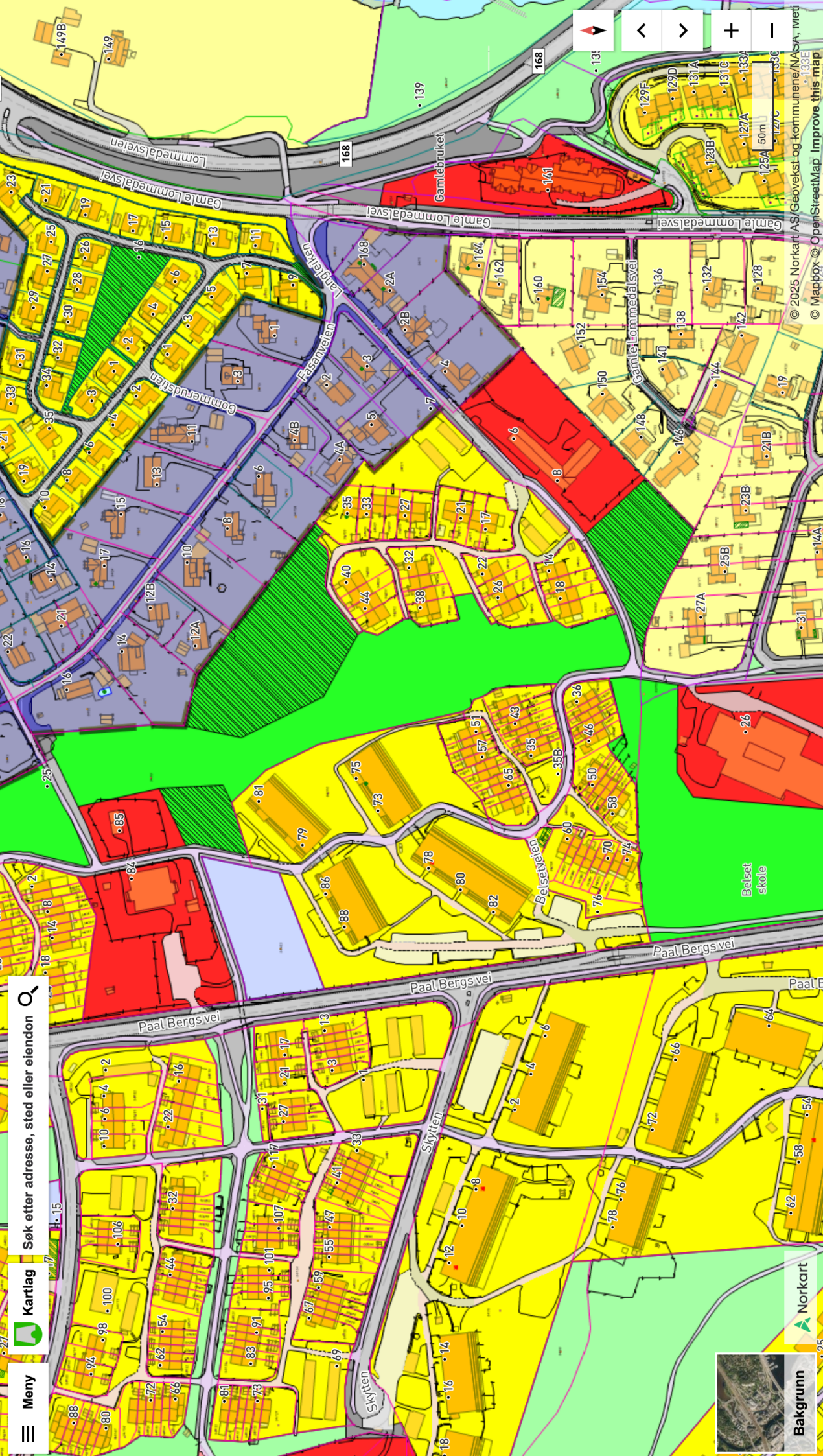
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CC1680>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Søk etter adresse, sted eller eiendom

Meny

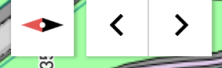


Kartlag



Bakgrunn

Norkart



© 2025 Norkart AS/Gjeovest og kommunene/NASA, vnet
© Mapbox © OpenStreetMap Improve this map

Protokoll til årsmøte 2024 for Belsetveien Boligsameie

Organisasjonsnummer: 990187878

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. april kl. 09:00 til 25. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 59.

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.

Forslag til vedtak:

Robin Horgheim (rådgiver OBOS) er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 4

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Hanne Vibeke Winter-Hjelm og Solveig Ringdal er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 52

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

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: 54

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 49

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar bør fastsettes for å tiltrekke seg et bredt spekter av kandidater.

Styrets innstilling

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

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 47

Antall stemmer mot saken: 4

Antall blanke stemmer: 8

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Tanveer Bashir har fremmet forslag om at det settes til 155 000,- Styreleder : 60000,- kroner i året. Nestleder 30000,- kroner Hver av styremedlem 15000,- kroner Vara medlemmer 5000,- kroner til hver. Slik kan vi få flere interesserte i å være med i styret og dermed ha flere som er intressert i å være med og ta riktig og fornuftige valg for sameiet.

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 42

Antall stemmer for vedtak 2: 9

Antall blanke stemmer: 8

Forslagenes flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

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

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Hanne Vibeke Winter-Hjelm (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tanveer Bashir

Hanne Vibeke Winter-Hjelm

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Shamir Bashir (23 stemmer)

Knut Eilif Jenssen (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Shamir Bashir

Tanveer Bashir

Knut Eilif Jenssen

Lars Stenersen

Donna Usher

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Mikkel Degland (46 stemmer)

Lars Stenersen (30 stemmer)

Donna Usher (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Shamir Bashir

Mikkel Degland

Knut Eilif Jenssen

Lars Stenersen

Donna Usher

7. Videre utredning/ kartlegging av terrassene

Det har vært ytret mange ønsker/behov for rehabilitering av terrasser fra beboere, alt fra balkongdekke til problemer med sluk og nedløp.

Da styret ikke har fagkompetanse på området så har styret engasjert OBOS Prosjekt/Bygg til å utrede dette arbeidet.

Vi har mottatt rapporter på utredningen som er kommunisert til beboere i sameiet.

Rapporten indikerer at vi antagelig må gjøre noe med balkongdekket for å løse problemer med nedløp og sluk mer permanent.

OBOS har skissert grovt overslag på 2 alternativer.

(1) Balkongrehabilitering med remontering av blomsterkasser.

(2) Balkongrehabilitering med nye rekkverk i stedet for blomsterkasser.

Styret har også bestilt en likviditetsanalyse, basert på overslaget, som indikerer en økning av felleskostnader på mellom 69% - 85%, i tillegg til refinansiering av lån.

Styret erkjenner at dette er for mange beboere et stort inngrep i økonomien.

Styret har også fått tilbakemelding fra leverandør på at det er mye usikkerhet knyttet til estimatet.

Ett av de usikre postene i estimatet er omfanget av betongrehabiliteringen:

De foreslår at det gjennomføres en betongundersøkelse med fysiske inngrep i betongen. Dette vil kunne gi oss et bedre bilde på hvor stort skadeomfanget i betongen er. Blant annet vil de gjennomføre laboratorieundersøkelser av betongen for å finne ut av om det er spor av salter/klorider i betongen. Det katodiske beskyttelsessystemet som er installert bør også undersøkes nærmere.

Styret mener det er for tynt grunnlag for å sette i gang et så stort prosjekt nå, uten grundigere undersøkelser og ikke minst en anbudsrunde.

Styret har også bedt om å utrede ett 3.de alternativ som går på Balkongrehabilitering der blomsterkasser/rekkverk er unntatt. Dette med bakgrunn i at balkongkasser er rehabilitert for 20 år siden og bør ha en lengre levetid videre.

Styrets innstilling

Styret fremmer forslag om at styret får mandat til å starte prosessen med videre samarbeid med OBOS Prosjekt for undersøkelser og tilbudsarbeid. Det vil si at det gjennomføres en betongundersøkelse, det utarbeides tilbudsdokumenter, det innhentes tilbud fra flere entreprenører, med mer.

Eventuell oppstart av prosjekt MÅ stemmes over etter at undersøkelser er gjort og flere alternativer ligger på bordet ved et ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak:

Styret fremmer forslag om at styret får mandat til å starte prosessen med videre samarbeid med OBOS Prosjekt for undersøkelser og tilbudsarbeid. Det vil si at det gjennomføres en betongundersøkelse, det utarbeides tilbudsdokumenter, det innhentes tilbud fra flere entreprenører, med mer. Eventuell oppstart av prosjekt MÅ stemmes over etter at undersøkelser er gjort og flere alternativer ligger på bordet ved et ekstraordinært årsmøte.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Utredning av verandarehabilitering fremmet av beboer

Fremmet av: Birgitte Garthus

Dersom styret eventuelt skal gjennomføre utredning av verandarehabilitering sammen med OBOS prosjekt (jfr styrets innlegg i Vibbo 10.02.2024), foreslår jeg vedtak om at alle deler av verandaene utredes, bl.a. sluk, nedløpsrør, membran, blomsterkasser, tak, gulv, sidevegger og vegger/trepanel mot vindusdelen.

Styrets innstilling

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

Styret gjør oppmerksom på at med hensyn til vedlikehold, så vil gjeldene vedtekter vedrørende sameiets og eiers ansvarsforhold fortsatt gjelde inntil en eventuell vedtektsendring blir fremsatt og stemt over.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 28

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Innføring av solcelle energi

Utredning basert på vedtak fra fjorårets årsmøte.

Installert kapasitet: Med en installert kapasitet på 149 kWp og en estimert årlig strømproduksjon på 130 200 kWh, har anlegget en god effektivitet.

Estimert besparelse: Med en antatt strømpris på 1,6 kr/kWh inkludert nettleie og alle avgifter, estimeres besparelsen til 260 400 kr/år. Dette antyder at investeringen kan gi en positiv økonomisk avkastning over tid.

Forventet brukstid: Med en forventet brukstid på ca. 30-40 år, indikerer dette en langsiktig investering med potensial for å generere betydelige besparelser over tid.

Pris ved kjøp: Kostnaden for å kjøpe anlegget er oppgitt til 2 276 000 kr. Dette gir en ide om den totale investeringskostnaden.

Leiepris: Leieprisen er oppgitt på forespørsel, og det kan være relevant å sammenligne denne kostnaden med besparelsene ved å eie anlegget for å vurdere den beste økonomiske løsningen.

Strømutgifter i 2023: Med strømutgifter 343 654,- kr i 2023, kan anlegget potensielt bidra til en betydelig reduksjon eller fullstendig dekning av disse utgiftene, avhengig av faktisk produksjon og strømforbruk.

Incentiver og støtteordninger: Vi må sjekke om det er tilgjengelige subsidier, støtteordninger eller skattefordeler for solenergi prosjekter i deres område. Det å søke om støtte er i så omfattende grad at sameiet må benytte rådgivningstjenester for dette med kostnaden som kreves. Kostnaden er ikke utredet.

Vedlikeholdskostnader: Vi må ta hensyn til eventuelle vedlikeholdskostnader i løpet av anleggets levetid. Dette er ikke utredet.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 23

Antall stemmer mot vedtaket: 26

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Utskiftning av utebenker

Utredning basert på innspill fra beboer.

Styret har vurdert å bytte ut råtne bor. Ny pris på benker er ca. 3 200,- pr benk.

Gitt tilstanden til de råtne bordene, og med tanke på den nye prisen på ca. 3 200,- per benk, vil det sannsynligvis være en god investering å erstatte de gamle benkene med nye.

Styrets anbefaling er at de settes på asfalten der de var plassert tidligere pga. fuktighet fra gress og levetid.

Styrets innstilling

Styret er for at vi skifter ut benkene med nye, men ønsker også å se videre på hvordan tiltak for å gjøre fellesområdet mer attraktivt å benytte seg av. Styret tar gjerne med seg innspill fra beboere

Forslag til vedtak:

Vi bytter ut gamle benker mot nye og plasserer de på asfalt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 50

Antall stemmer mot vedtaket: 5

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Innføring av 2 bommer ved innkjørsel

Fremmet av: Nils Morten Hagen og Vibecke Nilsen

Utredning basert sak meldt inn av 2 beboere.

Styret har innhentet tilbud på 2 m vippebommer med rabattert pris.

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

Total med arbeid (fundament) = ca. 119 500,- for 2 stk.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak:



Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 37

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

12. Økning av huseie

Tatt i betraktning både videre drifts- og vedlikeholdsbehov og de økte kommunale avgifter så ønsker styre å fremme forslag om å øke husleien med 10%.

Merk! Blir vedtaket nedstemt så vil styret uansett øke husleie med 5%. Dette kan styret fatte vedtak om utover avstemming i årsmøtet.

Styrets innstilling

Med tanke på videre drifts- og vedlikeholdsbehov og de økte kommunale avgifter så ønsker styre å fremme forslag om å øke husleien med 10%. Dette er noe som rådgivere i OBOS anbefaler.

Forslag til vedtak:

Husleien økes med 10%



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 25

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokollen signeres av:

Møteleder: *Robin Horgheim /s/*

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

Protokollvitne: *Solveig Ringdal /s/*

Ved valgene på årsmøtet har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder: Hanne Vibeke Winter-Hjelm	Valgt for 2024-2026
Nestleder/styremedlem: Elisabeth Ihlen	Valgt for 2023-2025
Styremedlem: Sveinung Wold	Valgt for 2023-2025
Styremedlem: Knut Eilif Jenssen	Valgt for 2024-2026
Styremedlem: Shamir Bashir	Valgt for 2024-2026
Varamedlem: Lars Stenersen	Valgt for 2024-2025
Varamedlem: Donna Usher	Valgt for 2024-2025
Varamedlem: Mikkel Degland	Valgt for 2024-2025

EIENDOMSMEGLERNE AS
v/Lene Kristin Standal Andersen
Devikveien 11, 1394 NESBRU
E-post: lene@eiendomsmeglerne.no

Deres ref.: 202250045 . Vår ref.: 5830-1-015

Dato: 25.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Belsetveien Boligsameie
Organisasjonsnr: 990187878
Seksjonseier: Ahmad (bo), Nazir
Medeier:
Leilighetsnummer: 015
Adresse: Belsetveien 75, 1348 RYKKINN
Seksjonsnummer: 15
Gnr. 94
Bnr. 310

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 57717335.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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.

Enkelte seksjoner er registrert med garasje plass, disse følger ved salg. Det skal vedlegges original styregodkjenning med bekreftet kopi av protokoll for å få tinglyst kjøper. Dette vil bli oversendt når vi har mottatt godkjenningen fra styret. Postkasseskilt bestilles av eier selv. Nøkler og skilt til ringetabla bestilles av styreleder. Objekt 30001, 30002 og 30003 er utleieplasser. Hjemmeside: <https://vibbo.no/belsetveien> Kontaktinformasjon til styret er: belsetvn@styrerommet.no
Årsmøtevedtak. Felleskostnader øker med 10%. Gjeldende fra 1. august 2024

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207361429
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,20%
Restsaldo	8 320 229,00
Innfrielsesdato:	30.06.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 338,20,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 338,20	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 465,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 008,-
Annen formue:	9 115,-
Gjeld:	109 298,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207361429
Restsaldo:	108 636,24
Kapitalkostnader:	977,63

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 108 636,24,-, 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 Robin Horgheim pr. e-post: robin.horgheim@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Hanne Vibeke Winter-Hjelm, e-post: belsetvn@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.

Styrets kontaktinfo: belsetvn@styrommet.no

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



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

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDEN

FOR

BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

(Vedtatt på sameiermøtet 21.03.94)

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

MÅL

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

GYLDIGHET

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leilighetene.

Meldinger fra styret til beboerne vedrørende endringer eller tillegg til husordensreglene er å betrakte som midlertidige og som vedtas endelig med 2/3 flertall på følgende sameiermøte.

§ 1

Hvert husnummer velger en kontaktperson som styret kan kommunisere med.

Kontaktpersonen utpekes for ett år av gangen og fungerer som "tillitsvalgt" for oppgangen.

Ingen installasjoner som krever festeanordninger i form av skruer, bolter, lim eller lignende kan monteres på terrassegulv, betongvegger eller himlinger uten at dette på forhånd er klarert med styret (p.g.a. fare for å kortslutte det katodiske anlegget).

Vær generelt forsiktig slik at det vanntette belegget på terrassegulvet ikke blir punktert. Bruk ikke møbler med skarpe ben som kan skjære seg ned i belegget, og vis aktsomhet hvis det er nødvendig å rydde snø.

Skader som skyldes brudd på disse bestemmelsene kan føre til erstatningsansvar. Begrensningen på terrassegulvene gjelder ikke terrassene på bakkeplan.

§ 2

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

§ 3

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

Utendørs eller innendørs arbeid som forårsaker støy må ikke foretas på søn- eller helligdager eller på virkedager før kl. 08:00 eller etter kl. 20:00.

§ 4

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

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

§ 5

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

Det er ikke tillatt med levende lys i trappeoppganger. Det er ikke tillatt med brodder i trappeoppganger.

§ 6

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

§ 7

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

§ 8

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

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.

§ 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.

§ 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 rensset 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

Spyling av terrasse/veranda er ikke tillatt.

§14

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

§15

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

§16

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

§ 17

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

§ 18

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

§ 19

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

§ 20

Dersom planlagt vedlikehold av vannledninger og kraner i leiligheten gjør det nødvendig å stenge vannet for flere, skal dette varsles med oppslag minimum 24 timer i forveien. Her skal det fremgå hvor lenge vannet vil være stengt, og i hvilken leilighet det blir gjort arbeid. Slike oppslag skal settes på, eller ved, innsiden av ytterdør i alle de berørte oppgangene.

Alt planlagt vedlikehold skal legges til perioden 08 til 16 mandag til fredag. Arbeidet skal utføres av autorisert rørlegger.

Ut over dette kan vannet bare stenges ved akutt lekkasje. Hvis slike situasjoner inntreffer skal styret varsles omgående.

§ 21

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

§ 22

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

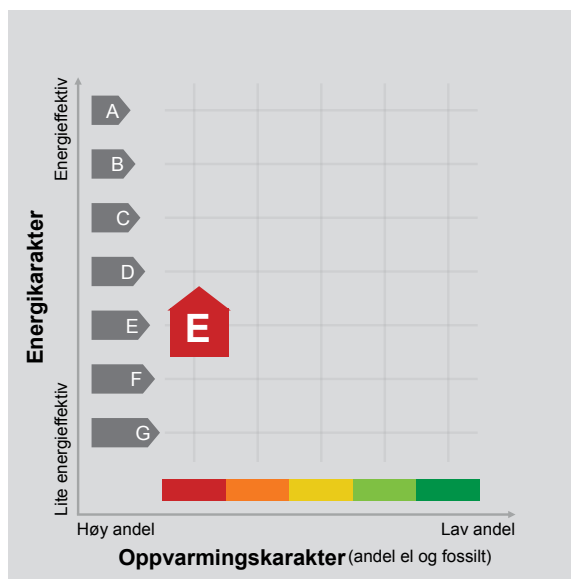
§ 23

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

ENERGIATTEST



Adresse	Belsetveien 75
Postnummer	1348
Sted	RYKKINN
Kommunenavn	Bærum
Gårdsnummer	94
Bruksnummer	310
Seksjonsnummer	15
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	16143731
Bruksenhetsnummer	H0103
Merkenummer	Energiattest-2025-97481
Dato	26.03.2025
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.

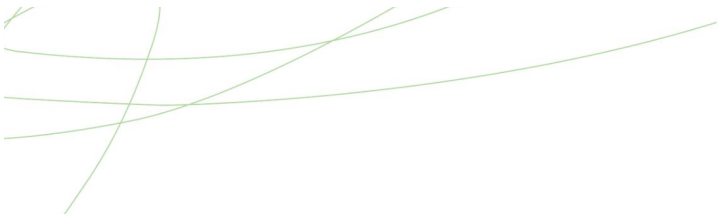
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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.

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

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår 1974

Bygningsmateriale:

BRA: 129

Ant. etg. med oppv. BRA:

Detaljert vegger: Ja

Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Belsetveien 75	16143731	H0103	15	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	65 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	129 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	13 m²
Oppvarmet BRA	129 m²
Totalt BRA	129 m²
Oppvarmet luftvolum	310 m³
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,23 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,3 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	180,7 Wh/(m³·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,21 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/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	0,76
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.3.2018

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

Beregningsprogram

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

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	76,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	7,4 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	142,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	22 710 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	176,05 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	18 031 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	176,05 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	22 710 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	22 710 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	22 710 kWh/år

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202250045
Adresse	Belsetveien 75		
Postnr.	1348	Sted	RYKKINN
Er det dødsbo?	☐ Nei ☒ Ja	Avdødes navn	Nazir Ahmad
Salg ved fullmakt?	☐ Nei ☒ Ja	Navn hjemmelshaver	Nazir Ahmad
Hvilket år kjøpte avdøde boligen?	1987	Hvor lenge har du bodd i boligen?	38 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Obos	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Abidah	Etternavn	Samin Ahmad
Selger 2 Fornavn	Fakhira	Etternavn	Jabeen Ahmad
Selger 3 Fornavn	Aakifah	Etternavn	Ahmad

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
- ☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke
- Firmanavn
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
- ☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☒ Vet ikke
- Firmanavn
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
- ☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
- ☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
- ☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
- ☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
- ☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
- ☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☐ Nei ☐ Ja ☒ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	---

☐	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
☒	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5830

Belsetveien Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Belsetveien Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. april kl. 09:00 og lukker 25. 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.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

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

S. 5830 Belsetveien Boligsameie
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Pb. 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Videre utredning/ kartlegging av terrassene
8. Utredning av verandarehabilitering fremmet av beboer
9. Innføring av solcelle energi

10. Utskiftning av utebenker

11. Innføring av 2 bommer ved innkjørsel

12. Økning av huseie

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.

Forslag til vedtak

Robin Horgheim (rådgiver OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Hanne Vibeke Winter-Hjelm og Solveig Ringdal 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 dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap 2024.pdf
2. Styrets arbeid 2023-24.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styrehonorar bør fastsettes for å tiltrekke seg et bredt spekter av kandidater.

Styrets innstilling

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

a)

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

- For Fastsettelse av honorarer
- Mot Fastsettelse av honorarer

b)

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

1. Styrets godtgjørelse settes til 250 000,-. Dette med sikte på å tiltrekke flere interesserte kandidater til å delta i styrearbeidet. Det vil bidra til å sikre et bredt spekter av kompetanse og engasjement, og vil også bidra til å opprettholde en attraktiv og bærekraftig styrestruktur, som er avgjørende for sameiet og fremtidige utvikling.
2. Tanveer Bashir har fremmet forslag om at det settes til 155 000,- Styreleder : 60000,- kroner i året. Nestleder 30000,- kroner Hver av styremedlem 15000,- kroner Vara medlemmer 5000,- kroner til hver. Slik kan vi få flere interesserte i å være med i styret og dermed ha flere som er intressert i å være med og ta riktig og fornuftige valg for sameiet.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Hanne Vibeke Winter-Hjelm**

Jeg stiller meg til disposisjon som styreleder for Belsetveien Boligsameie om det er behov for meg.

Jeg er blitt spurt flere ganger gjennom årene, men har sagt nei, fordi jeg arbeider mye, og tenkte at dette er noe jeg kanskje kan tilby meg når jeg blir pensjonist. Men ettersom jeg forstår er det behov for dette nå, og derfor kan jeg stille til valg.

Noe om meg:

Jeg arbeider som daglig leder/kirkeforvalter i Kirkelig fellesråd i Bærum, med ansvar for to store menigheter, Jar og Bryn. Der har jeg ansvaret for personalet og oppfølging av dette, HMS, økonomistyring med budsjett, og jeg har ansvar for bygningsmassen, både kirkebygg og menighetshus.

Jeg har tidligere vært styreleder i Tokerudkollen Boligsameie på Emma Hjort, i tre år, frem til jeg flyttet derfra og hit i 2012.

Mitt engasjement for å drive med dette, er blant annet å forsøke å få til et godt, planmessig grunnlag for videre arbeid med utbedring og vedlikehold av bygningsmassen vår, og eventuelle oppgraderinger. Jeg har savnet litt langtidsplaner for sameiet, og dette er en ting jeg vil prøve å gjøre noe med. Informasjonsbiten er blitt mye bedre de siste to årene, men dette er noe jeg også ønsker å følge opp videre sammen med styret, det er alltid rom for utvikling.

Jeg er opptatt av økonomisk trygghet, og det å ha oversikt og kontroll på dette ser jeg som svært viktig.

Vi har en gammel bygningsmasse, og det er en del saker å følge opp. Her vil jeg være glad for, om jeg blir valgt, å kunne ha med kompetansen til Knut E. Jensen i det videre styrearbeidet, han har satt seg grundig inn i byggenes tekniske anlegg. Det er også flere som har sagt seg villige til å stille i styret heldigvis, blant annet Shamir Bashir, som også er positiv og ønsker å bidra i arbeidet. Det er fint å få inn flere som ikke har vært aktive i styrets arbeid tidligere, det blir større engasjement og bredere grunnlag for senere valg også når flere beboere kommer inn i dette arbeidet.

- **Tanveer Bashir**

Tanveer er 45 år gammel og har bodd mesteparten av sitt liv i Belsetveien.

Tanveer er utdannet som biltekniker og jobber som det.

Han ønsker å være med i styret for å gjøre de beste og mest fornuftige valgene for sameiet.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Donna Usher**

Donna har bodd i Belsetveien i 2 år og før det bodde jeg 25 år på Haug/Kirkerud ved Emma Hjorth.

Hun ønsker å bidra i nærmiljøet og tenker at det kan gjøres ved å delta i styrearbeid.

- **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.

- **Lars Stenersen**

- **Shamir Bashir**

Shamir er 43 år, gift og har 4 barn.

Hun flyttet til Belsetveien i 1984 og har for det meste bodd her.

Hun arbeider i helsevesenet. Hun ytrer:

Det er viktig at et styret er sammensatt av både eldre og yngre personer.

Da de eldre kan bidra med relevant erfaring og de yngre kan komme med forslag på nyere måter å utføre ting på.

Jeg er motivert for å bidra med mine erfaringer fra nåværende og tidligere stillinger til å utføre oppgaver som kreves av et styremedlem.

Gjennom mitt arbeid i helsevesenet har jeg oppnådd erfaringer med å arbeide med mennesker og vise empati og yte god service.

Jeg liker å arbeide både selvstendig og i et team.

Dette er egenskaper som jeg vil ta med meg videre i mitt verv som styremedlem.

Jeg har et ønske om å bidra aktivt for boligsameiet vårt, og ønsker å ta fornuftige valg og komme med fornuftige løsninger som vil gagne alle sameiere.

Håper at så mange som mulig benytter stemmeretten sin og stemmer på kandidatene som dere ønsker i styret.

- **Tanveer Bashir**

Tanveer er 45 år gammel og har bodd mesteparten av sitt liv i Belsetveien.

Tanveer er utdannet som biltekniker og jobber som det.

Han ønsker å være med i styret for å gjøre de beste og mest fornuftige valgene for sameiet.

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Donna Usher**

Donna har bodd i Belsetveien i 2 år og før det bodde jeg 25 år på Haug/Kirkerud ved Emma Hjorth.

Hun ønsker å bidra i nærmiljøet og tenker at det kan gjøres ved å delta i styrearbeid.

- **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.

- **Lars Stenersen**

- **Mikkel Degland**

Mikkel Degland, 33år, bodd i Belsetveien 78 siden 2021. Mikkel har fungert som et aktivt varamedlem det siste året. Han er utdannet byggmester og takstmann, og har bidratt godt til styrets arbeid med sin ekspertise i konkrete saker. Han utmerker seg ved sin vedvarende positivitet og evne til å gi kvalifisert rådgivning.

- **Shamir Bashir**

Shamir er 43 år, gift og har 4 barn.

Hun flyttet til Belsetveien i 1984 og har for det meste bodd her.

Hun arbeider i helsevesenet. Hun ytrer:

Det er viktig at et styret er sammensatt av både eldre og yngre personer.

Da de eldre kan bidra med relevant erfaring og de yngre kan komme med forslag på nyere måter å utføre ting på.

Jeg er motivert for å bidra med mine erfaringer fra nåværende og tidligere stillinger til å utføre oppgaver som kreves av et styremedlem.

Gjennom mitt arbeid i helsevesenet har jeg oppnådd erfaringer med å arbeide med mennesker og vise empati og yte god service.

Jeg liker å arbeide både selvstendig og i et team.

Dette er egenskaper som jeg vil ta med meg videre i mitt verv som styremedlem.

Jeg har et ønske om å bidra aktivt for boligsameiet vårt, og ønsker å ta fornuftige valg og komme med fornuftige løsninger som vil gagne alle sameiere.

Håper at så mange som mulig benytter stemmeretten sin og stemmer på kandidatene som dere ønsker i styret.

Sak 7

Videre utredning/ kartlegging av terrassene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har vært ytret mange ønsker/behov for rehabilitering av terrasser fra beboere, alt fra balkongdekke til problemer med sluk og nedløp.

Da styret ikke har fagkompetanse på området så har styret engasjert OBOS Prosjekt/Bygg til å utrede dette arbeidet.

Vi har mottatt rapporter på utredningen som er kommunisert til beboere i sameiet.

Rapporten indikerer at vi antagelig må gjøre noe med balkongdekket for å løse problemer med nedløp og sluk mer permanent.

OBOS har skissert grovt overslag på 2 alternativer.

(1) Balkongrehabilitering med remontering av blomsterkasser.

(2) Balkongrehabilitering med nye rekkverk i stedet for blomsterkasser.

Styret har også bestilt en likviditetsanalyse, basert på overslaget, som indikerer en økning av felleskostnader på mellom 69% - 85%, i tillegg til refinansiering av lån.

Styret erkjenner at dette er for mange beboere et stort inngrep i økonomien.

Styret har også fått tilbakemelding fra leverandør på at det er mye usikkerhet knyttet til estimatet.

Ett av de usikre postene i estimatet er omfanget av betongrehabiliteringen:

De foreslår at det gjennomføres en betongundersøkelse med fysiske inngrep i betongen. Dette vil kunne gi oss et bedre bilde på hvor stort skadeomfanget i betongen er. Blant annet vil de gjennomføre laboratorieundersøkelser av betongen for å finne ut av om det er spor av salter/klorider i betongen. Det katodiske beskyttelsessystemet som er installert bør også undersøkes nærmere.

Styret mener det er for tynt grunnlag for å sette i gang et så stort prosjekt nå, uten grundigere undersøkelser og ikke minst en anbudsrunde.

Styret har også bedt om å utrede ett 3.de alternativ som går på Balkongrehabilitering der blomsterkasser/rekkverk er unntatt. Dette med bakgrunn i at balkongkasser er rehabilitert for 20 år siden og bør ha en lengre levetid videre.

Styrets innstilling

Styret fremmer forslag om at styret får mandat til å starte prosessen med videre samrabeid med OBOS Prosjekt for undersøkelser og tilbudsarbeid. Det vil si at det gjennomføres en betongundersøkelse, det utarbeides tilbudsdokumenter, det innhentes tilbud fra flere entreprenører, med mer.

Eventuell oppstart av prosjekt MÅ stemmes over etter at undersøkelser er gjort og flere alternativer ligger på bordet ved et ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak

Styret fremmer forslag om at styret får mandat til å starte prosessen med videre samrabeid med OBOS Prosjekt for undersøkelser og tilbudsarbeid. Det vil si at det gjennomføres en betongundersøkelse, det utarbeides tilbudsdokumenter, det innhentes tilbud fra flere entreprenører, med mer. Eventuell oppstart av prosjekt MÅ stemmes over etter at undersøkelser er gjort og flere alternativer ligger på bordet ved et ekstraordinært årsmøte.

Sak 8

Utredning av verandarehabilitering fremmet av beboer

Forslag fremmet av:

Birgitte Garthus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dersom styret eventuelt skal gjennomføre utredning av verandarehabilitering sammen med OBOS prosjekt (jfr styrets innlegg i Vibbo 10.02.2024), foreslår jeg vedtak om at alle deler av verandaene utredes, bl.a. sluk, nedløpsrør, membran, blomsterkasser, tak, gulv, sidevegger og vegger/trepanel mot vindusdelen.

Styrets innstilling

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

Styret gjør oppmerksom på at med hensyn til vedlikehold, så vil gjeldene vedtekter vedrørende sameiets og eiers ansvarsforhold fortsatt gjelde inntil en eventuell vedtektsendring blir fremsatt og stemt over.

Forslag til vedtak

Om hele verandaen utredes hviler ansvaret for resultatet / evt skader på entreprenør og sameiere som av hensyn til sykdom og / eller alder ikke kan vedlikeholde/male selv slipper denne jobben.

Sak 9

Innføring av solcelle energi

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utredning basert på vedtak fra fjorårets årsmøte.

Installert kapasitet: Med en installert kapasitet på 149 kWp og en estimert årlig strømproduksjon på 130 200 kWh, har anlegget en god effektivitet.

Estimert besparelse: Med en antatt strømpris på 1,6 kr/kWh inkludert nettleie og alle avgifter, estimeres besparelsen til 260 400 kr/år. Dette antyder at investeringen kan gi en positiv økonomisk avkastning over tid.

Forventet brukstid: Med en forventet brukstid på ca. 30-40 år, indikerer dette en langsiktig investering med potensial for å generere betydelige besparelser over tid.

Pris ved kjøp: Kostnaden for å kjøpe anlegget er oppgitt til 2 276 000 kr. Dette gir en ide om den totale investeringskostnaden.

Leiepris: Leieprisen er oppgitt på forespørsel, og det kan være relevant å sammenligne denne kostnaden med besparelsene ved å eie anlegget for å vurdere den beste økonomiske løsningen.

Strømutgifter i 2023: Med strømutgifter 343 654,- kr i 2023, kan anlegget potensielt bidra til en betydelig reduksjon eller fullstendig dekning av disse utgiftene, avhengig av faktisk produksjon og strømforbruk.

Incentiver og støtteordninger: Vi må sjekke om det er tilgjengelige subsidier, støtteordninger eller skattefordeler for solenergi prosjekter i deres område. Det å søke om støtte er i så omfattende grad at sameiet må benytte rådgivningstjenester for dette med kostnaden som kreves. Kostnaden er ikke utredet.

Vedlikeholdskostnader: Vi må ta hensyn til eventuelle vedlikeholdskostnader i løpet av anleggets levetid. Dette er ikke utredet.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Utrede videre og søke rådgivningstjenester (som kreves) i forhold til subsidier/støtteordninger.

Sak 10

Utskiftning av utebenker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utredning basert på innspill fra beboer.

Styret har vurdert å bytte ut råtne bor. Ny pris på benker er ca. 3 200,- pr benk.

Gitt tilstanden til de råtne bordene, og med tanke på den nye prisen på ca. 3 200,- per benk, vil det sannsynligvis være en god investering å erstatte de gamle benkene med nye.

Styrets anbefaling er at de settes på asfalten der de var plassert tidligere pga. fuktighet fra gress og levetid.

Styrets innstilling

Styret er for at vi skifter ut benkene med nye, men ønsker også å se videre på hvordan tiltak for å gjøre fellesområdet mer attraktivt å benytte seg av. Styret tar gjerne med seg innspill fra beboere

Forslag til vedtak

Vi bytter ut gamle benker mot nye og plasserer de på asfalt.

Sak 11

Innføring av 2 bommer ved innkjørsel

Forslag fremmet av:

Nils Morten Hagen og Vibecke Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utredning basert sak meldt inn av 2 beboere.

Styret har innhentet tilbud på 2 m vippebommer med rabattert pris.

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

Total med arbeid (fundament) = ca. 119 500,- for 2 stk.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Innføring av vippebommer ved innkjørsel.

Sak 12

Økning av huseie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Tatt i betraktning både videre drifts- og vedlikeholdsbehov og de økte kommunale avgifter så ønsker styre å fremme forslag om å øke husleien med 10%.

Merk! Blir vedtaket nedstemt så vil styret uansett øke husleie med 5%. Dette kan styret fatte vedtak om utover avstemming i årsmøtet.

Styrets innstilling

Med tanke på videre drifts- og vedlikeholdsbehov og de økte kommunale avgifter så ønsker styre å fremme forslag om å øke husleien med 10%. Dette er noe som rådgivere i OBOS anbefaler.

Forslag til vedtak

Husleien økes med 10%

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nina Sandberg	Belsetveien 86
Nestleder	Elisabeth Ihlen	Belsetveien 73
Styremedlem	Finn Olav Hauan	Belsetveien 81
Styremedlem	Knut Eilif Jenssen	Belsetveien 86
Styremedlem	Sveinung Wold	Belsetveien 79
Varamedlem	Mikkel Degland	Belsetveien 78
Varamedlem	Cydney Henderson	Belsetveien 75
Varamedlem	Finn Egil Ryen	Belsetveien 88

Kontaktinformasjon

Styret

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

Generelle opplysninger om Belsetveien Boligsameie

Sameiet består av 108 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

94 310

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Belsetveien Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57717335. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Belsetveien Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Driftsinntekter

Driftsinntektene er kr 109 940 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak leie av garasjeplasser til Gommerud huseierforening.

Driftskostnader

Driftskostnadene er kr 110 479 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader til vaktmestertjenester, snørydding og prosjektkostnader til utbedring av lekkasjer.

Finanskostnader er kr 102 176 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader på lån fra 2022 til 2023.

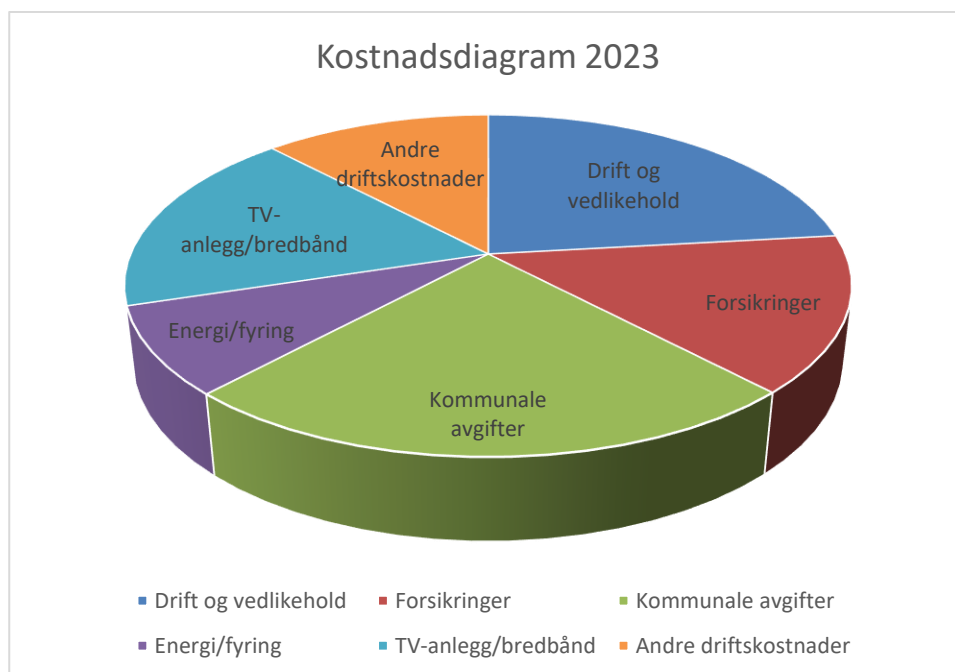
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 29 647 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 543 924.

Dette tilsvarer en dekning på i overkant av 6 husleieinnkrevninger i sameiet, og er innenfor kravet til god likviditet med tanke på dekning av løpende kostnader til drift og vedlikeholdsarbeider. Det er videre budsjettet med overskudd i 2024, og økonomien følges opp tett.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 455 000, som omfatter vedlikehold av bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg, fellesanlegg, brannsikring, parkeringsanlegg og garasjeanlegg.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Bærum Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn:

Renovasjon: Uendret.

Vann & Avløp: +20% økning.

(Dette medfører en ny årlig økning på kr 113 927.)

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en reduksjon det siste året.

Vi antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Forsikring er budsjettet til kr 670 000 for 2024.

Premieendringen er en følge av indeksjustering av bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Belsetveien Boligsameie.

Lån

Belsetveien Boligsameie har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 14 i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

Det bør derimot påberegnes en fremtidig økning av felleskostnader som følge av økte kostnader til vann og avløp, økt forsikringspremie, samt økte rentekostnader på lån.

Til sammen utgjør dette nye kostnader for sameie som tilsvarer en månedlig økning av felleskostnader på ca. 5%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap 2023 - 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap - 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 972 974	4 734 420	4 971 000	4 974 000
Ladeinntekter EL-bil		6 116	0	0	0
Andre inntekter	3	109 954	104 618	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 089 044	4 839 038	4 971 000	4 974 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-250 000	-150 000	-250 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-12 574	-14 164	-11 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-164 880	-158 518	-166 000	-173 000
Konsulenthonorar	7	-151 103	-54 083	-20 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-960 954	-221 451	-1 055 000	-455 000
Forsikringer		-610 542	-556 648	-612 000	-670 000
Kommunale avgifter	9	-993 073	-874 188	-981 000	-1 107 000
Energi/fyring		-343 654	-349 938	-450 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-735 411	-665 650	-696 000	-775 000
Andre driftskostnader	10	-499 188	-369 255	-384 000	-401 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 756 629	-3 435 043	-4 646 150	-4 257 150
DRIFTSRESULTAT		332 415	1 403 995	324 850	716 850
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	189 114	76 621	0	0
Finanskostnader	12	-551 176	-366 707	-449 000	-602 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-362 062	-290 086	-449 000	-602 000
ÅRSRESULTAT		-29 647	1 113 908	-124 150	114 850
Overføringer:					
Udekket tap		-29 647	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 113 908		

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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16 199	18 036
Kundefordringer		0	104 712
Forskuddsbetalte kostnader		185 846	782 956
Driftskonto OBOS-banken		1 076 203	293 276
Sparekonto OBOS-banken		1 675 037	2 478 424
SUM OMLØPSMIDLER		2 953 284	3 677 403
SUM EIENDELER		2 953 284	3 677 403
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-6 112 968	-6 083 320
SUM EGENKAPITAL		-6 112 968	-6 083 320
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 657 032	8 949 501
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 657 032	8 949 501
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		59 232	40 506
Leverandørgjeld		274 310	768 093
Påløpte renter		53 635	2 623
Påløpte avdrag		22 113	0
Annen kortsiktig gjeld	15	70	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		409 360	811 222
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 953 284	3 677 403
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Bærum, 08.03.2024			

Styret i Belsetveien Boligsameie

Nina Sandberg /s/

Finn Olav Hauan /s/

Knut Eilif Jenssen /s/

Sveinung Wold /s/

Elisabeth Ihlen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 961 244
Garasjeleie	11 730
SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER	4 972 974

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleie av garasjer	109 849
Regnskapskorrigeringer	105
SUM ANDRE INNETEKTER	109 954

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 2022/2023, og er på kr 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 13 433, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 574.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-37 063
OBOS Prosjekt AS	-83 789
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 252
SUM KONSULENTHONORAR	-151 103

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-148 041
Drift/vedlikehold	
VVS	-107 300
Drift/vedlikehold elektro	-559 159
Drift/vedlikehold utvendig	
anlegg	-43 030
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 496
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 338
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-13 925
Egenandel forsikring	-40 000
Kostnader dugnader	-2 667
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-960 954

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og	
avløpsavgift	-571 391
Renovasjonsavgift	-421 682
SUM KOMMUNALE	
AVGIFTER	-993 073

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-841
Container	-14 168
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-914
Driftsmateriell	-4 587
Lyspærer og	
sikringer	-2 523
Vaktmestertjenester	-287 491
Renhold ved firmaer	-110 408

Snørydding	-49 048
Andre fremmede tjenester	-2 113
Trykksaker	-1 913
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 433
Andre kontorkostnader	-3 788
Porto	-1 860
Bank- og kortgebyr	-4 222
Velferdskostnader	-299
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-499 188

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 174
Renter av sparekonto i OBOS-banken	46 613
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 573
Kundeutbytte fra Gjensidige	136 754
SUM FINANSINNTEKTER	189 114

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-551 176
SUM FINANSKOSTNADER	-551 176

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer 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: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 29 år.

	-17 000
Opprinnelig 2011	000
Nedbetalt tidligere	8 050 499
Nedbetalt i år	292 469

	-8 657 032
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 657 032

NOTE:**15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	70

Styrets arbeid årsmøte 2023/2024

Gjennomførte styremøter	Styret har gjennomført 15 styremøter i perioden pr. 18.04.2024.
Oppgradering av belysning	Styret gjennomført oppgradering av belysning i garasjeanlegg, oppganger og boder. Dette kostet sameiet 362 500,00, men har gitt oss betydelige besparelser. Å redusere kostnader samtidig som man forbedrer energieffektiviteten er mener styret at har vært en smart investering. Vi har brukt ca 100 000,- under det som var budsjettet.
Bedre vilkår på lån i OBOS banken	Styret har undersøkt muligheten for bedre rentevilkår i OBOS banken og oppnådd positive endringer, men renten senere ble satt opp igjen, kan det være flere årsaker til dette. Det er ikke uvanlig at rentevilkårene i banker endres over tid på grunn av ulike faktorer i økonomien. Dette kan inkludere endringer i sentralbankrenten, inflasjon, makroøkonomiske forhold eller endringer i bankens egen risikovurdering. Spesielt i denne tiden.
Solcelleenergi	Styret har undersøkt mulighet for solcelle energi i sameiet. Solenergi kan være en god måte å redusere energikostnadene og samtidig bidra til bærekraftige løsninger. Vi har mottatt et uforpliktende estimat fra Solway. Dette blir lagt som sak til årsmøtet for avstemming med mer detaljer.
Endring av forsikringsleverandør	Styret har undersøkt mulighet for bedre forsikringsavtale.

	Etter grundig gjennomgang av tilbudene vi mottok, kan vi kunngjøre at vi har forhandlet fram en ny avtale med vår eksisterende leverandør, som ikke bare oppfyller våre behov, men også gir oss betydelige besparelser. Gjennom en nøye gjennomgang av våre forsikringskostnader har vi klart å redusere årlige utgifter med 200 000,- kroner.
Kortsiktig og langsiktig vedlikeholdsplan	Styret har under utarbeidelse en kortiktig og langsiktig vedlikeholdsplan utover årlig drift som ser foreløpig slik ut. 1-3 år: • Snøfangere over inngangsparti/skråkinner • Dørpumper garasje • Verandaer sluk/nedløp/membran • Garasjevask hvert 3. år • Sjekk av slukene i gangveiene, ved garasjeportene og nedløpene utenfor hver oppgang årlig. • Endevegger reparasjon • Drenering av innkjøring til øvre garasje • Utbedre sluk på tak (ref. Lekkasje på tak i oppg. 73) 3-5 år: • Varmenhet på jordvarmen må byttes • Vannansamling i veien ved utkjøring fra gangvei foran langblokken. Flytte sluk. • Oppmerking av parkeringsplasser • Maling av balkongkasser • Tømming av sluk/kummer

	5-10 år: • Bytte av soil, vannrør, avløp • Isolering av skråtak over inngangspartier og endevegger • Rense luftekanaler og bytte av viftereimer
Vaktmestertjeneste	Styret har gjort noen viktige endringer og tiltak som er gjort for å forbedre drift og service i vårt fellesområde. Vi har mottatt betydelige klager angående vår tidligere leverandør og har arbeidet aktivt for å finne en bedre løsning. Det har også vært veldig krevende for styret med manglende kommunikasjon og svar på forespørsler fra tidligere leverandør, og dermed kunne informere beboere på en god måte. Etter befaringer og samtaler med ulike leverandører har styret valgt å inngå avtale med Asker og Bærum Vaktmesterkompani. Dette er en leverandør som både rekkehusene nedenfor og blokkene ovenfor benytter med gode referanser. Vi har tro på at dette selskapet vil gi oss en bedre service og oppfylle de behovene vi som beboere har gitt uttrykk for. I tillegg har vi innsett at det er en forventning fra enkelte beboere om at styremedlemmene fungerer som en 24/7 vaktmestertjeneste, noe som er både urealistisk og ikke bærekraftig på lang sikt. OBOS gir tilbakemelding på at vi gjør langt utover det som forventes av et styre og at det er nødvendig å gjøre styrearbeidet attraktivt for alle beboere, inkludert de som har full jobb ved siden av. Vi er klar over at det har vært noen oppstartproblemer, spesielt knyttet til snømåking. Det har dessverre vært misforståelse mellom oss og leverandør av måketjeneste. Dette må styret ta på sin kappe og vi beklager det. Håndmåking/håndstrøing inngikk ikke i standardavtalen og vi har hatt møte og befarings og har inngått en utvidet vaktmesteravtale som innbærer:

	Snømåking til inngangspartier, gangveier til garasjene samt utenfor søppel skur og beholdere ved min. 5 cm snøfall, samt strøing når det er generelt glatt i området. Gjelder alle dager gjennom vinterhalvåret. Sameiet må stå for grus og gruskasser til håndstrøingen. Hvis det skulle komme mer enn 5 cm snøfall på besøks dag, så vil snørydding bli prioritert og besøksdag bortfaller uten at det kompenseres for dette. Dette gjelder for alle våre kunder som det kreves håndmåking for. Denne tjenesten innebærer også å sikre en jevnlig og grundig gjennomgang av anlegget av en vaktmester som vil besøke oss en gang uken. Utover hånåking/håndtrøing utgjør tjenesten for i hovedsak å blåse uteområde ved behov, kontroll av dører og låser, smøring ved behov, søppelplukk – d.v.s. sneiper, papir og lignende plukkes på sameiets eiendom besøksdag, kontrollere lys i alle fellesrom samt utelysene, utbrente pærer/rør skiftes. Defekte led lys blir rapportert, sjekk av tekniske rom, loggføring av verdier samt rapportere ved avvik, åpne/stenge utekranene vår/høst, rense ACO renner ved garasjeporten 2 ganger årlig, med mer. Vi setter pris på tålmodigheten deres i denne overgangsperioden og er åpne for tilbakemeldinger. Vi jobber kontinuerlig for å forbedre forholdene, og vi ser frem til å skape et triveligere og mer funksjonelt borettslag sammen med dere.
Søppelplass og garasje - video overvåkning	Styret har vurdert dette og forkastet dette forslaget inntil videre. Vi oppfordrer alle til å vise varsomhet ved inskjøring/utkjøring av garasjeporter. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sorteringsregler for søppel. Hvis det forverrer seg må vi ta opp saken til vurdering igjen.
Utskiftning av leverandør Borettslad	Det var svært krevende og mye jobb for styret med den plutselige overgangen fra Boorettsla til Electric Freeway og dt har vært mye å sette seg inn i. Vi håper på forståelse for at dette ble kastet på oss.

Følge opp de med ulovlig ventilasjonstilkobling	Styret har oppfordret de som har ulovlig ventilasjonstilkobling om å utbedre.
Utbedring av gulvbelegg oppgang 86	Styret har sørget for så god utbedring som mulig av gulv der, det har vært kjørt med sykler innendørs og satt skader og spor i gulvet.
Utbedring trapp 82	Det er utbedret trapp i oppgang 82 etter mye purring på tidligere leverandør av vaktmestertjenester.
Utskiftning av ringeklokkelys	Hobbyklubben har skiftet lys i alle ringeklokker. Dette er jobb for egen vaktmester videre.
Befaring av endevegger, behov for maling.	Styret har innhentet tilbud.
Snøfangere over inngangspartier	Styret har innhentet tilbud på snøfangere over inngangspartier. Dette er bestilt og gjennomført.
Kabel for el-lading ute	Ørnulf Wiig installerer til våren.
Automatiske dører garasjeanlegg	Som en del av vårt arbeid med å forbedre boforholdene for alle beboere, har styret allerede installert automatiske døråpnere på dørene til garasjeanleggene. Dette tiltaket er ment for å ivareta beboere med særskilte behov og forbedre tilgjengeligheten i sameiet.

	Det har kommet ønsker fra noen av beboerne om å utvide bruken av automatiske døråpnere til resterende dører i sameiet. Styret erkjenner viktigheten av å imøtekomme behovene til beboerne og skape et inkluderende og tilgjengelig miljø. Imidlertid vil en slik utvidelse medføre betydelige kostnader. For å sikre en grundig og demokratisk beslutningsprosess har styret bestemt seg for å legge denne saken frem som en egen sak for avstemming på årsmøtet. Dette gir alle beboere anledning til å vurdere kostnadene opp mot fordelene og gi sin stemme i denne beslutningen.
Sluk på terrasser og nedløpsrør	Styret har en gjennomført en inspeksjon i samarbeid med OBOS prosjekt for å vurdere tilstanden og identifisere eventuelle nødvendige tiltak på verandaer. Det har kommet fram at en del av problemene vi står overfor kan tilskrives alderen på nedløpsrør og sluk, samt manglende vedlikehold fra beboernes side. Dette inkluderer situasjoner der snømåking og rensing av renner har blitt forsømt. For å sikre et trygt og velfungerende sameie, er det viktig at vi alle bidrar til å opprettholde standardene for vedlikehold. Vi ønsker derfor å oppfordre alle beboere til å ta ansvar for sine terrasser og utføre nødvendig vedlikehold, spesielt med hensyn til sluk, nedløpsrør og renner. På befaringen så vi tydelig at nedløpsrørene er gamle og klare for utskifting, men de konkluderte raskt med at hovedproblemet ikke er nedløpsrørene i seg selv. Problemet er sammensatt og inkluderer flere bygningsdeler. 1. Balkongdekket: Balkongene i boligselskapet har en antatt oppbygning av et bærende betongdekke, en membran av PU eller PVC og en påstøp. Enkelte har også lagt fliser som topplag på sine balkonger. I denne konstruksjonen er det membranen som skal sørge for at balkongdekket er tett, og det skal være et fall til sluket slik at vannet finner den enkleste veien bort fra bygget. På befaringen kunne de tydelig se at membranen rundt slukene var sprø, og i taket rundt sluket til balkongen over var det en stor rose med avflassing av maling. At membranen rundt sluket er sprø tyder på at den ikke er tett, og at det er brudd mellom membranen på dekket og membranen rundt slukene. Rosen og avflassing i taket tyder på at det samler seg vann i betongen som siger nedover og fører til at malingen flasser av i taket. Vannet føres altså ikke ned i sluket, men ned i betongdekket.

	2. Sluk: Slukene på balkongene har den viktige oppgaven med å ta imot vannet fra balkongen og nedløpsrørene og føre vannet videre inn i neste rør. Dersom det er utette overganger mellom sluket og dekket, vil sluket miste sin funksjon. Vannet vil da samle seg rundt sluket og finne enkleste vei ned gjennom balkongdekket. Det har liten til ingen effekt å utbedre slukene dersom man ikke utbedrer membranen på dekket. 3. Nedløpsrør: Nedløpsrørene skal føre vannet fra balkongene og ned i sluk. Det har liten til ingen effekt å kun skifte nedløpsrørene dersom man ikke utbedrer overgangen mellom sluk og balkongdekket. Oppsummert: Det vil ha liten effekt for boligselskapet å bytte alle nedløpsrørene på balkongene nå, fordi kjernen til problemet ligger et annet sted. Det er utett membran på balkongdekket og overgang membran mot sluk som er hovedproblemet. Å kun utbedre membranen lokalt rundt slukene vil heller ikke gi ønsket effekt, fordi man aldri vil oppnå en tett overgang mellom ny membran og gammel membran. At vann blir liggende inne i en betongkonstruksjon over tid kan også føre til skader på selve betongkonstruksjonen. Hva skadeomfanget på betongkonstruksjonen er, vet man ikke før man har åpnet opp, men vi antar det vil være et visst omfang av betongrehabilitering som må gjøres. De oppfattet på befaringen at enkelte nedløpsrør/sluk har et mer akutt behov for utbedring enn resten. Disse nedløpsrørene/slukene har blitt utbedret lokalt med en form for midlertidig tetting frem til et større prosjekt iverksettes. De anbefalte at vi skulle begynne prosessen mot et større rehabiliteringsprosjekt for balkongene, som innebar skaffe oversikt over hva som må gjøres og få et estimat på hva dette vil koste. Kostnadsoverslaget inneholder to alternativer: (1) Balkongrehabilitering med remontering av blomsterkasser og Estimat: 238 000,- pr balkong.
--	--

	Totalpris (162 balkonger * 238 000,-) = <u>38 556 000,-</u> (2) Balkongrehabilitering med nye rekkverk i stedet for blomsterkasser. Estimat: 271 000,- pr balkong. Totalpris (162 balkonger * 271 000,-) = <u>43 902 000,-</u> Det er lagt til grunn en prisstigning på 3 % basert på en byggetid på 10 måneder, og at prosjektet kan ferdigstilles innen desember/januar 2025. Kostnadsoverslaget er ikke inkludert finanskostnader som for eksempel administrasjonsgebyrer og renter for lån. Disse kostnadene kommer frem i en likviditetsanalyse dersom sameiet bestiller dette. Dette tas opp som eget punkt for avstemming ved årsmøtet.
Internett og TV ny leverandør	Vi har inngått avtale med ny leverandør av kabel tv og bredbåndstjenester. Tilbudet inkluderer å legge inn fiber, som vil gjøre at oppetiden er mer stabil. Hver enkelt beboer kan velge mellom 3 pakker, med mulighet for å velge ytterligere tilleggstjenester. Så dette er en fleksibel løsning i forhold til den enkeltes behov og sameiet vil spare ca 160 000,- årlig i forhold til dagens avtale med Telenor. Merk! Avtalen gjelder først fra 01.05.2024, da vi er bundet opp til avtalen med Telenor frem til da.
Reperasjon av takluke oppgang 73.	Befaring er utført og reparasjoner startes til våren når snøen er borte.

Lekkasje vannberedere	Vi har hatt lekkasje i vannberedere i øvre garasjeanlegg. Dette er utbedret og vil kontrolleres av ny vaktmester ukentlig.
Reparasjon av garasjeporter	Det har dessverre kostet sameiet overkant av 35 000,- i året om har gått på grunn av «bulking» av port som burde være helt unødvendig. Vi oppfordrer alle beboere til å vise varomhet ved innkjøring\utkjøring.
Sykkelbod	Styret har etablert sykkelbod i nedre garasjeanlegg etter mye purring på leveranør. Dette har vist seg svært populært og styret ønsker å se på behovet og utvidet tilbud. Dette kommer som egen sak på årsmøtet.
Inngå avtale med Port Øst om service avtale for garasjeportene.	Sameiet har ikke tidligere hatt service avtale med Port Øst. Dette er nå etablert.
Jubileumsfest	Sameiet fyller 50 år i år og i den forbindelse mente styret at det hadde det vært veldig hyggelig med en sosial markering og feiring. Da styret har fullt opp med andre oppgaver, så har styret vært helt avhengig av å etablere en festkomite med beboere utover styret. Styret har oppfordret beboere til å melde sin interesse, men kun 1 beboer har meldt seg og da har dessverre styret sett seg nødt til å avlyse et jubileum.

Ombygging/utnyttelse av gamle søppelrom	Styret har undersøkt mulighet for å fjerne gammelt avfallsanlegg for å kunne benytte disse rommene til sykkelbod, lagerplass eller lignende. Estimat for demontering og fjerning av avfallsanlegg: Inkludert: - Rigg for varmt arbeid. - Brannvakt. - Arbeid med demontering og avfallshåndtering. - Sveising/blinding - Bortkjøring og deponering 30.000,- eks MVA pr rom. Alternativt ta første rom på timer og faktiske kostnader og e på timekostnaden. Styret har vedtatt å ikke gå videre med dette på grunn av kostnader, men vil vurdere det på nytt om det meldes som sak fra beboere på årsmøtet.
Isolering av rom ved skråtakene	Styret har innhentet tilbud fra leverandør i 2022, som kom med et overslag på ca 2 000 000,-. Dette er kun estimat for isolering i forhold til skråtekene og inkluderer ikke endevegger. Styret har vedtok å ikke gå videre med dette på grunn av kostnader, men vil vurdere det på nytt om det meldes som sak fra beboere på årsmøtet.

EL-bil lading	Schneider Electric besluttet å avvikle samarbeidet med Borrettslad (20.06.2023) og gikk over til EVlink Connect-plattformen som benyttes i sameiet i dag. Styret ble dessverre ikke informert om dette før i juni, så styret måtte snu seg raskt rundt og det medførte mye arbeid rundt overgangen. Det har vært litt oppstartsproblemer knyttet til overgangen, men dette følges tett opp. Styret vil bytte hovedmodemet ved installasjon av Viken Fiber vår 2024.
Vask av endevegger mot Pål Bergsvei	Styret har innhentet tilbud og har avtale med leverandør og dette ble utført vår 2023.
Vask og boning av gulv i oppgangene	Styret har innhentet tilbud og har avtale med leverandør og dette ble utført vår 2023.
Sak med Gommerud husforening vedrørende elbil lading	Dette har vært en svært krevende sak for styret, der vi har benyttet advokat fra OBOS for bistand. Huseierforeningen som leier plasser av oss og som basert på en gammel avtale, der de betaler 80% av det vi beboere gjør. De ønsker i tillegg å koble seg på el-bil lading uten å være med på å betale for etablering av infrastruktur for dette. Vi forsøker å reforhandle avtale, men må da etablere et eget regnskap for garasjeanlegget. Sameiet ønsker en mer grunnleggende opprydning i avtalen om huseierforeningens bruksretter til parkeringsplasser på sameiets grunn. Styret har inngått avtale med Gommerud Husforening om 100% betaling av leie av garasjeplasser, samt en engangskostnad ved tilkobling på el lader anlegget.

	Styret har etablert eget regnskap over garasjeanlegget fra 01.01.2024, og skal kvartalsvise møter med Gommerud Husforening for å bedre videre samarbeid.
Maling av blomsterkasser	Når det gjelder maling av verandakasser har styret innhentet tilbud. Kostnadsoverslag tas ved årsmøtet for avstemming.
Varmtvannsanlegg	Det har vært ustabilt i hovedsak i øvre blokker. Styret har hatt leverandør på befaring som har justert og byttet termostat. Varmekjelen i nedre rekke fungerer ikke og og blir byttet mars 2024. Styret har ogs bestilt overvåking av varmtvannsanlegget. Det kan se ut til at vi må planlegge for å skifte ut varmtvannskjelen i øvere rekke på sikt. Vi har foreløpig ikke kostnadsoversikt.
Lekkasje/fuktskader	Styret har har noen saker på lekkasjer/fuktskader som tar tid å følge opp og finne årsaken til. Vi har også bedt OBOS om byggteknisk bistand på befaring i forhold til vedlikehold av bygningsmassen.
Strømstøtte	Styret har etablert avtale om strømstøtte for sameiet.
Dugnad	Styret planlegger dugnad der vi setter ut containere
Klager	Styret har et par krevende klagesak som vi arbeider med.

Reparasjon av tak	Reparasjon og isolering av tak i garasje 88/86 er utført.
Økonomi	Styret gjennomfører jevnlig generelle gjennomganger av sameiets økonomi for å sikre at vi holder oss innenfor budsjetttrammene og planlegger for fremtidige investeringer eller nødvendige vedlikeholdstiltak. Styret ønsker at beboere skal være med på beslutning om større vedlikehold/investeringer, og dette tas opp som egne saker på årsmøtet Alle fakturaer og utlegg gjennomgås nøye av styret før de godkjennes for betaling. Dette er en viktig del av vårt ansvar for å sikre at alle økonomiske transaksjoner er korrekte, lovlige og i tråd med sameiets regnskapspraksis. Vi oppfordrer alle beboere til å komme med spørsmål eller bekymringer dere måtte ha angående økonomien.
Kommunikasjon med beboere	Styret er veldig takknemlige for engasjementet og tilbakemeldinger! Styret bruker svært mye tid på å besvare henvendelser fra beboere, og det skal vi selvfølgelig fortsette å gjøre og vi ønsker å være et transparent og tilgjengelig styre. For å opprettholde et balansert og bærekraftig arbeidsmiljø for styrets medlemmer, ber vi om forståelse for følgende retningslinjer av respekt for styremedlemmers tid: Vi oppfordrer alle beboere til å benytte seg av følgende kanaler for henvendelser: • Vibbo • Styremail: belsetvn@tyrerommet.no • Styrets postkasse Begrenset tilgjengelighet på telefon: Styrets medlemmer har begrenset tilgjengelighet på telefon, spesielt i arbeidstiden, helger og helligdager.

	Vi ber om at telefonhenvendelser begrenses til helt nødvendige situasjoner. Beste tidspunkt for å nå styret på telefon er mellom kl. 17:00 og 19:00 på hverdager. I kritiske situasjoner, send gjerne en SMS, så tar vi kontakt. Vi har opprettet et tema på Vibbo for øyeblikkelig hjelp. Sameiets felles ansvar og alles ansvar: Vi deler alle ansvaret for fellesområder uavhengig av om man er beboer eller er styremedlem. Ta initiativ til å løse mindre problemer selv, som om det er din egen eiendom (søppel, batterier i røykvarslere, etc.).
--	--

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 18.04.24 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.24

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

Robin Horgheim (rådgiver OBOS) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Hanne Vibeke Winter-Hjelm og Solveig Ringdal er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

a)

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

☐ For fastsettelse av honorarer

☐ Mot fastsettelse av honorarer

b)

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

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

☐ Tanveer Bashir har fremmet forslag om at det settes til 155 000,- Styreleder : 60000,- kroner i året. Nestleder 30000,- kroner Hver av styremedlem 15000,- kroner Vara medlemmer 5000,- kroner til hver. Slik kan vi få flere interesserte i å være med i styret og dermed ha flere som er intressert i å være med og ta riktig og fornuftige valg for sameiet.

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- ☐ Hanne Vibeke Winter-Hjelm
- ☐ Tanveer Bashir

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Donna Usher
- ☐ Knut Eilif Jenssen
- ☐ Lars Stenersen
- ☐ Shamir Bashir
- ☐ Tanveer Bashir

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- ☐ Donna Usher
- ☐ Knut Eilif Jenssen
- ☐ Lars Stenersen
- ☐ Mikkel Degland
- ☐ Shamir Bashir

Sak 7 Videre utredning/ kartlegging av terrassene

Styret fremmer forslag om at styret får mandat til å starte prosessen med videre samarbeid med OBOS Prosjekt for undersøkelser og tilbudsarbeid. Det vil si at det gjennomføres en betongundersøkelse, det utarbeides tilbudsdokumenter, det innhentes tilbud fra flere entreprenører, med mer. Eventuell oppstart av prosjekt MÅ stemmes over etter at undersøkelser er gjort og flere alternativer ligger på bordet ved et ekstraordinært årsmøte.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 8 Utredning av verandarehabilitering fremmet av beboer

Om hele verandaen utredes hviler ansvaret for resultatet / evt skader på entreprenør og sameiere som av hensyn til sykdom og / eller alder ikke kan vedlikeholde/male selv slipper denne jobben.

- ☐ For
- ☐ Mot

Sak 9 Innføring av solcelle energi

Utrede videre og søke rådgivningstjenester (som kreves) i forhold til subsidier/støtteordninger.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Utskiftning av utebenker

Vi bytter ut gamle benker mot nye og plasserer de på asfalt.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Innføring av 2 bommer ved innkjørsel

Innføring av vippebommer ved innkjørsel.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Økning av huseie

Husleien økes med 10%

☐ For

☐ Mot



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

FERDIGATTEST

Bærum kommune

11.12.1975

Belsetveien 73-75

231-73

94

310

6

9.7.1975

Nybygg

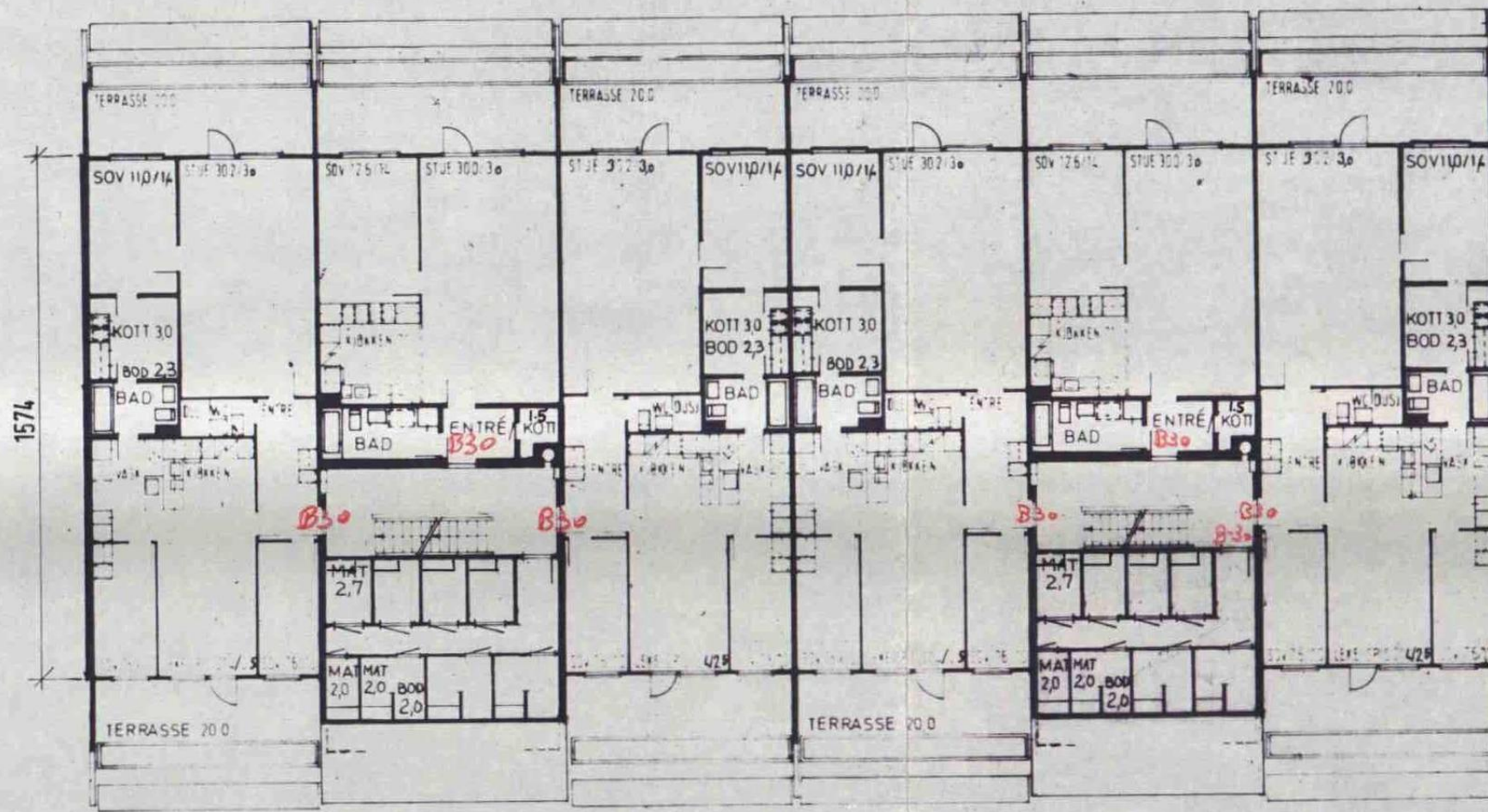
Pyramideblokk

Bærum kommune v/eiendomssjefen

Selvaag-Bygg A/S

Overing. Knut Monrad Hansen

70
Torstein Olsen
e.f.



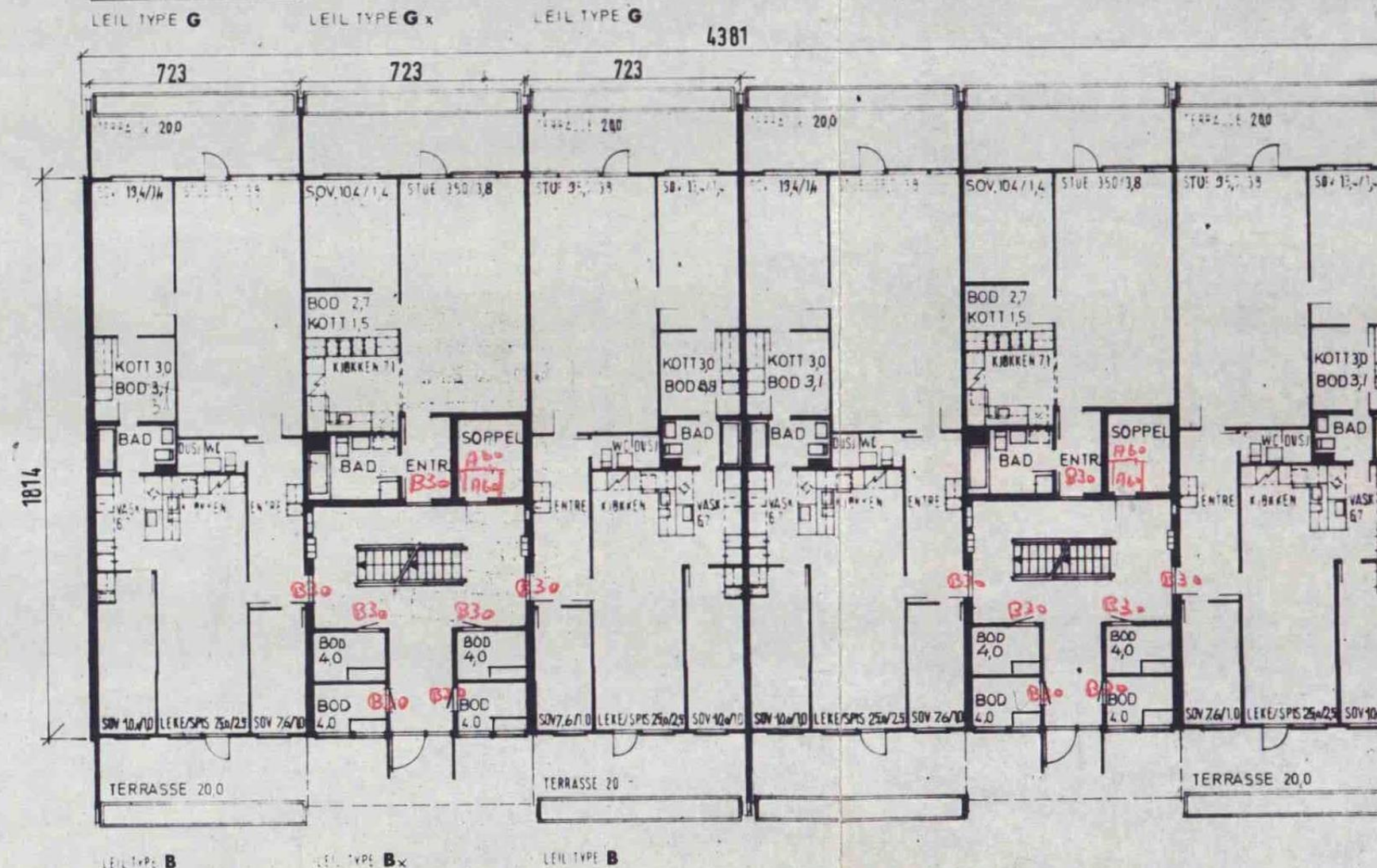
2. ETASJE

KOMM.DEP.TET.
02431 - 9.7.73
L.

KOMM.DEP.TET.
02694 - 2.8.73
D.

BÆRUM KOMMUNE
HELSERADET
INNKR. 2283-73
ARK.NR.

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

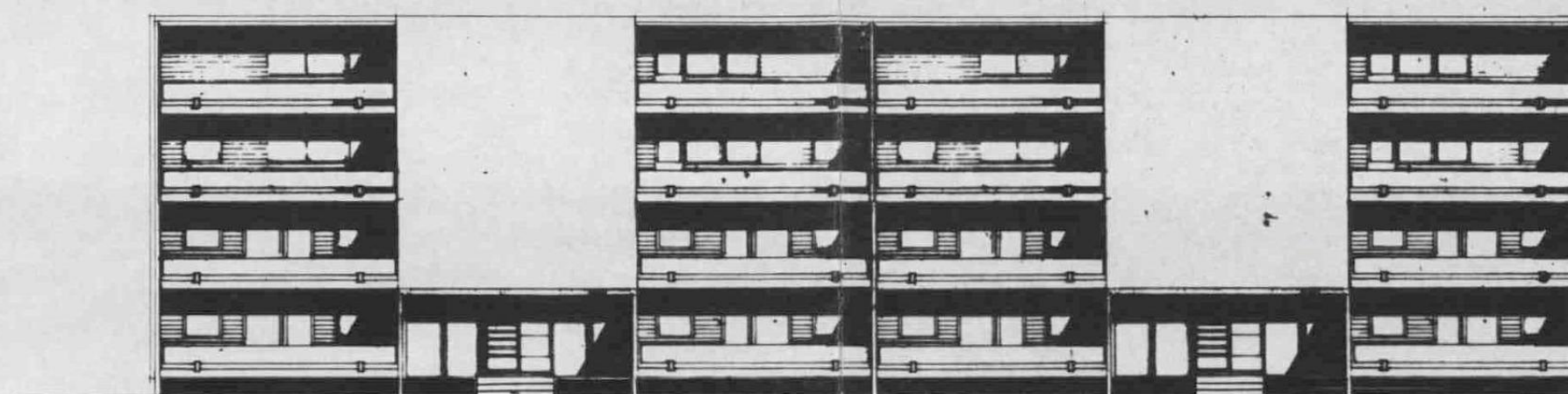


1. ETASJE

STATENS BRANNINSPEKSJON
J.nr. 01930 12.7.73
Arkivbet. Sakssk. h. Avdel.

BÆRUM
J.nr. 231-73
Bilag nr. 4
Mottatt 20 MAR 1973

PB 4+G	
PLANER 1., 2. ETG.	
1:200	15.3.73
151-0-2	A
GOMMERUD	
G2	6
94	69
E. Vangnes	
SELVAAG-BYGG	

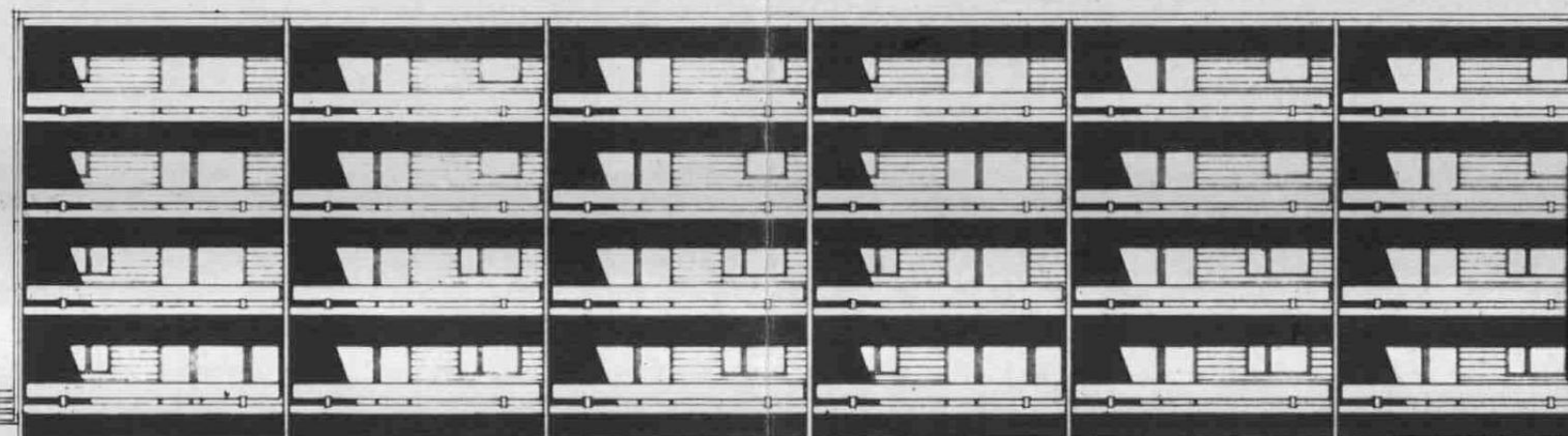


INNGANSIDE

BLOKK
5

KOMM.DEP.TET.
02694 | -2.8.73
D.

KOMM.DEP.TET.
02431 | -9.7.73
D.



HAVESIDE

STATENS BRANNINSPER

Nr. 01933 12.7.73

Arkivbol. Sakst. h. Aar

REV. DATO	REV. ORSATTEN	REDAK. KOMM.
PB 4 + G FASADER		
MÅL 1 : 200	DATO 15.3.73	
TEGN. NR. 151-0-5	GRUPP A	
BYGGESTED GOMMERUD		
BEI G2	HUS NR. 6	
GLØD. NR. 94	BRUK. NR. 69	
TEGNER B. Vangmo		
BYGG SELVAAG-BYGG		

BLOKK 5

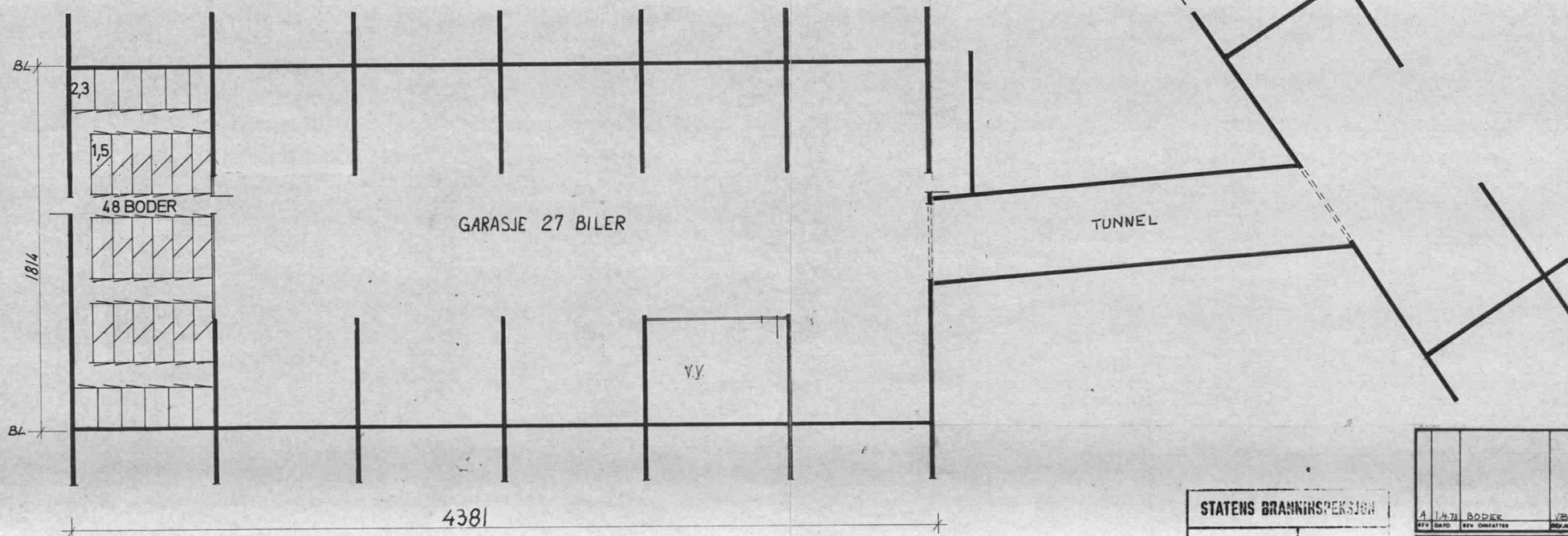
BÆRUM KOMMUNE
HELSERADET
INNK. 2283-73
ARK. NR.

BÆRUM KOMMUNE
BRANNVESENET
INNK. 27/3-73
ARK. NR. 53/

STATENS BRANNINSPER
231-73
2 in duplo
20 MAR 1973

KOMM.DEP.TET.
02431 - 9.7.73
L.

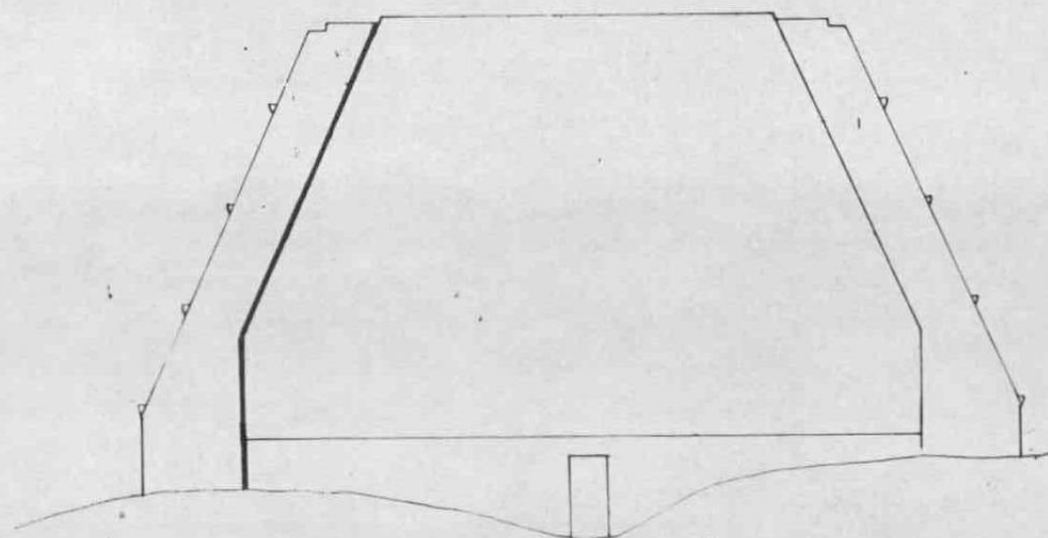
KOMM.DEP.TET.
12694 - 2.8.73
D.



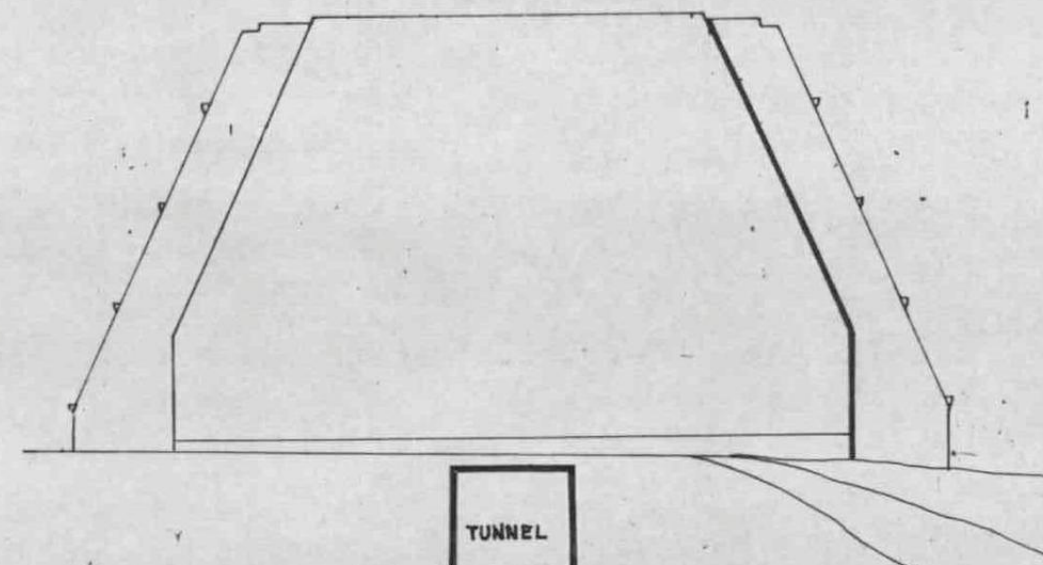
STATENS BRANNINSPEKSJON
J.nr. 01930 12.7.73
Arkivbet. Saksbet. Anm.

ERUM T.Y.C. 1
231-73
Dag nr. 9
Mottatt 4 APR 1973

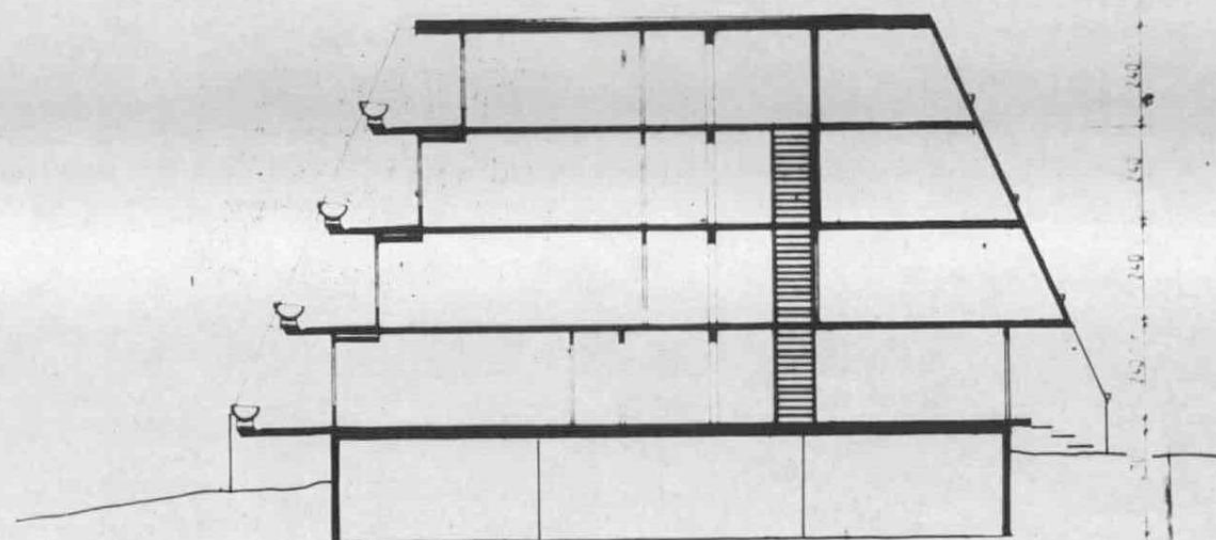
A 14.73 BODER		VB
REV. DATO	REV. OMFATTET	REV. AN. KOMM.
PROSJEKT		
PB 4+G PLAN GARASJE		
MAK. 1:200	DATO 15.3.73	
TEGN. NR. 151-0-1	GRUPPE A	
PROJEKTER		
GOMMERUD		
FEIL G2	HUS NR 6	
GARDI NR 94	SEKURIT NR 69	
TEGN. NR. v.B.	MONTE NR.	
B. Langnes		
SELVAAG-BYGG		
Selvaag		



GAVL ØST



GAVL VEST



SNITT

KOMM.DEP.TET.
02431 | -9.7.73
L.

KOMM.DEP.TET.
02694 | -2.8.73
D.

BÆRUM KOMMUNE
HVEKKEDE
INNKL.
ARK.NR.

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

BRANNINGSRÅD
231-73
6 in duplo
20 MAR 1973

STATENS BRANNINSPEKSJON
Lnr. 01930 12.7.73
Arkivbet. Saltebak. Anst.

REV. DATO	REV. OMFATTET	REV. AV
BYGGESTED		
PB 4 + G		
GAVL, SNITT		
SKAL	1:200	DATO 15.3.73
TEGN. NR.	151-0-4	GRUPPE A
BYGGESTED		
GOMMERUD		
FELI	G2	HUS NR. 6
GÅRD NR.	94	BRUKS NR. 69
TEGN. AV	TEGNET AV	
B. Langnes		
SELVAAG-BYGG		

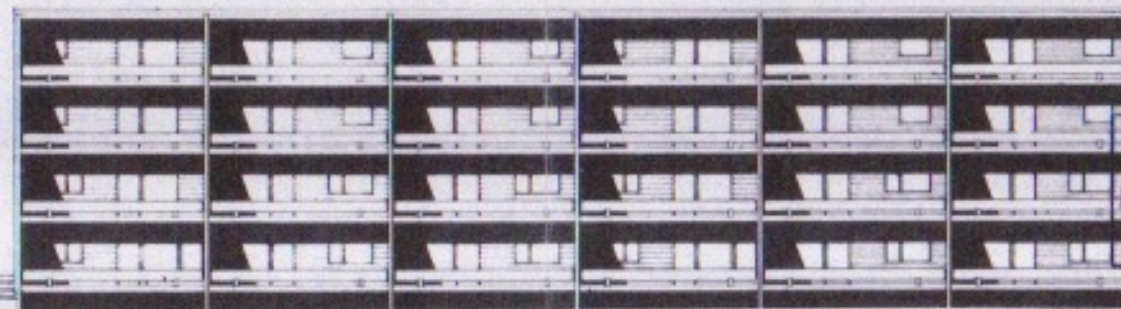
vedlegg Q-1

■ = nytt vindu



KOMM.DEP.TET.
02694 | -2 8. 73
D.

KOMM.DEP.TET.
02431 | -9 7. 73
L.



HAVESIDE

STATENS BRANNHISTORISKE BILDE

Nr. 01933 10. 7. 73

Arkivert

BÆRUM KOMMUNE
BILDEHISTORISKE BILDER
DOK. 27/3-73
ARKIV NR. 53/

BÆRUM KOMMUNE
BILDEHISTORISKE BILDER
INNR. 2283-93
ARKIV NR.

231-73
2
20 MAR 1973

PB 4 + G FASADER	
1 : 200	15. 5. 73
151-0-5	A

GOMMERUD	
62	6
94	69

SELVAAG-BYGG	
K. Selvaag	

Nabolagsprofil

Belsetveien 75 - Nabolaget Blåbærstien/Bakstefløya - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Skytten	3 min
Linje 160, 160E	0.3 km
Kolsås	21 min
T-bane, buss	1.8 km
Kolsås	23 min
Linje 3	2 km
Sandvika stasjon	15 min
Totalt 9 ulike linjer	8 km
Sandvika bussterminal/stasjon	15 min
Buss, flytog, tog	8 km

Skoler

Rykkinn skole (1-7 kl.)	12 min
470 elever, 27 klasser	1 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-7 kl.)	12 min
328 elever, 21 klasser	1.1 km
Bryn og Hammerbakken skole (1-4 kl.)	18 min
107 elever, 7 klasser	1.5 km
Eineåsen skole (8-10 kl.)	7 min
297 elever, 19 klasser	0.6 km
Eineåsen skole avd. Gommerud (8-10 kl.)	7 min
210 elever	0.6 km
Rosenvilde videregående skole	8 min
620 elever	3.4 km
Rud videregående skole	10 min
950 elever, 66 klasser	3.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Naboskapet

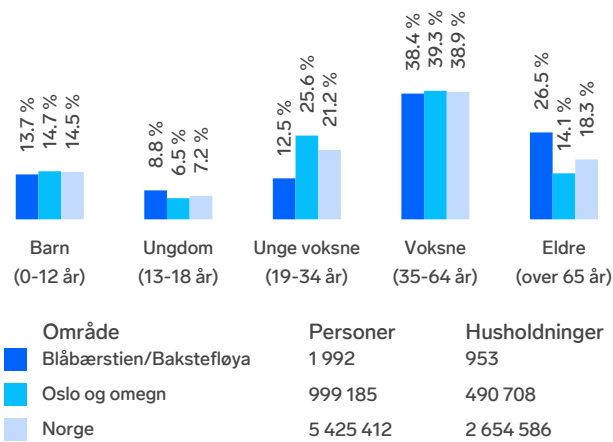
Godt vennskap 69/100



Kvalitet på skolene

Bra 69/100

Aldersfordeling



Barnehager

Glitre barnehage Avd Bakkeplassen (1-5 ...)	2 min
51 barn	0.2 km
Glitre barnehage Avd Langeleiken (1-5 år)	4 min
54 barn	0.4 km
Gommerud barnehage (1-5 år)	7 min
87 barn	0.6 km

Dagligvare

Meny Rykkinn	8 min
PostNord	0.7 km
Joker Løkenhavna	17 min
PostNord, søndagsåpent	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

5 min



0.4 km
- 

Vestre Bærum tennisanlegg

Ballspill, tennis

6 min



0.5 km
- 

FitnessRoom Rykkinn

8 min

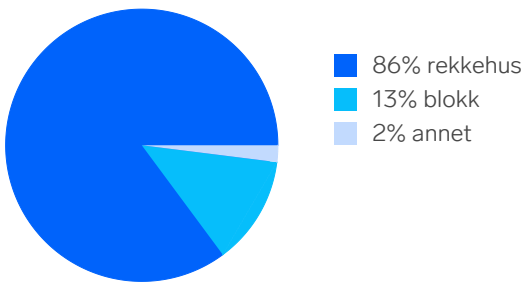

- 

Feel24 Bærums Verk (2024)

9 min



Boligmasse



«Stille og rolig med hyggelige naboer»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

Rykkinn Senter

8 min

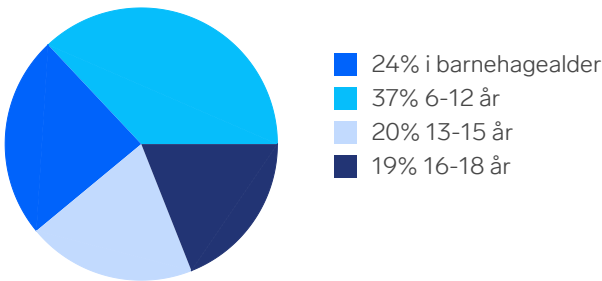

- 

Apotek 1 Rykkinn Senter

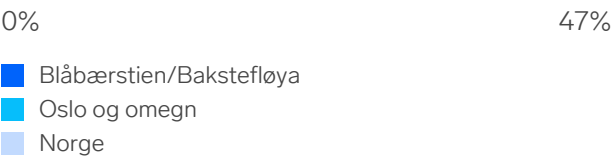
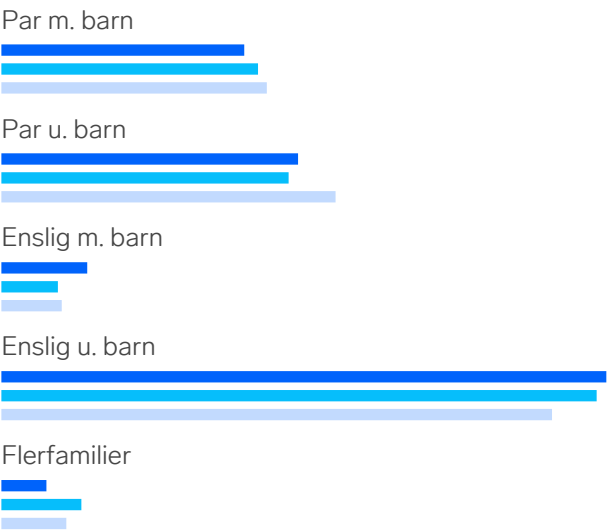
7 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

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

