



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5830

BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

# Velkommen til årsmøte i BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

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

## Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5830>

## Hvordan deltar du digitalt?

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

## Annen informasjon

Merk! De som har reservert seg mot digital kommunikasjon kan levere manuell stemmeseddel til styrets postkasse (til høyre for garasjeport ved nedre garasjeanlegg) eller ringe Eirik Egeland (rådgiver i OBOS) direkte for å avgi stemmer: 22 98 89 94 (mellom 09:00 og 15:00 på hverdager i avstemningsperioden)

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

Velkommen!

## Saker til behandling

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

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

Med vennlig hilsen,

**Styret i BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE**

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Eirik Egeland fra OBOS velges om møteleder

**Forslag til vedtak**

Eirik Egeland er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Solveig Pernille Hole Ringdal og Lise Gundersen er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. Revisjonsberetning.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

---

Sak 6

## Innkjøp av hjertestartere til hver oppgang

Forslag fremmet av:

Lise Gundersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

Begrunner:

Gjennomsnittsalder i sameiet er relativt høy, og stigende.

All erfaring viser til at en hjertestarter kan redde liv.

### Styrets innstilling

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

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

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

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

### Forslag til vedtak

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

---

Sak 7

## Erstatte oppslagstavler med informasjonsskjermer i oppganger

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

En slik løsning vil:

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

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

#### Kostnader

##### Engangskostnad:

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

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

Totalt inkl MVA: kr 117 000,-

##### Løpende årlige kostnader:

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

#### Styrets innstilling

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

#### Forslag til vedtak

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

---

#### Sak 8

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

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

#### §5 - 1, underpunkt 5:

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

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

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

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

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

#### Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedtektene endres jf. forslag.

#### Forslag til vedtak

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

---

Sak 9

### Endring av vedtekt § 5 - 11

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

§5 - 11:

Forslag til tillegg til pkt. 11:

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedtektene endres jf. forslag.

Forslag til vedtak

Endring av vedtekt § 5 - 11 vedtas.

---

Sak 10

### Endring av vedtekt § 4

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

El-sparkesykler

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

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at:

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

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

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

### Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedtektene endres jf. forslag

### Forslag til vedtak

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

---

Sak 11

## Forbud mot fyrverkeri i vårt bo området hele året

Forslag fremmet av:

Trude Hagmann

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

Det samme har Brannvesenet foreslått i mange år.

Noen land også har praktisert dette i flere år allerede.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Styrets innstilling**

Styret stiller seg bak forslaget.

### **Forslag til vedtak**

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

---

Sak 12

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Innstilling**

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

Styremedlem Knut Eilif Jenssen stiller seg til disposisjon for gjenvalg.

Donna Usher stiller seg til disposisjon for valg til styret.

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

### **Roller og kandidater**

#### **Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hanne Vibeke Winter-Hjelm

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

### **Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Donna Usher**

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

- **Knut Eilif Jenssen**

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

### **Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Finn Olav Hauan**

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

- **Shamir Bashir**

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

---

# Styrets årsrapport

## ÅRSRAPPORT BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE 2025.

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

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

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

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

### Styrets arbeid 2025-2026:

#### Gjennomførte styremøter

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

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

#### Møter med Gommerud Huseierforening

Styret har gjennomført ett styremøte med Gommerud Huseierforening i perioden.

#### Økonomi:

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

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

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

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

#### Rydding i fellesområder og boder

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

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

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

#### Søppelhåndtering

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

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

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

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

### **Levegger ved søppelcontainere**

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

### **Tilfluktsrom**

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

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

Vedlikeholdsplan følger vedlagt.

### **El-sparkesykler – ansvarsforsikring og lading**

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

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

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

### **Boder og eierskap**

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

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

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

## **Rørsystemet**

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

## **Sluk på takene**

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

## **Felleskostnader**

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

## **Lekkasjer**

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

## **Sikringsskap**

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

## **Balkonger**

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

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

## **Sykelbod – øvre anlegg**

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

## **Flislegging**

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

## **Boning**

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

## **Skadedyr**

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

## **Bommer**

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

### **Kontaktpunkter i oppganger**

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

### **Oppgangsansvarlige**

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

## **VEDLIKEHOLDSPLAN – BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE**

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

Estimert kostnad: 25 000–30 000

Kommentar: Vaktmester – på timer

Planlagt utført: 2026

**Tiltak: Tilfluktsrom inklusive aggregat**

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

Kommentar: Pålagt

Planlagt utført: 2026–2027

**Tiltak: Reparasjon av endevegger / beslag langs kanter**

Estimert kostnad: 250 000 (+ evt. prisøkning)

Planlagt utført: 2025–2026

**Tiltak: Sluk på tak – blokkene 78 til 81**

Estimert kostnad: 175 000 (ca.)

Planlagt utført: 2026–2028

### **Fremtidige arbeider (ikke priset)**

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

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

#### **Fast drifts- og vedlikeholdsplan**

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

**BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 990187878, KLIENTNR. 5830**

**RESULTATREGNSKAP**

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

**BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 990187878, KLIENTNR. 5830**

**BALANSE**

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

Bærum, 16.03.2026  
Styret i Belsetveien Boligsameie

Hanne Vibeke Winter-Hjelm /s/	Sveinung Wold /s/	Shamir Naheda Bashir /s/
Knut Eilif Jenssen /s/	Elisabeth Ihlen /s/	

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

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

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 250</b>

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

## NOTE 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-250 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-250 000</b>

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-16 855
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-16 855</b>

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-828 716
Renovasjonsgebyr	-523 307
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 352 023</b>

**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-359 446
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-359 446</b>

**NOTE 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

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

**NOTE 11****FINANSINNTEKTER**

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

**NOTE 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-568 913
Pantegjeldsrenter	-173 073
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-741 986</b>

**NOTE 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	124 097
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>124 097</b>

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

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

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

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

**NOTE 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

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

**NOTE 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger

-35

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-35**

Til årsmøtet i BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE.

#### Årsregnskapet består av:

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

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>BDO AS  
Ole Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# PENNEO

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

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

## Ole Jarle Haukvik

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-26 17:14:02 UTC



QES

bankID



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

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

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

24 av 28

Revisjonsberetning.pdf

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 22.04.26 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 26.04.26

Selskapsnummer: 5830 Selskapsnavn: BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Eirik Egeland er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Valg av protokollvitner

Solveig Pernille Hole Ringdal og Lise Gundersen er valgt.

For

Mot

#### Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

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

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

For

Mot

**Sak 6 Innkjøp av hjertestartere til hver oppgang**

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

For

Mot

**Sak 7 Erstatte oppslagtavler med informasjonsskjermer i oppganger**

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

For

Mot

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

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

For

Mot

**Sak 9 Endring av vedtekt § 5 - 11**

Endring av vedtekt § 5 - 11 vedtas.

For

Mot

**Sak 10 Endring av vedtekt § 4**

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

For

Mot

**Sak 11 Forbud mot fyrverkeri i vårt bo området hele året**

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

For

Mot

**Sak 12 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Hanne Vibeke Winter-Hjelm

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Donna Usher

Knut Eilif Jenssen

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

Finn Olav Hauan

Shamir Bashir



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 990187878

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 52.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

### Styrets innstilling

Eirik Egeland fra OBOS velges om møteleder

#### Forslag til vedtak:

Eirik Egeland er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

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

#### Forslag til vedtak:

Solveig Pernille Hole Ringdal og Lise Gundersen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

#### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 46

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

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

### Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

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

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 250 000.

✓ Forslaget ble vedtatt

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

## 6. Innkjøp av hjertestartere til hver oppgang

Fremmet av: Lise Gundersen

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

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

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

Begrunner:

Gjennomsnittsalder i sameiet er relativt høy, og stigende.

All erfaring viser til at en hjertestarter kan redde liv.

### Styrets innstilling

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

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

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

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

**Forslag til vedtak:**

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 8

Antall stemmer mot vedtaket: 38

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 7. Erstatte oppslagstavler med informasjonsskjermer i oppganger

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

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

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

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

En slik løsning vil:

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

### Kostnader

#### Engangskostnad:

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

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

Totalt inkl MVA: kr 117 000,-

#### Løpende årlige kostnader:

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

### Styrets innstilling

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

#### Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 11

Antall stemmer mot vedtaket: 36

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

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

### §5 - 1, underpunkt 5:

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

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

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

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

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

### Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedtektene endres jf. forslag.

#### Forslag til vedtak:

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

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 9. Endring av vedtekt § 5 - 11

### §5 - 11:

#### Forslag til tillegg til pkt. 11:

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

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

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

#### Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedtektene endres jf. forslag.

##### Forslag til vedtak:

Endring av vedtekt § 5 - 11 vedtas.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 10. Endring av vedtekt § 4

El-sparkesykler

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

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at:

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

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

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

#### Styrets innstilling

Styret innstiller på at vedtektene endres jf. forslag

##### Forslag til vedtak:

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

## ✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 3

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

## 11. Forbud mot fyrverkeri i vårt bo området hele året

Fremmet av: Trude Hagmann

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

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

Det samme har Brannvesenet foreslått i mange år.

Noen land også har praktisert dette i flere år allerede.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Styrets innstilling

Styret stiller seg bak forslaget.

### Forslag til vedtak:

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

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 5

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 12. Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

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

Styremedlem Knut Eilif Jenssen stiller seg til disposisjon for gjenvalg.

Donna Usher stiller seg til disposisjon for valg til styret.

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

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Hanne Vibeke Winter-Hjelm (41 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hanne Vibeke Winter-Hjelm

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Knut Eilif Jenssen (46 stemmer)

Donna Usher (45 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Knut Eilif Jenssen

Donna Usher

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Shamir Bashir (42 stemmer)

Finn Olav Hauan (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Shamir Bashir

Finn Olav Hauan

# VEDTEKTER

for

Belsetveien Boligsameie, org. nr. 990 187 878

*Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 7.mai 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 17.04.2012. Sist endret på årsmøte 22.04.2026.*

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Belsetveien Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 22.06.90.

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 108 boligseksjoner på eiendommen gnr. 94, bnr. 310 i Bærum kommune.

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

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

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

### 1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

### 2-2 Godkjenning av leier

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

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

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

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

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

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

#### **3-2 Ordensregler**

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Parkeringsplasser**

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

### **4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

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

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at:

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

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

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

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer og verandadører til boligen

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

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

(5) Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsansvar for sluk, renner og nedløp som utelukkende betjener terrasse eller balkong tilknyttet egen seksjon, jf. eierseksjonsloven § 32.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

Den enkelte sameier skal betale et månedlig å kontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. For lite innbetalt felleskostnader dekkes av disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50% fordeles likt på hver seksjon. 50% fordeles etter sameiebrøken (boligens areal).

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 30.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet v/forretningsføreren forplikter til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Videre har sameiet ytterligere panterett med kr. 15.000,- i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Panteretten er tinglyst på hver seksjon. Denne panterett har opptrinnsrett etter Husbanken.

Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon.

Seksjonseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

Seksjonseieren forplikter seg hvert 10.år første gang pr. 01.02.2001 å medvirke til regulering og tinglysing av den ovennevnte panterett, i samsvar med konsumprisindeksen.

Utgangspunktet for indeksavlesning er avlesning pr. 01.02.1991.

#### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

### **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

#### **7-1 Mislighold**

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

#### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

#### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

### **8. Styret og dets vedtak**

#### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

## **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

## **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

## **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

## **8-5 Inhabilitet**

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

## **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

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

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

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

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

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

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### **10-3 Forsikring**

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

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

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

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

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-3 Endringer i vedtektene**

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

### **11-4 Generelle plikter**

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

# HUSORDEN

## FOR

### BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

(Vedtatt på sameiermøtet 21.03.94)

(Med endring på ordinært sameiermøte 28. mars 1996, 20. mars 1997, 26. mars 1998, 23. mars 1999, 29. mars 2001, 9. april 2002, 12. mai 2003, 22. april 2009, og 17. april 2012, 15. mars 2016, 7. mai 2019, 22. april 2025, 22. april 2026)

#### MÅL

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

#### GYLDIGHET

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

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

#### § 1

Hvert husnummer velger en kontaktperson som styret kan kommunisere med.

Kontaktpersonen utpekes for ett år av gangen og fungerer som "tillitsvalgt" for oppgangen. Ingen installasjoner som krever festeanordninger i form av skruer, bolter, lim eller lignende kan monteres på terrassegulv, betongvegger eller himlinger uten at dette på forhånd er klarert med styret (p.g.a. fare for å kortslette det katodiske anlegget).

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

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

#### § 2

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

#### § 3

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

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

#### § 4

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

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

#### § 5

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

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

#### § 6

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

#### § 7

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

#### § 8

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

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

#### § 9

Alle eierne plikter å delta på dugnad.

#### § 10

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

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

## § 11

Terrassene må ikke benyttes slik at det er til sjenanse for naboene. Terrassene er ikke lagerplass. I vinterhalvåret må sneen ryddes bort fra innerveggen for å hindre snesmelting med etterfølgende isdannelse. Dreneringsrenner må alltid holdes rensed for nedfallet løv og annet avfall som kan stoppe til avløpsrøret. Hvis dette ikke utføres, blir eieren holdt ansvarlig for skade som måtte oppstå. Ingen installasjoner som krever festeordninger i form av skruer, bolter, lim eller lignende kan monteres på terrassegulv, betongvegger eller himlinger uten at dette på forhånd er klarert med styret (p.g.a. fare for å kortslutte det katodiske anlegget).

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

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

## §12

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

## §13

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

## §14

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

## §15

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

## §16

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

## § 17

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

## § 18

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

## § 19

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

## § 20

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

## § 21

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

## § 22

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

## § 23

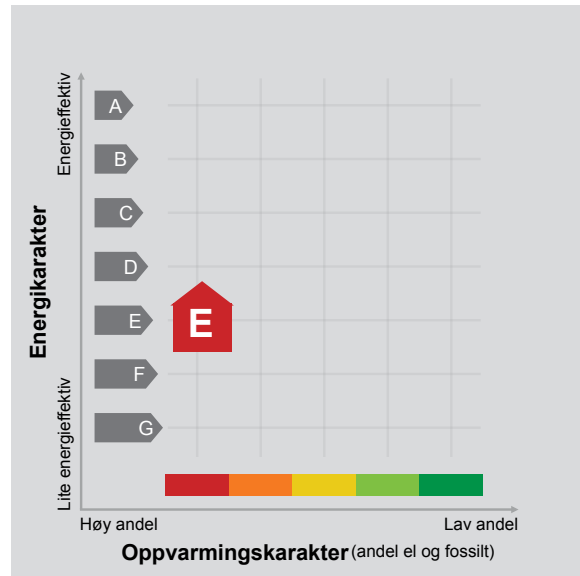
Det er kun tillatt å bruke elektrisk/gassgrill på balkonger/verandaer.

## **§ 24**

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

## Energiattest for flerboligbygg

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



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



---

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende enheter (3)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Belsetveien 80	16143715	H0402	71	0	
Belsetveien 82	16143715	H0402	83	0	
Belsetveien 78	16143715	H0402	59	0	

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

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	12 m <sup>2</sup>
Areal tak	46 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	5 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	46 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	46 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	110 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,41 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	10,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	214,7 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,64 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	85 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,78
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	27.3.2018
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

**Beregningsprogram**

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

**Energirådgiver**

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

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS****Netto energibudsjett**

Romoppvarming	103,9 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,0 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	172,6 kWh/år

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

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

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

**Beregnet levert energi ved normalklima**

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

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

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

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

Dato: 02.06.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Belsetveien Boligsameie  
Organisasjonsnr: 990187878  
Seksjonseier: Elvedal, Trine Adelheid  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 059  
Adresse: Belsetveien 78, 1348 RYKKINN  
Seksjonsnummer: 59  
Gnr. 94  
Bnr. 310

## Opplysninger om boligselskapet:

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

Felleskostnader øker med 10% fra 1. januar 2026. Dette i forbindelse med årsmøtevedtak som gir styret fullmakt til å ta opp et rammelån på inntil 15 millioner kroner til vedlikehold.

Årsmøtevedtak 2025 gir styret fullmakt til å ta opp et rammelån på inntil 15 millioner kroner for å dekke utgifter knyttet til vedlikehold og oppgradering av sameiet.

Av rammelånet som ble vedtatt i årsmøtet 2025, er 7 495 456 kr utbetalt.

Enkelte seksjoner er registrert med garasje plass, disse følger ved salg. Postkasseskilt bestilles av eier selv, det kan bestilles på <https://skiltbutikken.posten.no/postkasseskilt>. Postkassenøkler bestilles på posten. Objekt 30001, 30002 og 30003 er utleieplasser. Hjemmeside: <https://vibbo.no/belsetveien> Kontaktinformasjon til styret er:

belsetvn@styrerrommet.no Ved bestilling av system nøkkel til hovedinngangsdøren, kan dere henvende dere til styreleder, som gir dere et skjema som dere selv leverer på Låssenteret i Sandvika. Ved bestilling av garasjeport åpner så ta kontakt med Port Øst A/S: <https://www.portost.no/> thore@portost.no Tlf: 32 16 06 66 Deretter må portåpner programmeres, så ta kontakt med Sveinung Wold i styret

## Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenr.:	98207361429
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	7 915 685,00
Innfrielsesdato:	30.06.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenr.:	98208568914
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats: 6,44%  
Restsaldo: 7 449 661,00  
Innfrielsesdato: 30.06.2055  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Administrasjonsavtale: Nei

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 849,75,-

Herav:

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

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

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

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

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

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

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 71 770,45,-, pr. dags dato.

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

##### Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Eirik Egeland pr. e-post: [eirik.egeland@obos.no](mailto:eirik.egeland@obos.no) eller telefon: 22 98 89 94.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Hanne Vibeke Winter-Hjelm, e-post: [belsetvn@styrommet.no](mailto:belsetvn@styrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr