

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Tunveien 1 B
1475 FINSTADJORDET
Gnr./Bnr.: 100/600
Seksjonsnr. : 44
Lørenskog kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 134 m²

Totalt bruksareal (BRA): 134 m²

Befaring

Befaringsdato: 01.10.2024

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Ståle Gran Skøien

Mobil: 91886203

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

| | |
|---------------------------------|-------------------|
| Befaringsdato | 01.10.2024 |
| Referansenummer | 15062889 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 199-24-0181 |
| Hjemmelshaver/selger | Kamil Olsztynski |
| Bygningssakkyndig inspektør | Ståle Gran Skøien |
| Tilstede på befaringen | Kamil Olsztynski |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 15 °C |
| Rapportdato | 08.10.2024 13:09 |

Eiendomsopplysninger

| | |
|------------------|--------------------------------|
| Type objekt | Selveierleilighet |
| Gate/vei adresse | Tunveien 1 B |
| Postnummer/sted | 1475 FINSTADJORDET |
| Kommune | 3222 - Lørenskog |
| Gnr./Bnr.: | 100/600 |
| Seksjonsnr. | 44 |
| Tomt | Eiet tomt: 5118 m ² |

Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|--------------|--------|---------|-----------|
| Leilighet | 2000 | | |

Byggemåte

Selveierleilighet i Sameiet Benterud II beliggende på Finstadjordet, Lørenskog kommune. Sameiet består av 56 seksjoner og har felles tomt. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, prydbusker og diverse beplantning. Sameiet har noe parkeringsplasser til utleie. Plassene reguleres etter ventelister.

Boligbygg over fem etasjer samt kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjoner og skillende dekker i hovedsak av betong med utfyllende bindingsverk av trekonstruksjoner. Fasader utført i teglstein samt felter med fasadeplater. Yttertak av saltaksform i trekonstruksjoner utvendig tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Entrédør med kikkehull og sikkerhetslås i brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Heve-skyvedør, balkongdør og vinduer med karmen av tre fra byggeår. Oppvarming med elektrisitet og ildsted.

Leilighet beliggende i byggets 4.etasje. Adkomst via felles trappegang med heis. Leiligheten har callinganlegg. Leiligheten består av entré/gang, kjøkken, stue/spisestue, to bad og tre soverom. Utgang fra stue/spisestue og soverom 1 til balkong.

Leiligheten disponerer to boder og en biloppstillingsplass i parkeringskjeller merket nr 44.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablommessig prisanslag |
|--|--------|---|------|--------------------------|
| Våtrom - Bad 1 | | Avløpsrør (ink. sluk) | 8 | |
| Våtrom - Bad 2 | | Ventilasjon | 9 | |
| | | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | 9 | |
| | | Avløpsrør (ink. sluk) | 9 | |
| Kjøkken | | Vannrør | 9 | |
| Øvrige rom | | Innerdører | 10 | |
| Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) | | Ventilasjon | 11 | |
| Elektrisk anlegg | | Forenklet vurdering av det elektriske anlegget | 11 | |
| Balkonger, terrasser, veranda etc | | Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | 12 | |
| | | Annet | 12 | |

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringsstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

| | | Bruksareal (BRA) | | | |
|-------------------|--|---|------------------------------|------------|---------------------------------|
| Leilighet | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 4.etasje | 127 | | | 127 | 12 |
| | Entré/gang, kjøkken, stue/spisestue, to bad, tre soverom | | | | Balkong |
| Parkeringskjeller | | 7 | | 7 | |
| | | To boder oppmålt til 3 m ² og 4 m ² | | | |
| SUM | 127 | 7 | | 134 | 12 |
| | | Total bruksareal: 134 m² | | | |

Kommentar til areal

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Leiligheten inneholder 127 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.


Rapport

Våtrom - Bad 1


Baderom med sluk fra byggeår. Oppgradert i 2024. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Flislagt benkeplate. Ovenpåliggende servanter med ett-greps armaturer. Speil med belysning på vegg over servanter. Høyskap på vegg. Dusj på gulv med glassvegg. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånd- og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør plassert i vegg over toalett. Stoppeventiler plassert under servanter.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner

 Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), via eksisterende hull i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier. Målingene viser følgende: RH 43,3 %, temperatur 21,9 grader C og duggpunkt 8,9 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

 Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate membran og til sluk er på tilfeldig sted målt til 20 mm.
Nivåforskjell er mindre enn hva som ideelt anbefales, men er likevel vurdert som tilstrekkelig. Målingen er foretatt på tilfeldig sted.

 TG 2 Avløpsrør (ink. sluk)

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket. TG2 settes for å belyse risiko.

Våtrom - Bad 2

Baderom med sluk fra byggeår. Oppgradert i 2024. Flislagt gulv med varme og delvis flislagte vegger. Øvrige veggflater av malte flater. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantskap med skuffer. Benkeplate av stein. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil med belysning på vegg over servant. Høyskap på vegg. Dusj på gulv. Dusjarmatur tilkoblet veggmontert hånd- og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Avtrekksvifte og avtrekksventil plassert i himling. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør plassert i vegg over toalett. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning

| | | |
|--|--------------------|--|
|  | Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til sluk er på tilfeldig sted målt til 32 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende. |
|--|--------------------|--|

| | | |
|---|-------------|---|
|  TG 2 | Ventilasjon | Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov. |
|---|-------------|---|

| | | |
|--|---|---|
| | Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer. |
|--|---|---|

| | | |
|--|-----------------------|--|
| | Avløpsrør (ink. sluk) | Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig medfører dette økt fare for lekkasje rundt sluket. TG2 settes for å belyse risiko. |
|--|-----------------------|--|

| | | |
|--|-----------------------------------|---|
|  TGIU | Fukt i tilliggende konstruksjoner | Det er ikke utført hulltaking/fuktmåling grunnet våtrommets plassering mot yttervegg. |
|--|-----------------------------------|---|

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2024 med slette fronter. Benkeplater av stein og laminat. Nedfelt oppvaskkum i porselen med ett-greps armatur. Flislagt mellom kjøkkenbenk og overskap. Stikkontakter under overskap. Integreerte hvitevarer. Kjøleskap med frysedel, oppvaskmaskin og komfyr samt nedfelt induksjonstopp tilkoblet komfyrvakt. Ventilator i i overskap tilkoblet avtrekkskanal. Gulvflate belagt med tregulv. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder på ca 280 liter fra 2024. Lekkasjestopper og stoppekraner plassert under oppvaskkum.


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:


Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Avløpsrør - Varmtvannsbereder - Ventilasjon - Innredning

| | | |
|---|---------|--|
|  TG 2 | Vannrør | Vannrør fra byggeår er vurdert til å ha en alder/tilstand som tilsier begrenset/usikker restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov. |
|---|---------|--|

Øvrige rom

Gulvflater belagt med tregulv og teppe. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Hvite profilerte innerdører. Garderobeløsning og garderobeskap.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

 Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) | Naturlig ventilasjon.

 **TG 2** Innerdører | TG2 gjelder innerdør til soverom 2.
Innerdør har skader/slitasje. Utskiftning/utbedring kan iverksettes ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Elementpipe fra byggeår. Ildsted plassert i stue/spisestue.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

 **TGIU** Annet | Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Etasjeskiller - 4. etasje

Etasjeskille av betong. Det er gjort målinger i følgende rom: Entré/gang og stue/spisestue.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Skjevhetmåling

 Skjevhetmåling | Det er mindre målbare skjevheter i leiligheten. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 9 mm i entré/gang og 15 mm i stue/spisestue.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast. Varmtvannsbereder plassert i kjøkk. Fordelerskap for rør-i-rør plassert på bad. Stoppekraner lokalisert i kjøkken. Mekanisk avtrekk på bad og kjøkken i kombinasjon med tilluftsventiler i vegger. Mekanisk ventilasjonsanlegg plassert i overskap i kjøkken.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran

TG 2 Ventilasjon

TG2 gjelder mekanisk ventilasjonsanlegg. Det er ikke kjent når det sist ble foretatt service på ventilasjonsanlegg. TG2 settes for å belyse risiko.

TGIU Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder. Bad 1 er målt til 2,30 - 2,56 meter. Bad 2 er målt til 2,24 meter. Øvrige rom er målt til ca 2,55 meter.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Deler av anlegget er fra nyere årstall. Se sjekklister dokumentasjon. Deler av anlegget er fra byggeår.

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. Leiligheten har hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

TG 2 Forenklet vurdering av det elektriske anlegget


Som følger av manglende samsvareklæring på deler av det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600.

Med bakgrunn i de registrerte avvik/manglende dokumentasjon bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Brann

Leiligheten har brannvarslere og brannslukkingsapparat.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Brannskiller


 Brannskiller | Det er ikke observert åpenbare avvik tilknyttet brannskiller, men avvik kan ikke utelukkes.

Dører og vinduer

Entrédør med kikkehull og sikkerhetslås i brannklasse B30 og lydklasse 35dB. Heve-skyvedør, balkongdør og vinduer med karmen av tre fra byggear.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vinduer - Dører

 Vinduer | Vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

 Dører | Heve-skyvedør samt balkongdør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue/spisestue og soverom 1 til balkong på 12 m². Balkongen er belagt med fliser og har rekkverk av tre. Rekkverkshøyden er målt til 0,90 meter.

 **TG 2** Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.

Annet | TG2 gjelder luftbalkonger.
Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggt teknisk forskrift.

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Fremlagt diverse dokumentasjon vedrørende oppgraderinger av leiligheten. Utført av Follo Byggservice. Datert 05.04.2024, 24.09.2024 og 28.04.2024.

Fremlagt dokumentasjon vedrørende uavhengig kontroll av våtrom. Utført av Bygg Support Norden. Datert 16.04.2024.

Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Fremlagt samsvarserklæring for diverse endringer/utvidelser av det elektriske anlegget vedrørende badetrom. Utført av K81 Elektroservice AS. Datert 30.09.2024.

Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklærings skjema

Mottatt og signert. Datert 29.09.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftings/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

| | | | | | |
|---|---|-----------------------------------|---------------|-------------------------------------|---|
| Meglerfirma | Fjord Eiendomsmegling AS | Oppdragsnr. | 199240181 | | |
| Adresse | Tunveien 1 B | | | | |
| Postnr. | 1475 | Sted | FINSTADJORDET | | |
| Er det dødsbo? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn | | | |
| Salg ved fullmakt? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Navn hjemmelshaver | | | |
| Når kjøpte du boligen? | 2023 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 12 | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? | <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |
| I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring? | O BOS | Polise/avtalenr | 0924 | | |
| Selger 1 Fornavn | Kamil | Etternavn | Olsztynski | | |

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Follo Byggservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rehabilitering av våtrom, vannsystem, ny våtromsikringsystem, ny varmtvannsbereder, nye stoppkraner, nye FG lekkasje godkjennelse sikringsstopper.

Bad 1: April

Bad 2: September

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja Vet ikke

Firmanavn

follo byggservice AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

April og September

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

Har dokumenter

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

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

Firmanavn

Bygg Support Norden AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Uavhengig kontroll av våtrom

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

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

Nei Ja Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

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

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

FJORD EIENDOMSMEGLING AS
v/Eirik Kjølstad Sandberg
C/O Ö Indekshuset, Henrik Ibsens gate 100, 0255 OSLO
E-post: eks@partners.no

8074691

924/44 25.09.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 24.09.2024.

Boligselskap: 924, Sameiet Benterud li
Organisasjonsnr: 880.340.182
Eier: Kamil Olsztynski
Leieobjekt: 44
Seksjonsnummer: 44
Adresse: Tunveien 1 B, 1475 FINSTADJORDET
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Nei
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 93105495.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Vi er ny forretningsfører fra 01.01.2024
- Tidligere forr.fører: BORI v/Mona Rødningsby tlf 40052043, mona.rodningby@bori.no
- Vi tar forbehold om at selger er ajour med sine forpliktelser til sameiet via BORI. Selger må gjøres kjent med at eventuelt utestående vil bli etterfakturert.
- Tredjepart som styrer elbilanlegget. Fordelt etter brøk varmt vann.
- Garasje: se vedtektene §10. Seksjon 56. Alle har en plass. Noen plasser kan leies av styret i tillegg. Garasjen følger boligen ved salg. Det tilfaller ett administrasjonsgebyr til forretningsfører ved eierskifte iht gjeldende prisliste. Felleskostnader for garasje kommer i tillegg.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.196,- pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

| Ligningsverdi | Innberetnings- pliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld |
|------------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|--------------|-------|
| Fås på lignings- kontoret | 0,- | 0,- | 0,- | 0,- |

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Geir Vislie tlf.22 86 58 52 ev. pr. e-post: geir.vislie@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: oef@obos.no

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024



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

VEDTEKTER

for

Sameiet Benterud II

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet 9. april 2019.

§ 1. Sameiets navn er "Sameiet Benterud II" og omfatter 56 seksjoner under gnr. 100, bnr. 600 i Lørenskog kommune. 51 seksjoner er boliger, 4 næringslokaler og 1 garasjeanlegg. Gateadressen er Tunveien 1 (A+B) og 3 (A+B+C+D) og Gamleveien 83 (A+B+C).

§ 2. Formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser. Dette skjer ved drift og vedlikehold av fellesanleggene, herunder garasjeanlegget, samt utvendige arealer.

§ 3. 11 seksjoner (snr. 1-11) disponeres av Lørenskog kommune som pleie- og omsorgsboliger. Ifølge kjøpekontrakten med kommunen, skal boligene ikke disponeres av enkeltpersoner eller familier med sosiale problemer.

§ 4 Seksjonseierne disponerer fritt over egen seksjon med begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

Seksjonseier plikter på forhånd å melde bruker og brukeroverlatingens varighet til styret.

Ved utleie/utlån av seksjonen utover 30 dager, skal leietaker/bruker med kontaktinformasjon registreres hos forretningsfører. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.

§ 5 Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesareal til det det er beregnet til eller vanligvis brukes til, og annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøte. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

§ 6 Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for sin andel av de fellesutgifter sameiet pådrar seg med hensyn til administrasjon samt vedlikehold og drift av fellesarealer og anlegg. Den enkeltes ansvar for fellesutgiftene fastsettes normalt i forhold til den seksjonseierbrøk som fremkommer etter fradrag av arealer for snr.56 (garasjeanlegget = 3.326 m² – BRA). Nevnertallet blir da 5.549. Bilag A gir informasjon om seksjonseierbrøken for de aktuelle seksjonsnumre. I enkelte tilfelle kan seksjonseiermøte vedta en mer bruksavhengig fordeling av utgiftene.

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøte, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestilltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt en slik avsetning.

§ 7 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdspikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdspликт omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

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

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

Vedlikeholdspikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 8 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 utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

§ 9 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 tvangsdekningen besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

§ 10 Seksjon 56 er et garasjeanlegg i sameiets underetasje. Hver seksjonseier har bruksrett til 1 parkeringsplass og 2 boder. Næringslokalene v/Lørenskog Kommune har bruksrett til 11 parkeringsplasser. Øvrig fordeling av parkeringsplasser og boder samt «Bestemmelser og Bruksregler» er beskrevet i vedlegg til denne §.

§ 11 Om seksjonseier ønsker å etablere strømuttak eller gjøre ombygging av boder skal det søkes styret før arbeid igangsettes.

§ 12 Seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier som har handicap-plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren som krever bytte allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Ved behov for HC-parkeringsplass skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon, som normalt vil være kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HCparkeringsplasser.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet

§ 13 Ladepunkt for el-bil o.l. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Sameiet har etablert infrastruktur til et laststyrt ladeanlegg for lading av Elbiler og ladbare hybrider. Anlegget gir tilgang for 1-en tilkobling på parkeringsplass seksjonen disponerer. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Det er ikke anledning til å etablere ladepunkter utenfor sameiets ladeanlegg eller lade biler i vanlige stikkontakter.

§ 14 Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret består av 3-5 medlemmer (styreleder og 2-4 styremedlemmer).

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

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer

Sameiet har en valgkomite som skal gi forslag til styrets sammensetning.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

§ 15 Styremøter. Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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 stemmene.

Sameiet forpliktes av styreleder og et styremedlem, eller to styremedlemmer i forening.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

§ 16 Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøte. Styret inngår avtale med eventuell forretningsfører.

§ 17 Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan ta med vanlig flertall på årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfellet.

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.

§ 18 Et styremedlem kan ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtreden personlig eller økonomisk særinteresse.

§ 19 Årsmøte; Seksjonseiermøtet er sameiets øverste myndighet, og det skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Stemmeberettigede er seksjonene 1 til 55, hver med en stemme.

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.

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

§ 20 Årsmøtet skal

- a: behandle styrets årsberetning,
 - b: behandle og eventuelt godkjenne regnskapet for foregående år,
 - c: velge styremedlemmer (styreleder ved særskilt valg),
 - d: velge revisor som skal være statsautorisert eller registrert, e.
- behandle saker nevnt i innkallingen.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal være sendt ut senest en uke før seksjonseiermøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i seksjonseiermøtet.

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.

§ 21 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 og uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. 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. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

§ 22 Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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.

§ 23 Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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
- f) endring av vedtektene
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlig felleskostnadene

Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer en halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever at seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig jf. eierseksjonsloven § 51.

§ 24 Inhabilitet. Ingen kan delta på en avstemning om

- 1) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- 2) Ens eget eller nærstående ansvar overfor sameiet
- 3) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- 4) Pålegg eller krav etter eierseksjonslovens § 38 og 38 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

§ 25 Boligseksjonene 1 – 11 som er beliggende i 1. etg. I Tunveien 3 har en eksklusiv bruksrett til et areal på havesiden som går inntil 4 meter fra vegg i seksjonens bredde. Eksklusiviteten opprettholdes kun så lenge vedkommende seksjonseier, etter styrets vurdering, vedlikeholder angitte areal på en tilfredsstillende måte.

§ 26 Sameiet registreres i Foretaksregistret.

§ 27 Vedtektene utgjør en del av kjøpekontrakten og skal undertegnes av kjøper.

§ 28 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.

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

§ 30 Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

§ 31 For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

Lørenskog, 12. april 2018

Signering av protokoll for 2024 Sameiet Benterud II

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Seljeskog, Hans Jacob (03.01.1946), signert 19.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- Peschel, Albert (10.07.1938), signert 19.04.2024 med Signicat Sign BANKID
- Sørum, Arne Fredrik (10.11.1944), signert 19.04.2024 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autentisiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Benterud II

Organisasjonsnummer: 880340182

Møtet ble avholdt 18. april kl. 18:00, Liv&Røre, Triaden.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Hans Jakob er valgt som møteleder

Forslag til vedtak:

Velges i møtet

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Albert Peschel og Arne Sørum, Turid Skarpnord Ødegård

Forslag til vedtak:

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Dokumentet er signert digitalt av:

- Seljeskog, Hans Jacob (03.01.1946), 19.04.2024
- Peschel, Albert (10.07.1938), 19.04.2024
- Sørum, Arne Fredrik (10.11.1944), 19.04.2024

Forseglet av



Posten Norge

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000

Styrets innstilling

Styret foreslår en justering på 4,1%

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,-

✓ Vedtatt.

7. Installasjon av varmepumper

Fremmet av: Ronny Roger Selvaag

I vedtektenes §5, 3.avsnitt står det at slik installasjon må godkjennes av styret/årsmøte. Dette er så omfattende at det bør kreves godkjenning av årsmøte.

Den tilsendte informasjon og tilbud inneholder så mye uklarheter og motstridende opplysninger at det er vanskelig å gjøre seg opp en klar mening.

Derfor bør prosjektet utsettes til alle spørsmål er avklart.

Styrets innstilling

Styret mener at saken er vel forberedt. Ved en feil er det i tilbudsbrevet kommet inn en setning om alternativ plassering av utedel på yttervegg. Dette er ikke aktuelt.

Styret innstiller på at vi går videre med installasjon for de som ønsker det.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Etter diskusjon ble det enstemmig vedtatt at dette skulle utredes nærmere

8. Installasjon av varmepumper - Subsidiært forslag

Fremmet av: Ronny Roger Selvaag

Dokumentet er signert digitalt av:

- Seljeskog, Hans Jacob (03.01.1946), 19.04.2024
- Peschel, Albert (10.07.1938), 19.04.2024
- Sørum, Arne Fredrik (10.11.1944), 19.04.2024

Forseglet av



Posten Norge

Estetisk er det ikke ønskelig med slike fremmedelementer på fasaden.

I tillegg er våre fasadeplater av en svak kvalitet, de vil ikke kunne bære en slik installasjon.

Forankring må da skje til betongvegg. Dette medfører mer vibrasjon og støy i bygningskroppen.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget fra Ronny Selvaag

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Dette utgår, da det ikke var relevant.

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens forslag til tillitsvalgte

1. Som styreleder foreslås:

Hans Jakob Seljeskog for 1 år

2. Som styremedlemmer foreslås:

Turid Skarpnord Ødegård. for 2 år

Grethe Kolloen. for 2 år

Besim Seferi. Ikke på valg

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Hans Jakob Seljeskog

Følgende stilte til valg:

Hans Jakob Seljeskog

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Grethe Kolloen

Turid Skarpnord Ødegård

Følgende stilte til valg:

Grethe Kolloen

Turid Skarpnord Ødegård

Valgkomitè (1 år)

Følgende ble valgt:

Ellen Hellesylt

Ola Jahr

Følgende stilte til valg:

Ellen Hellesylt

Ola Jahr

Dokumentet er signert digitalt av:

- Seljeskog, Hans Jacob (03.01.1946), 19.04.2024
- Peschel, Albert (10.07.1938), 19.04.2024
- Sørum, Arne Fredrik (10.11.1944), 19.04.2024

Forseglet av



Posten Norge



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 924

Sameiet Benterud II

Velkommen til årsmøte i Sameiet Benterud II

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

Dato for årsmøtet:

18. april 2024 kl. 18:00, Liv&Røre, Triaden.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Installasjon av varmepumper
8. Installasjon av varmepumper - Subsidiært forslag
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Benterud II

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i møtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport-924.pdf
 - 2. Revisjonsberetning - 924.pdf
 - 3. Årsregnskap 2023 - 924.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000

Styrets innstilling

Styret foreslår en justering på 4,1%

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000,-

Sak 7

Installasjon av varmepumper

Forslag fremmet av:

Ronny Roger Selvaag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I vedtektenes §5, 3. avsnitt står det at slik installasjon må godkjennes av styret/årsmøte. Dette er så omfattende at det bør kreves godkjenning av årsmøte.

Den tilsendte informasjon og tilbud inneholder så mye uklarheter og motstridende opplysninger at det er vanskelig å gjøre seg opp en klar mening.

Derfor bør prosjektet utsettes til alle spørsmål er avklart.

Styrets innstilling

Styret mener at saken er vel forberedt. Ved en feil er det i tilbudsbrevet kommet inn en setning om alternativ plassering av utedel på yttervegg. Dette er ikke aktuelt.

Styret innstiller på at vi går videre med installasjon for de som ønsker det.

Forslag til vedtak

Prosjektet med installasjon av varmepumper utsettes til et senere årsmøte.

Sak 8

Installasjon av varmepumper - Subsidiært forslag

Forslag fremmet av:

Ronny Roger Selvaag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Estetisk er det ikke ønskelig med slike fremmedelementer på fasaden.

I tillegg er våre fasadeplater av en svak kvalitet, de vil ikke kunne bære en slik installasjon.

Forankring må da skje til betongvegg. Dette medfører mer vibrasjon og støy i bygningskroppen.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget fra Ronny Selvaag

Forslag til vedtak

Utedel til varmepumper kan kun monteres inne på balkong.

Det tillates ikke montert synlig på fasadens yttervegg utenfor balkong.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens forslag til tillitsvalgte

1. Som styreleder foreslås:

Hans Jakob Seljeskog for 1 år

2. Som styremedlemmer foreslås:

Turid Skarpnord Ødegård. for 2 år

Grethe Kolloen. for 2 år

Besim Seferi. Ikke på valg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans Jakob Seljeskog

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Grethe Kolloen
gjenvalg
- Turid Skarpnord Ødegård
gjenvalg

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ellen Hellesylt
 - Ola Jahr
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------------|--------------|
| Leder | Hans Jakob Seljeskog | Tunveien 3 D |
| Styremedlem | Turid Elisabeth S Ødegård | Tunveien 3 A |
| Styremedlem | Grethe Kolloen | Tunveien 3 C |
| Styremedlem | Besim Seferi | Tunveien 1 A |

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Benterud II

Sameiet består av 51 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

Sameiet Benterud II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 880340182, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

100 600

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen ble i 2023 utført av BORI. Fra 2024 overtok

OBOS Eiendomsforvaltning AS forretningsførselen.

Sameiets revisor er SLM REVISJON AS.

Styrets arbeid

Siden årsmøtet 20. april 2023 har styret avholdt 9 møter hvor det er behandlet 63 saker, behandlet rutinesaker som

- budsjettering
- regulering av fellesutgifter
- løpende vedlikehold

Av andre saker kan nevnes:

- valg av OBOS som ny forretningsfører
- kontakt med entreprenører ang. tilbakeføring av uteanlegg
- ny avtale om gressklipping og snømåking
- ny avtale om internkontroll av el-anlegg
- justering av avtaler pga bedre vilkår gjennom OBOS
- vurdering av oppgradering fasader med OBOS Prosjekt
- informasjon via VIBBO
- nye hjemmesider
- dugnad, sommerfest, julegrøt i garasjen og julegave
- innbrudd i leilighet og garasje
- mating av måker
- fokus på parkering i gjestegarasjen og parkering på snuplasser
- vikeplikt ved utkjøring av garasjen

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 93105495. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 835 638,-.

Til årsmøtet i Sameiet Benterud II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Benterud II som viser et overskudd på NOK 152 963. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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>.

Lillestrøm, 25. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

03/25/2024 20:46:30

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2023

Sameiet Benterud II

Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Inntekter | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 2 344 520 | 2 296 920 | 2 325 391 | 2 307 000 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 24 099 | 10 390 | 1 200 | 1 200 |
| Sum driftsinntekter | | 2 368 619 | 2 307 310 | 2 326 591 | 2 308 200 |
| Kostnader | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 250 379 | 228 862 | 229 455 | 239 900 |
| Konsulenttjenester | 4 | 107 361 | 123 518 | 109 050 | 111 500 |
| Rep og vedlikehold | 5 | 302 689 | 380 939 | 278 000 | 277 998 |
| Forsikringer | | 264 174 | 254 009 | 275 000 | 270 000 |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt | 6 | 620 797 | 548 460 | 650 000 | 721 000 |
| Energi og fyring | 7 | 145 024 | 174 927 | 165 000 | 120 000 |
| Kabel-TV og telefoni | 8 | 359 010 | 308 001 | 315 000 | 370 000 |
| Driftskostnader | 9 | 156 821 | 173 879 | 205 000 | 179 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | 47 058 | 71 085 | 53 000 | 36 000 |
| Driftskostnader kjøretøy/maskiner | | 913 | 0 | 0 | 0 |
| Sum driftskostnader | | 2 254 227 | 2 263 680 | 2 279 505 | 2 325 398 |
| Driftsresultat før finansposter | | 114 393 | 43 630 | 47 086 | -17 198 |
| Finansielle poster | | | | | |
| Finansinntekt | | 38 570 | 3 554 | 27 000 | 0 |
| Sum finansposter | | 38 570 | 3 554 | 27 000 | 0 |
| Årsresultat | | 152 963 | 47 184 | 74 086 | -17 198 |
| Overført til annen egenkapital | 12 | 152 963 | 47 184 | 0 | 0 |
| Sum disponering | | 152 963 | 47 184 | 0 | 0 |



Balanse 31.12.2023

Sameiet Benterud II
Alle beløp i NOK

| | Note | 2023 | 2022 |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 377 849 | 632 539 |
| Kundefordringer | | 27 001 | 30 170 |
| Andre fordringer | | 14 287 | 0 |
| Sum fordringer | | 419 137 | 662 709 |
| Bankinnskudd, kasse o.l. | | 1 458 741 | 1 111 635 |
| Skattetrekkonto | 11 | 8 250 | 15 000 |
| Sum omløpsmidler | | 1 886 128 | 1 789 344 |
| SUM EIENDELER | | 1 886 128 | 1 789 344 |



Balanse 31.12.2023

Sameiet Benterud II

Alle beløp i NOK

| | Note | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------|------------------|------------------|
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | 12 | 1 835 638 | 1 682 676 |
| Sum egenkapital | | 1 835 638 | 1 682 676 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 28 862 | 52 366 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 21 628 | 54 302 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 50 490 | 106 668 |
| Sum gjeld | | 50 490 | 106 668 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 886 128 | 1 789 344 |

Sameiet Benterud II

Hans Jacob Seljeskog
Styrets leder

Besim Seferi
Styremedlem

Grethe Kolloen
Styremedlem

Turid Elisabeth Skarpnord Ødegård
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Sameiet Benterud II



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3600 Generelle Felleskostnader | 2 217 420 | 2 217 420 | 2 217 391 | 2 217 000 |
| 3607 Garasje | 60 000 | 71 500 | 108 000 | 90 000 |
| 3608 Parkeringsplasser | 29 000 | 2 000 | 0 | 0 |
| 3632 Strøm | 1 300 | 1 200 | 0 | 0 |
| 3649 Andre innkrevde | 36 800 | 4 800 | 0 | 0 |
| Sum felleskostnader | 2 344 520 | 2 296 920 | 2 325 391 | 2 307 000 |

Note 2 Andre driftsinntekter

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Andre inntekter | 0 | 0 | 1 200 | 1 200 |
| Andre inntekter | 24 099 | 0 | 0 | 0 |
| Nøkler/låser/skilt | 0 | 10 390 | 0 | 0 |
| Sum andre driftsinntekter | 24 099 | 10 390 | 1 200 | 1 200 |

Note 3 Lønns- og personalkostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Lønn til ansatte | 66 000 | 60 000 | 60 000 | 66 000 |
| Feriepenger | 0 | 8 580 | 8 580 | 9 900 |
| Feriepenger | 9 438 | 0 | 0 | 0 |
| Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling | 144 000 | 132 000 | 132 000 | 132 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 29 610 | 27 072 | 26 790 | 29 000 |
| Arbeidsgiveravgift av andre påløpte lønnskost | 1 331 | 1 210 | 1 210 | 2 000 |
| Yrkesskadeforsikring | 0 | 0 | 875 | 1 000 |
| Sum lønnskostnader | 250 379 | 228 862 | 229 455 | 239 900 |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har 1 ansatt..

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttenester

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Revisjon | 5 125 | 5 113 | 0 | 5 000 |
| Forretningsførerhonorar | 99 996 | 99 812 | 101 500 | 98 500 |
| Andre forvaltningstjenester | 2 240 | 1 680 | 0 | 0 |
| Teknisk bistand | 0 | 16 000 | 0 | 0 |
| Vedlikeholdsplan | 0 | 913 | 0 | 0 |
| Annen fremmed tjeneste | 0 | 0 | 7 550 | 8 000 |
| Sum konsulenttenester | 107 361 | 123 518 | 109 050 | 111 500 |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Vedlikehold bygg | 32 915 | 39 649 | 60 000 | 50 000 |
| Vedlikehold VVS | 0 | 0 | 5 000 | 5 000 |
| Vedlikehold elektro | 9 559 | 35 198 | 10 000 | 9 999 |
| Vedlikehold utvendig anlegg | 1 613 | 22 099 | 5 000 | 5 000 |
| Vedlikehold heis | 205 379 | 225 156 | 160 000 | 150 000 |
| Vedlikehold garasjer | 37 894 | 44 671 | 20 000 | 20 000 |
| Andre vedlikeholdskostnader | 81 | 1 988 | 0 | 10 000 |
| Vedlikehold brannsikring | 7 352 | 6 759 | 8 000 | 8 000 |
| Dugnadskostnader | 4 778 | 5 419 | 0 | 10 000 |
| Egenandel forsikringsskader | 0 | 0 | 10 000 | 9 999 |
| Reparasjon og vedlikehold | 3 118 | 0 | 0 | 0 |
| Sum vedlikeholdskostnader | 302 689 | 380 939 | 278 000 | 277 998 |

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Kommunale avgifter | 620 797 | 548 460 | 650 000 | 721 000 |
| Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt | 620 797 | 548 460 | 650 000 | 721 000 |

Note 7 Energi og fyring

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Elektrisitet (strøm) | 145 024 | 174 927 | 165 000 | 120 000 |
| Sum energi og fyring | 145 024 | 174 927 | 165 000 | 120 000 |

Note 8 Kabel-TV og telefoni

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel TV/bredbånd | 359 010 | 308 001 | 315 000 | 370 000 |
| Sum kabel-TV og telefoni | 359 010 | 308 001 | 315 000 | 370 000 |

Note 9 Driftskostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Vaktmestertjenester | 2 731 | 0 | 0 | 0 |
| Renholdstjenester | 101 577 | 98 925 | 105 000 | 124 000 |
| Snøbrøyting/strøing/feiing | 31 589 | 39 779 | 50 000 | 25 000 |
| Gressklipping | 20 925 | 35 175 | 50 000 | 30 000 |
| Sum driftskostnader | 156 821 | 173 879 | 205 000 | 179 000 |

Note 10 Andre driftskostnader

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Driftskostnader garasjer/P- | 8 125 | 0 | 0 | 0 |
| Søppeltømming/container | 14 901 | 12 618 | 15 000 | 16 000 |
| Verktøy og redskaper | 0 | 415 | 0 | 0 |
| Driftsmateriale | 874 | 0 | 0 | 0 |
| Nøkler, låser og skilt | 2 249 | 42 139 | 0 | 0 |
| Annet driftsmateriale | 0 | 0 | 20 000 | 10 000 |
| Lisenser/software | 5 910 | 5 550 | 5 000 | 0 |
| Generalforsamling/årsmøte | 2 023 | 7 364 | 10 000 | 3 000 |
| Velferdskostnader | 9 044 | 0 | 0 | 4 000 |
| Øredifferanser | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 3 000 | 2 999 | 3 000 | 3 000 |
| Annen kostnad, | 932 | 0 | 0 | 0 |
| Sum andre driftskostnader | 47 058 | 71 085 | 53 000 | 36 000 |

Note 11 Bundne midler

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Bankinnskudd for skattetrekk | 8 250 | 15 000 |
| Sum skattetrekkkonto | 8 250 | 15 000 |

Note 12 Opptjent egenkapital

| | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Opptjent egenkapital 01.01 | 1 682 676 | 1 635 492 |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 152 963 | 47 184 |
| Sum opptjent egenkapital 31.12 | 1 835 638 | 1 682 676 |
| Annen egenkapital 31.12 | 1 835 638 | 1 682 676 |
| Sum egenkapital 31.12 | 1 835 638 | 1 682 676 |

Note 13 Arbeidskapital

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| A. Arbeidskapital 01.01 | 1 682 676 | 1 635 492 |
| B. Endringer arbeidskapital: | | |
| Årets resultat | 152 963 | 47 184 |
| B. Årets endring i arbeidskapital | 152 963 | 47 184 |
| C. Arbeidskapital 31.12 | 1 835 638 | 1 682 676 |
| Spesifikasjon av arbeidskapital: | | |
| Omløpsmidler | 1 886 128 | 1 789 344 |
| - Kortsiktig gjeld | 50 490 | 106 668 |
| = Arbeidskapital 31.12 | 1 835 638 | 1 682 676 |

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557513316287

Dokument

Årsregnskap 2023 - 924

Hoveddokument

10 sider

Initiert på 2024-03-20 14:37:12 CET (+0100) av Geir Vislie (GV)

Ferdigstilt den 2024-03-21 15:02:32 CET (+0100)

Initiativtaker

Geir Vislie (GV)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

geir.vislie@obos.no

+4799601877

Underskriverne

Styreleder: Hans Jakob Seljeskog (SHJS)

46seljeskog@gmail.com

+4790570104



Navnet norsk BankID oppga var "Hans Jacob Seljeskog"

BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"

2023-03-27 10:09:00 CEST (+0200)

Signert 2024-03-20 14:43:06 CET (+0100)

Styremedlem: Turid Elisabeth S Ødegård (STESØ)

turid.odegaard@elkonor.no

+4741434789



Navnet norsk BankID oppga var "Turid Elisabeth Skarpnord Ødegård"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2023-09-14 15:43:19 CEST (+0200)

Signert 2024-03-21 06:54:31 CET (+0100)

Styremedlem: Grethe Kolloen (SGK)

grethe.kolloen@ahus.no

+4790028070



Navnet norsk BankID oppga var "Grethe Kolloen"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2023-07-04 14:48:25 CEST (+0200)

Signert 2024-03-21 15:02:32 CET (+0100)

Styremedlem: Besim Seferi (SBS)

besi-78@hotmail.com

+4791901731



Navnet norsk BankID oppga var "Besim Seferi"

BankID utstedt av "Eika Gruppen AS"

2023-07-28 22:26:16 CEST (+0200)

Signert 2024-03-20 14:39:03 CET (+0100)



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557513316287

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 924 Selskapsnavn: Sameiet Benterud II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Trivselsregler

Trivselsreglene er til for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø. Reglene gjelder for alle som bor og ferdes i vårt miljø.

Leilighetene

- Det skal være vanlig ro i leiligheten mellom kl. 23:00 og kl. 06:00 på hverdager og frem til kl. 09:00 på søn -og helligdager.
- Det skal ikke foretas støyende arbeid på hverdager etter kl. 21:00, eller på søn -og helligdager.
- Det må tas tilbørlig hensyn til andre beboere ved bruke av musikkinstrumenter, støyende maskiner, høy musikk og ved festing.
- Lufting av tepper, dyner etc, skal ikke skje fra balkong.
- Feil på ventilasjon, vann, garasjeanlegg eller elektriske installasjoner skal meldes til styret omgående. Beboer bør sørge for skadebegrensende tiltak.
- Ytre innretninger som innglassering av balkong, markiser, antenner og lignende, krever styrets godkjenning. Henvendelse til styret for skilting av dørklokker og postkasser samt leie av ekstra garasjeplass.
- Kullgrill er ikke tillatt på verandaene.

Fellesareal

- Fellesarealet er åpnet for alle.
- Beplantning og nysodde plener må vernes ekstra godt.
- Søpleskurene skal alltid være låste. Søppel skal sorteres i henhold til påskrift på søppeldunkene. For å unngå skadedyr må søppelposer og matavfall ikke oppbevares på bakkeplan. Vær snill å brett sammen pappeskene, slik at det blir mer plass i dunkene. Det er heller IKKE lov til å kaste plastposer i pappdunkene, vær vennlig å kast disse i avfallsdunkene.
- Dørene til garasjen, fellesrom, og oppganger skal alltid være låst.
- Barnevogner, akebrett, sykler og lignende skal ikke plasseres i trapperom eller på fellesarealer, men på anviste plasser i garasjeanlegget. Åpen ild og røykning er forbudt innvendig i fellesarealene, også i garasjeanlegget.
- Leietakerne henstilles å delta på dugnader.

Dyrehold

- Dyrhold skal ikke være til sjenanse for andre beboere.
- Hunder og katter skal luftes under tilsyn.
- Dyreekskrementer skal fjernes øyeblikkelig.

Garasje/motorkjøretøy

- Hver enhet i sameiet disponerer en fast parkeringsplass i garasjen.
- Gjesteparkeringen i garasjen, her skal man ikke parkere over lang tid. Da skal beboer ta kontakt med styret for godkjenning eller leie plass for en ekstra bil på henviste plasser. Det er heller ikke lov å la andre utenfor sameiet parkere her over tid, disse plassene er kun for oss i sameiet.

Trivsel

Det beste hadde vært hvis disse reglene du nå har lest hadde vært overflødige. Vi som bor i Sameiet Benterud II kommer fra forskjellige miljøer og trenger visse regler for å innpasse oss i bomiljøet. Et godt bomiljø er ikke noe man får gratis, så alle må tenke over hva en selv kan bidra med for å skape trivsel og god tone.



**LØRENSKOG KOMMUNE
UTBYGGINGSTJENESTEN
BYGGESAKSKONTORET**

MARTIN OLSEN OG SØNNER A/S
POSTBOKS 37 ALNABRU
0614 OSLO

Saksbehandler: Johan Rømcke

Direkte telefon: 67 92 95 32

Vår ref.: 99/03005-35

Arkivkode: 100/600 L0

Deres ref.:

Dato: 14.09.2000

TUNVEIEN 1 - 3 GNR 100 BNR 600. 2 BOLIGBLOKKER. FERDIGATTEST

Det henvises til tidligere brukstillatelser og brev herfra datert 9.8.00. Vi har nå fått bekreftet at krav og pålegg fra rørkontrollen er brakt i orden. Ferdigattest for ovennevnte eiendommer meddeles herved.

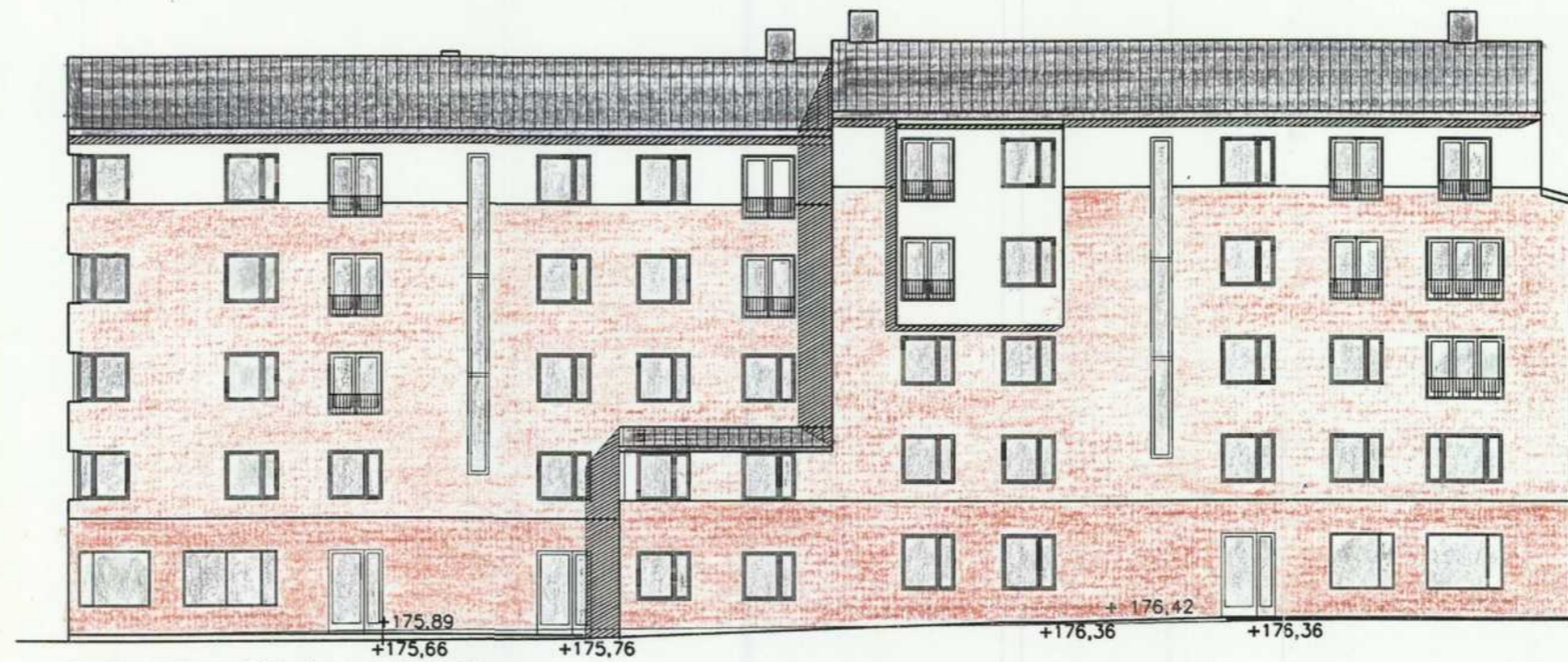
Med hilsen


Anselm Thieme
utbyggingssjef


Johan Rømcke
overingeniør



FASADE ØST



FASADE MOT GAMLEVEIEN

41 40 39 38 37 36 35 34 33 32 3130



FASADE VEST



3031 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41
FASADE MOT SYD

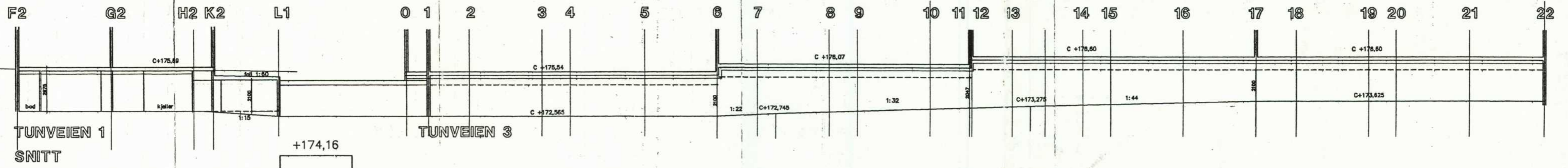
GODKJENT
 UTBYGGINGSSJEFEN
 I LØRENSKOG
 25/8 1997
A. T. Aune

26/6/97

100/600-1

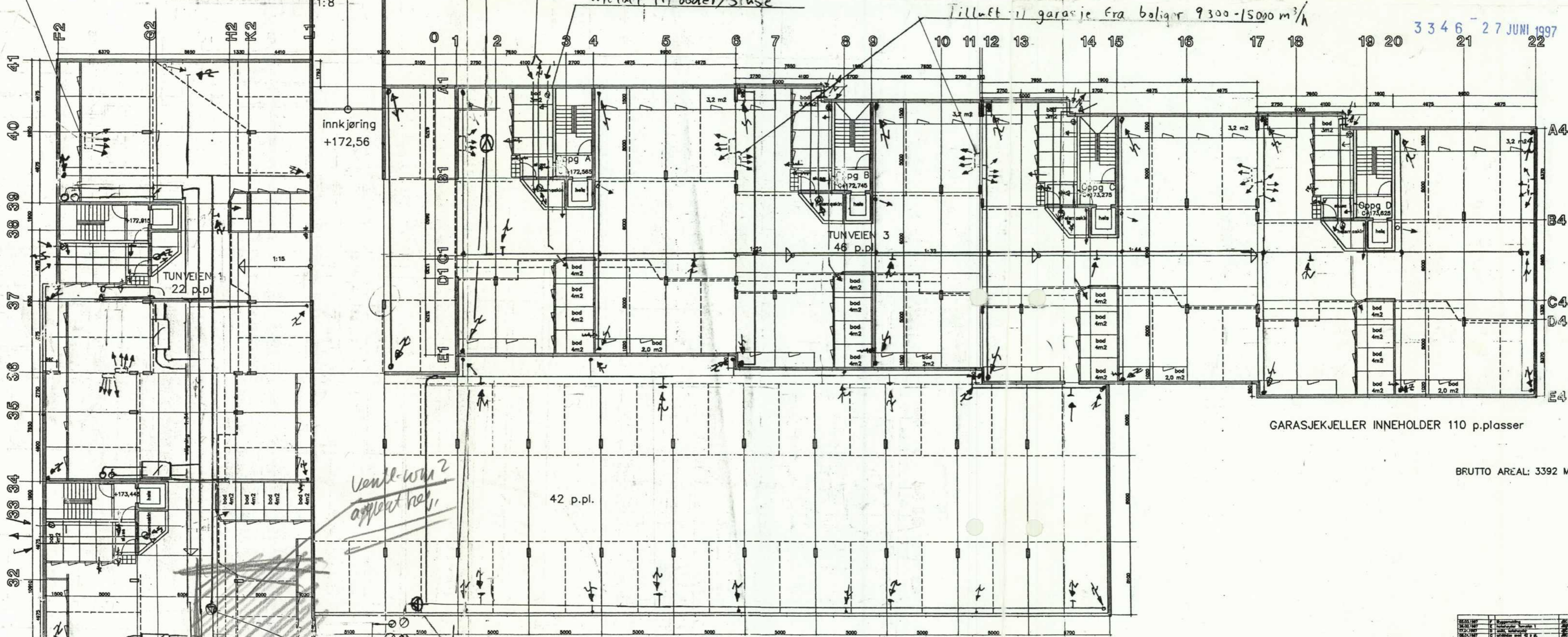
| | | | |
|----------------------------|--|--|--|
| MARTIN OLSEN & SØNNER A.S. | |  <small>ARKITEKTONISKE A.S.</small> <small>HALESTRØDET 28</small> <small>0414 OSLO</small> | |
| BENTERUD 2 | | | |
| LØRENSKOG | | | |
| BYGGEMELDING | | | |
| TUNVEIEN 1 | | | |
| FASADER (fargelagt) | | | |
| 03.03.97 | | | |
| 1:200 | | A22 | |

3433 - 2 JULI 1997



Aggregater for forretningslokaler
Plassert i taket

Tilluft fra boliger



3346 - 27 JUNI 1997

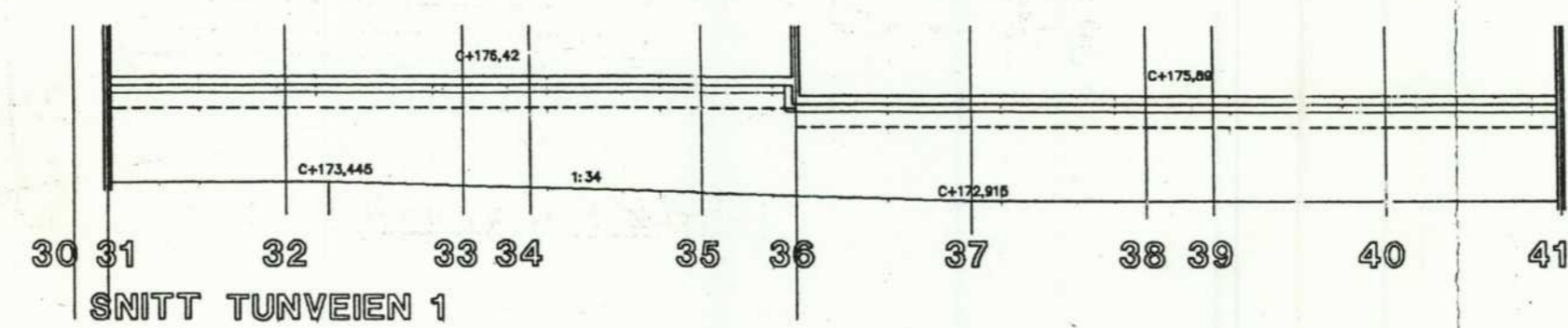
Ventil-wm 2
appert her

GARASJEKJELLER INNEHOLDER 110 p.plasser

BRUTTO AREAL: 3392 M2

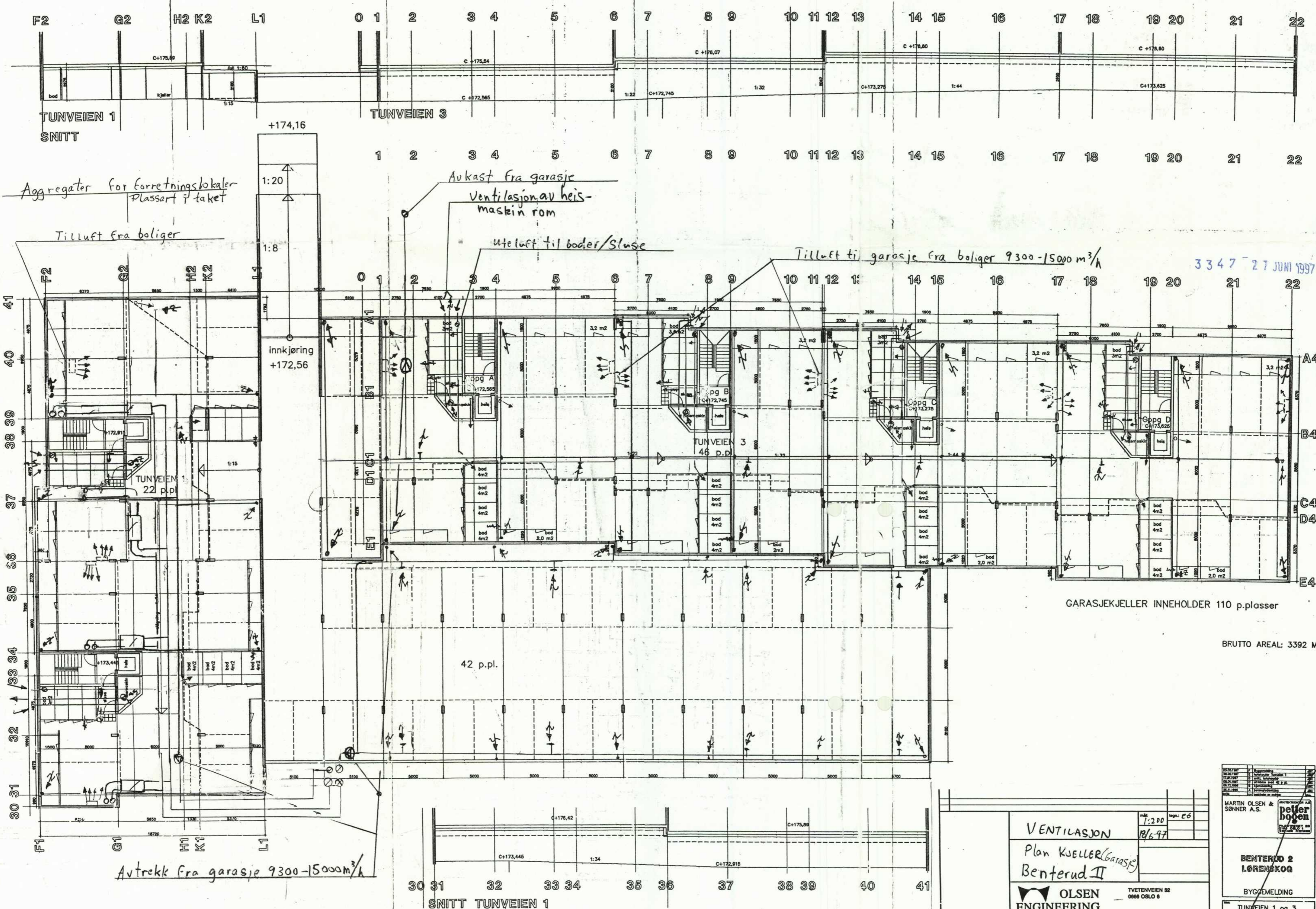
42 p.pl.

Avtrekk fra garasje 9300-15000 m³/h



| | | | |
|------------------------|--|-------------------------------|---------|
| VENTILASJON | | 1:200 | teg. E6 |
| Plan KJELLER (Garasje) | | 18/6/97 | |
| Benterud 2 | | | |
| LØRENSKOG | | | |
| BYGGEMELDING | | | |
| OLSEN ENGINEERING | | TVETENVEIEN 32 0666 OSLO 6 | |

| | |
|---------------------------------|--------------|
| MARTIN OLSEN & SØNNER A.S. | petter boyen |
| BENTERUD 2 LØRENSKOG | |
| BYGGEMELDING | |
| TUNVEIEN 1 og 3 PLAN KJELLER | |
| 1:200 | A10 F |



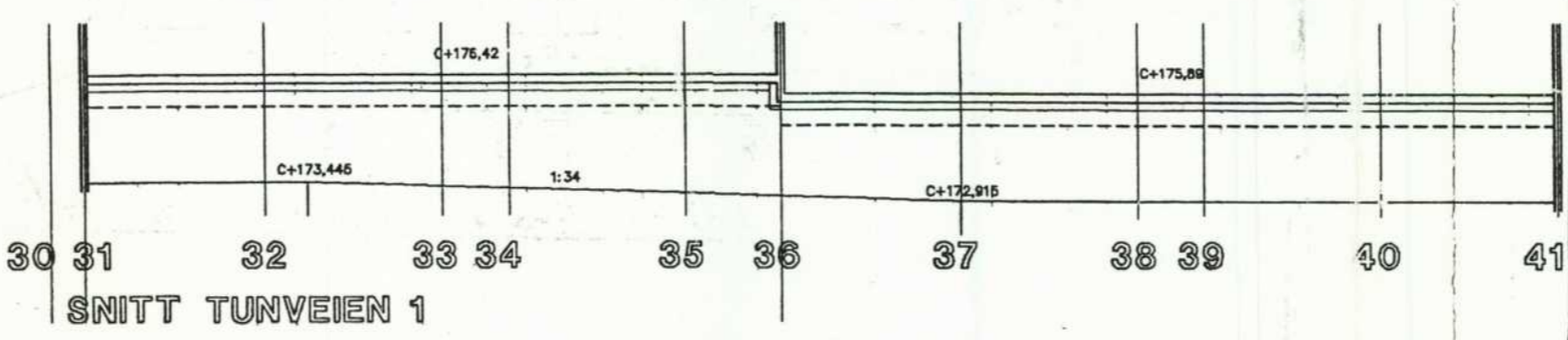
3 3 4 7 - 2 7 JUNI 1997

GARASJEKJELLER INNEHOLDER 110 p.plasser

BRUTTO AREAL: 3392 M2

42 p.pl.

Avtrekk fra garasje 9300-15000m³/h

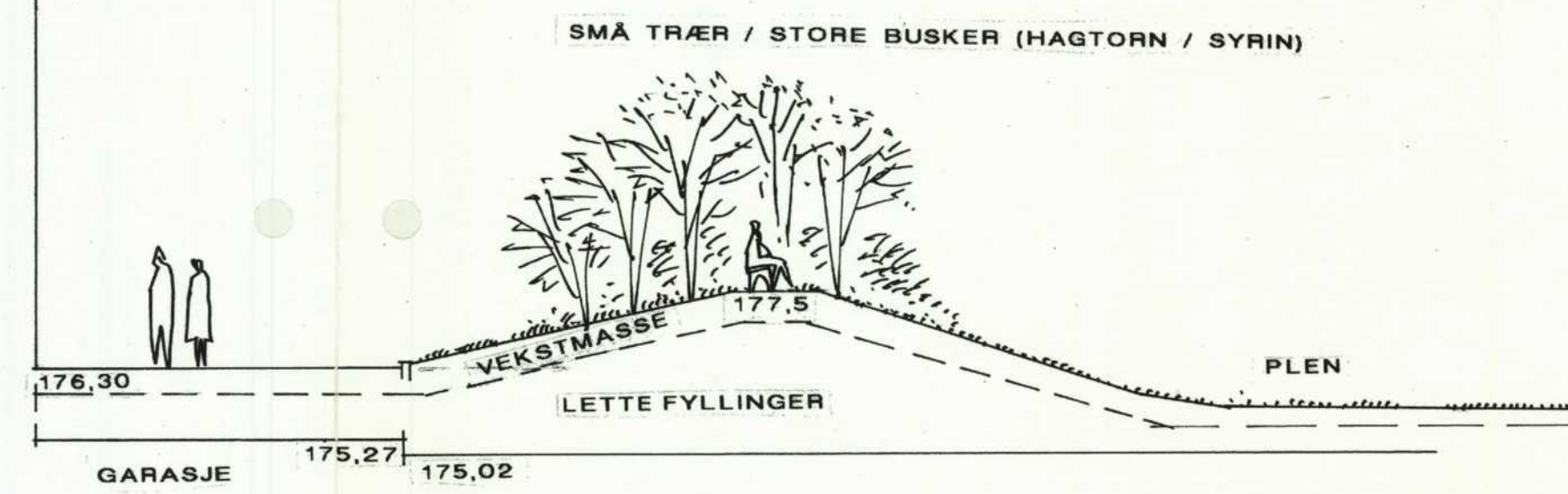
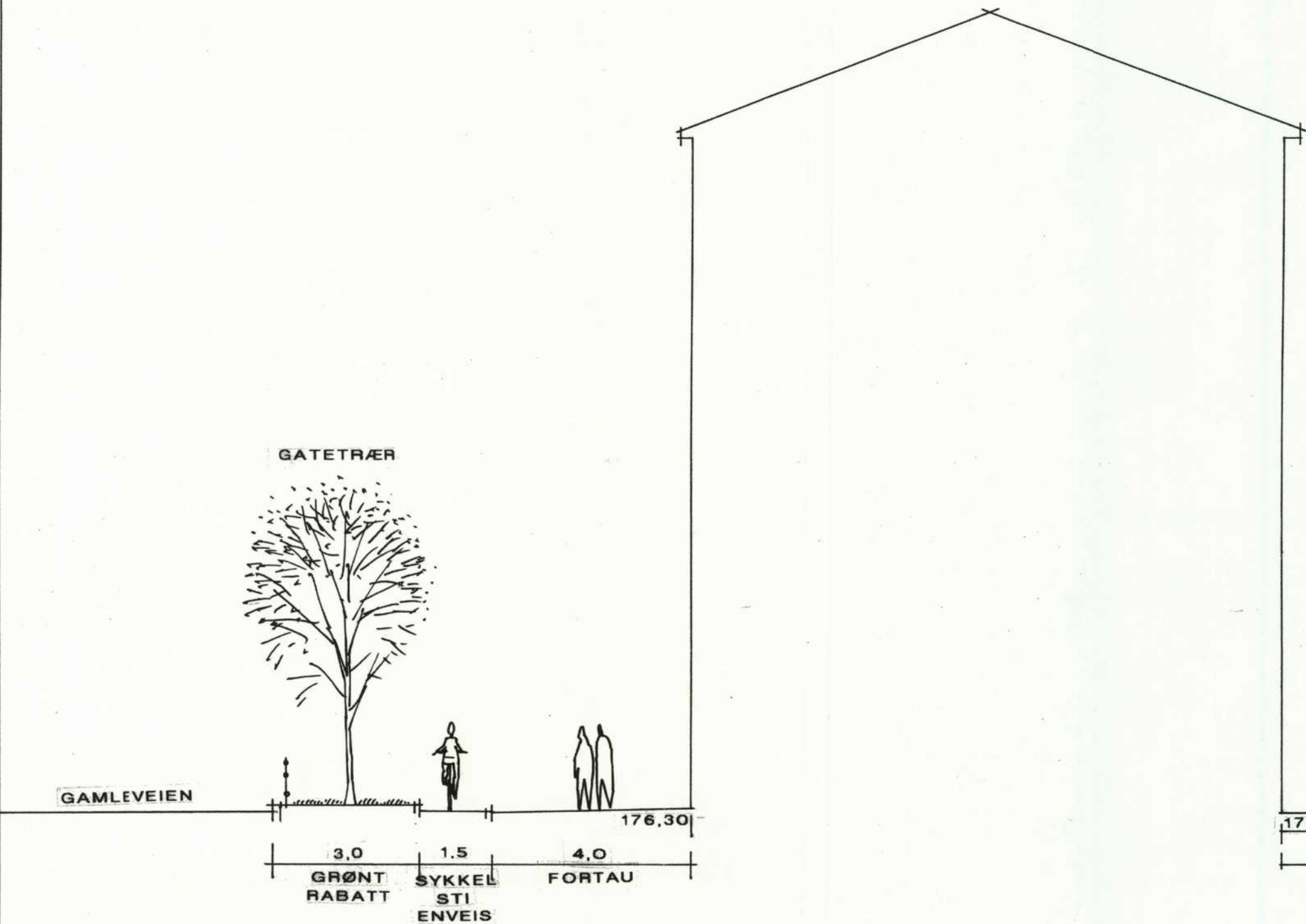


| | | | |
|------------------------|--|-------------------------------|-----------|
| VENTILASJON | | skala: 1:200 | sign.: E6 |
| Plan KJELLER (Garasje) | | 18/6/97 | |
| Benterud II | | | |
| OLSEN ENGINEERING | | TVETENVEIEN 32 0668 OSLO 8 | |

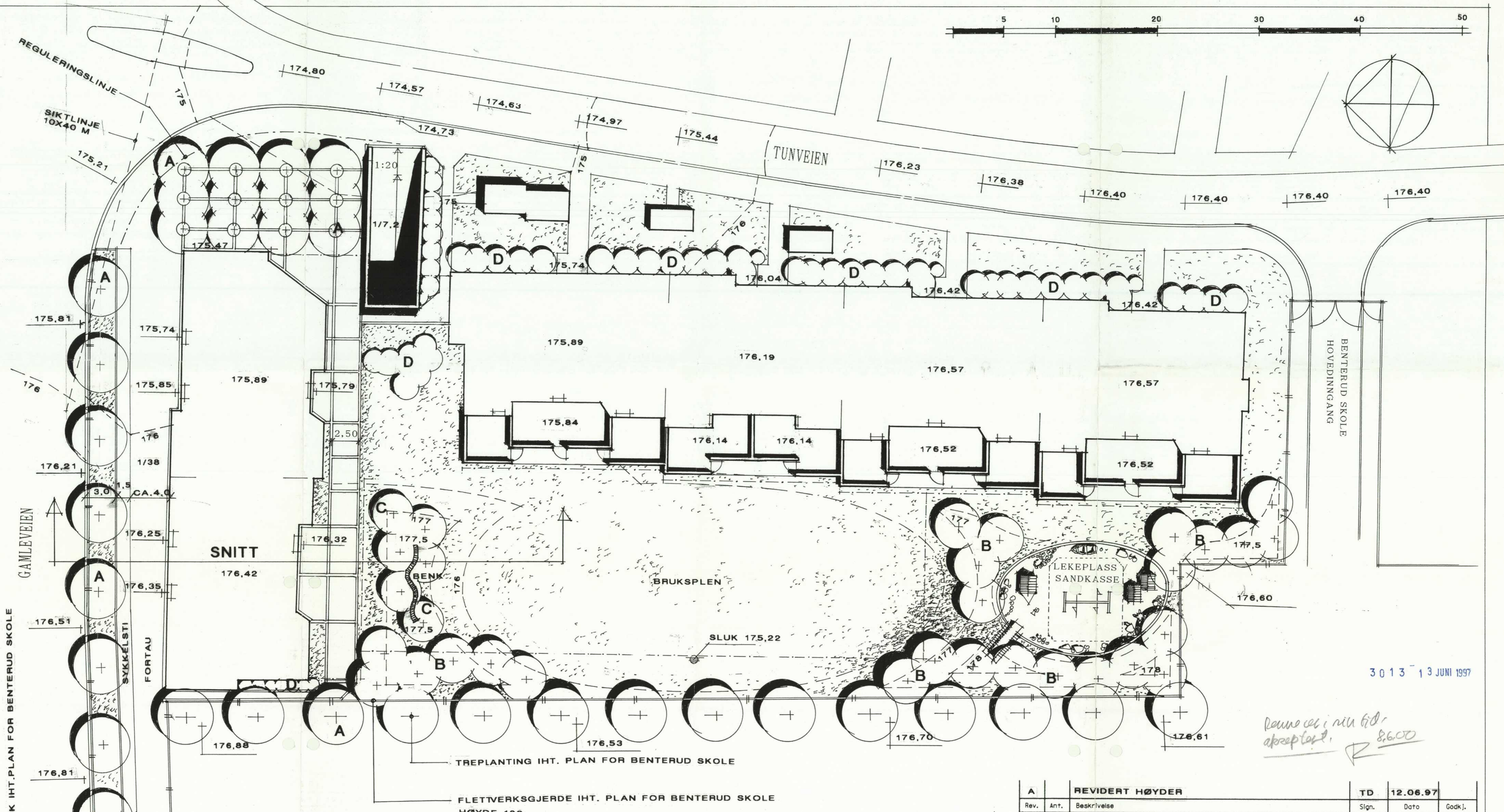
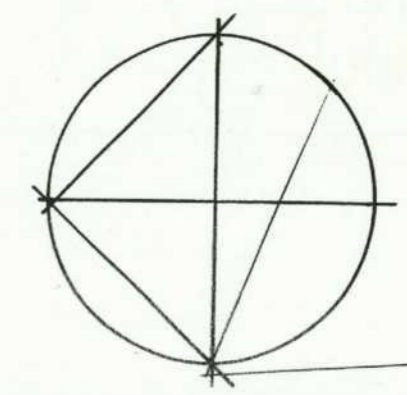
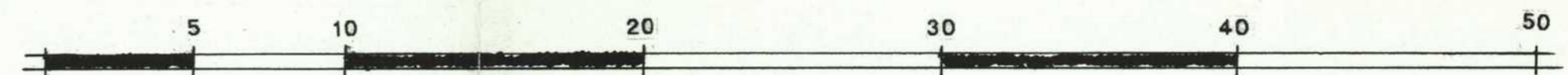
| | |
|---------------------------------|---------------------|
| MARTIN OLSEN & SØNNER A.S. | petter bogen |
| BENTERUD 2 LØRENSKOG | |
| BYGGEMELDING | |
| TUNVEIEN 1 og 3 PLAN KJELLER | |
| 1:500 | A10 F |

| Rev. | Ant. | Beskrivelse | Sign. | Dato | Godkj. |
|----------------------|------|---|-----------------------------------|-------|---------------|
| | | MARTIN OLSEN & SØNNER ENTREPRENØRFIRMA AS | | | |
| | | BENTERUD 2 LØRENSKOG | Md: | 1 100 | Dato: 12.6.97 |
| | | ILLUSTRASJONSPLAN | Sakb: | TD | Tegn: |
| | | SNITT | Sak/tegn.nr.: | | |
| LANDSKAPSARKITEKTENE | | | MOSS: | | |
| BERG & DYRING | | | Tlf: 69 25 67 43 Fax: 69 25 67 64 | | |
| | | | FROGN: | | |
| | | | Tlf: 64 93 91 40 Fax: 64 93 94 75 | | |

3013-13 1111 1097



Revised in 1997
 approved - 8.6.00
 R



MULIG REKKVERK IHT.PLAN FOR BENTERUD SKOLE

GAMLEVEIEN

SNITT

FORTAU

SYKKELSTI

BENTERUD SKOLE
HOVEDINGANG

TEGNFORKLARING

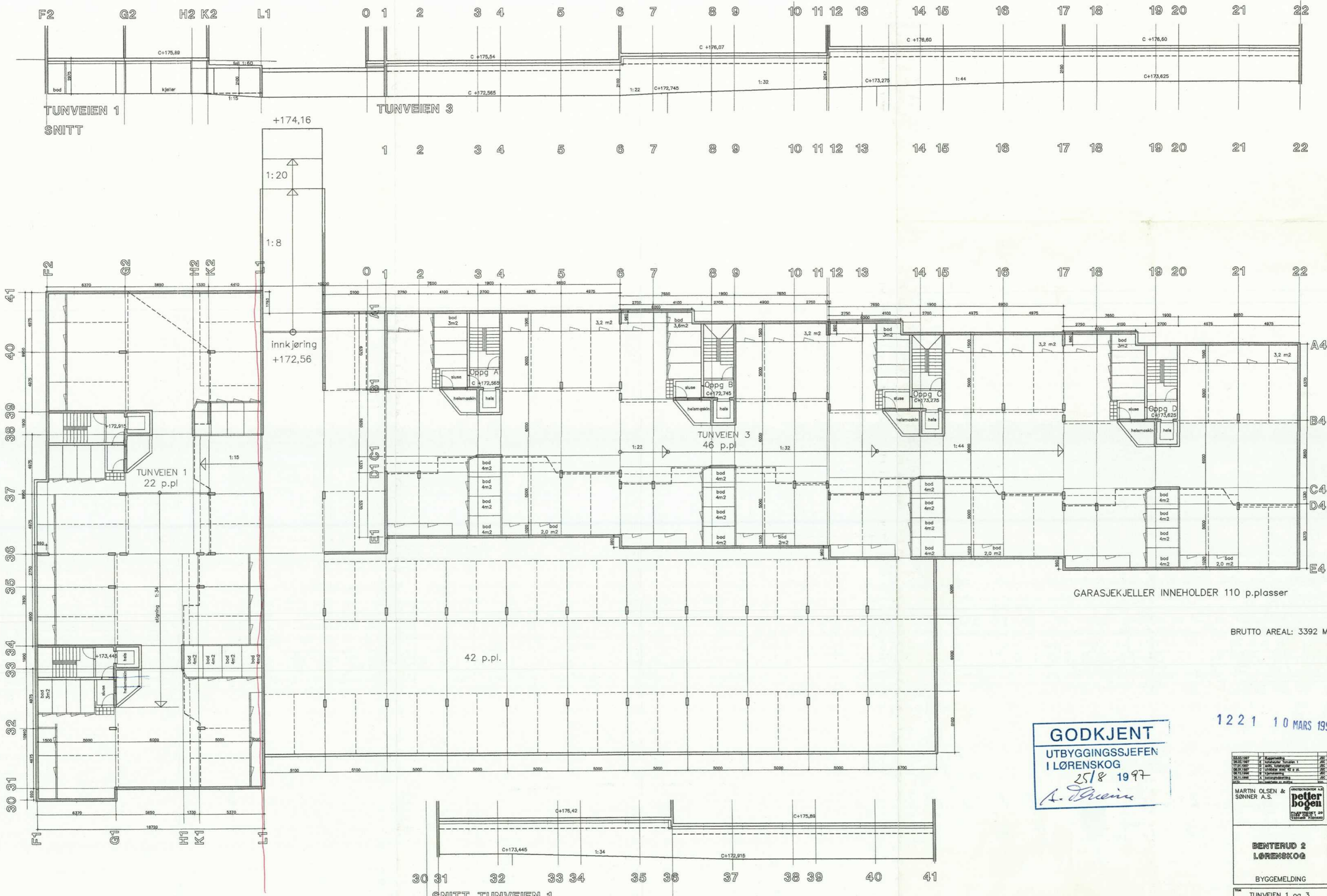
- OPPSTAMMEDE GATETRÆR
- STORVOKSTE LØVTRÆR TRÆR I BESTAND
- MINDRE TRÆR

- BUSKER
- PLEN
- HELLER / BELEGG
- ASFALT

3 0 1 3 1 3 JUNI 1997

*Revisert i nye 600
apropost. 8.600*

| | | | | | |
|--------------------------|------|---|--|-------|----------------|
| A REVIDERT HØYDER | | | TD 12.06.97 | | |
| Rev. | Ant. | Beskrivelse | Sign. | Dato | Godk. |
| | | MARTIN OLSEN & SØNNER ENTREPRENØRFIRMAET AS | | | |
| BENTERUD 2, LØRENSKOG | | | Måst. | 1:200 | Dato: 15.01.97 |
| ILLUSTRASJONSPLAN | | | Sakb: | TD | Tegn: |
| | | | Sak/tegn.nr.: | | |
| LANDSKAPSARKITEKTENE | | | MOSS: Tlf: 69 25 67 43 Fax: 69 25 67 64 | | |
| BERG & DYRING | | | FRØGN: Tlf: 64 93 91 40 Fax: 64 93 94 75 | | |



GODKJENT
 UTBYGGINGSSJEFEN
 I LØRENSKOG
 25/8 1997
A. Bræin

1221 10 MARS 1997

| | | | |
|------------|---|------------------|-----|
| 19.05.1997 | A | Byggeommelding | JSC |
| 19.05.1997 | E | Utbyggingsplan 1 | JSC |
| 17.02.1997 | H | Utbyggingsplan 2 | JSC |
| 06.04.1997 | C | Utbyggingsplan 3 | JSC |
| 08.12.1996 | H | Utbyggingsplan 4 | JSC |
| 26.11.1995 | A | Utbyggingsplan 5 | JSC |
| 03.02.1995 | A | Utbyggingsplan 6 | JSC |

MARTIN OLSEN & SØNNER A.S.
petter bogen
 ARKITEKTER

BENTERUD 2
LØRENSKOG

BYGGEOMMELDING

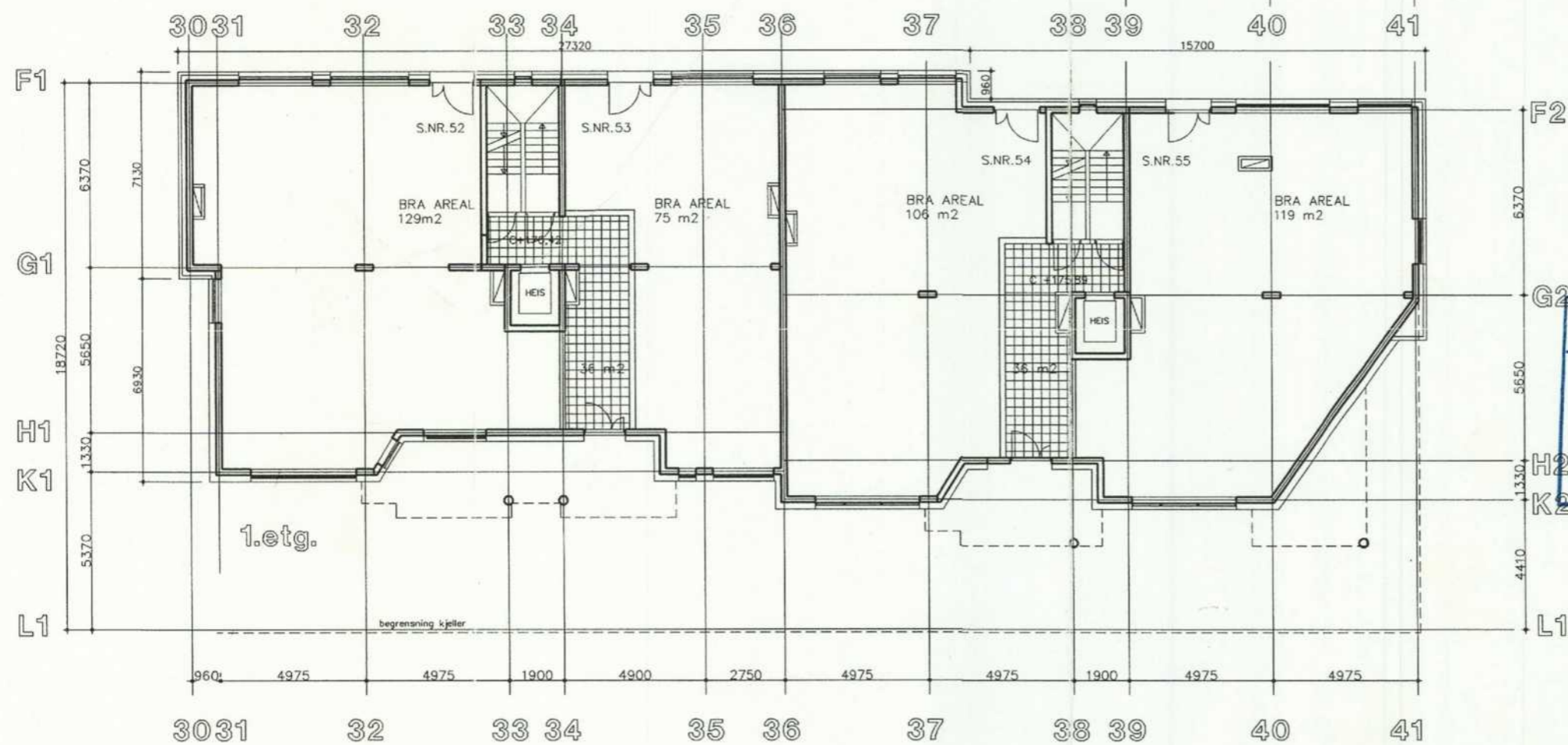
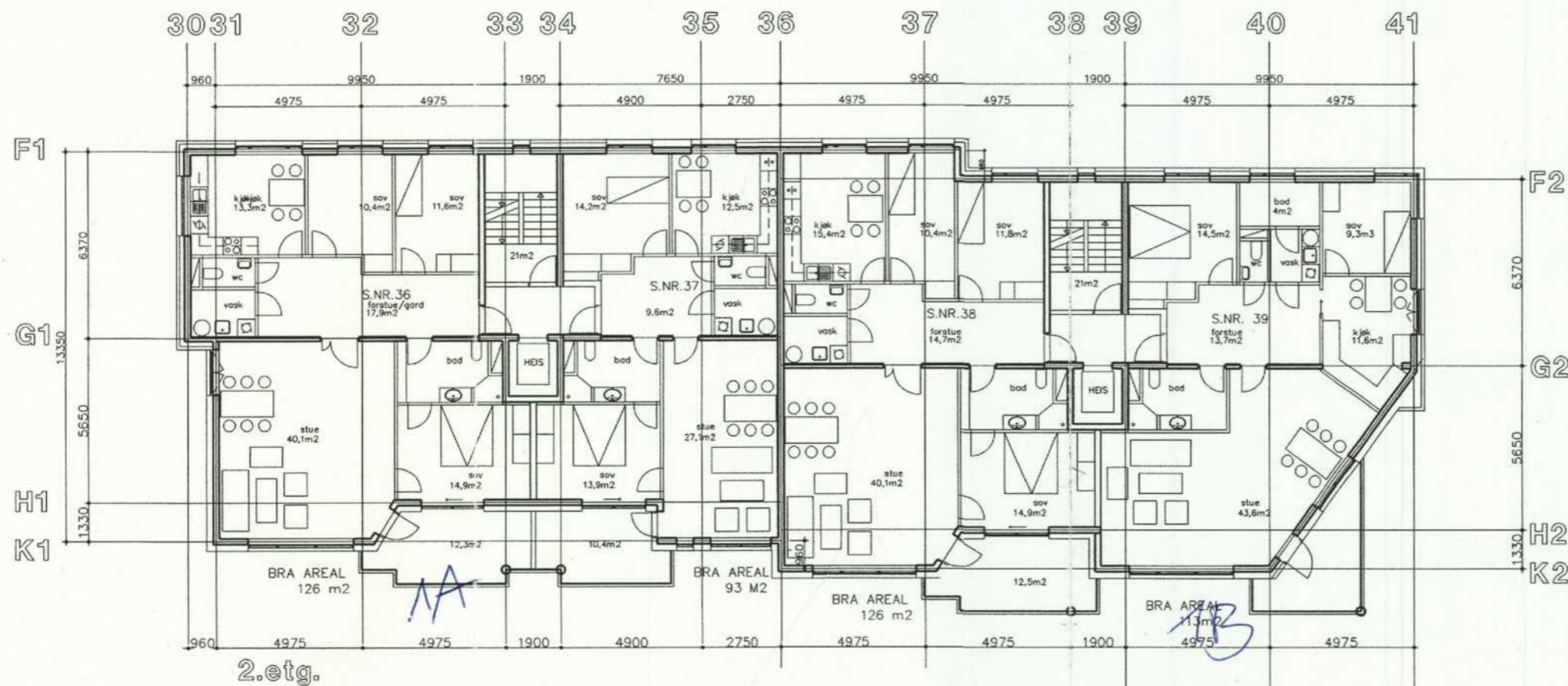
| | |
|----------|-----------------|
| Prosjekt | TUNVEIEN 1 og 3 |
| Plan | PLAN KJELLER |
| Dato | 18.10.96 |
| Skala | 1:200 |
| Blad | A10 F |

GARASJEKJELLER INNEHOLDER 110 p.plasser

BRUTTO AREAL: 3392 M2

42 p.p.

SNITT TUNVEIEN 1



BRUTTO AREAL:
 2. ETG. 568 M2
 1. ETG. 568 M2

GODKJENT
 UTBYGGINGSSØFEN
 I LØRENS OG
 25/8 1997
A. Thøgersen

| | | |
|------------|-----------------------------|-----|
| 03.03.1997 | C Byggemelding | JSC |
| 28.07.1997 | B Målestilling, km, arealer | JSC |
| 18.12.1998 | A Inv. forprosjekt | JSC |
| BAD | Inv. forprosjekt | JSC |

MARTIN OLSEN & SØNNER A.S.

petter bogen
 ARKITEKTONISK A/S
 PILESTREDET 29
 0186 OSLO
 T: 2214600 F: 2214303

BENTERUD 2 LØRENSKOG

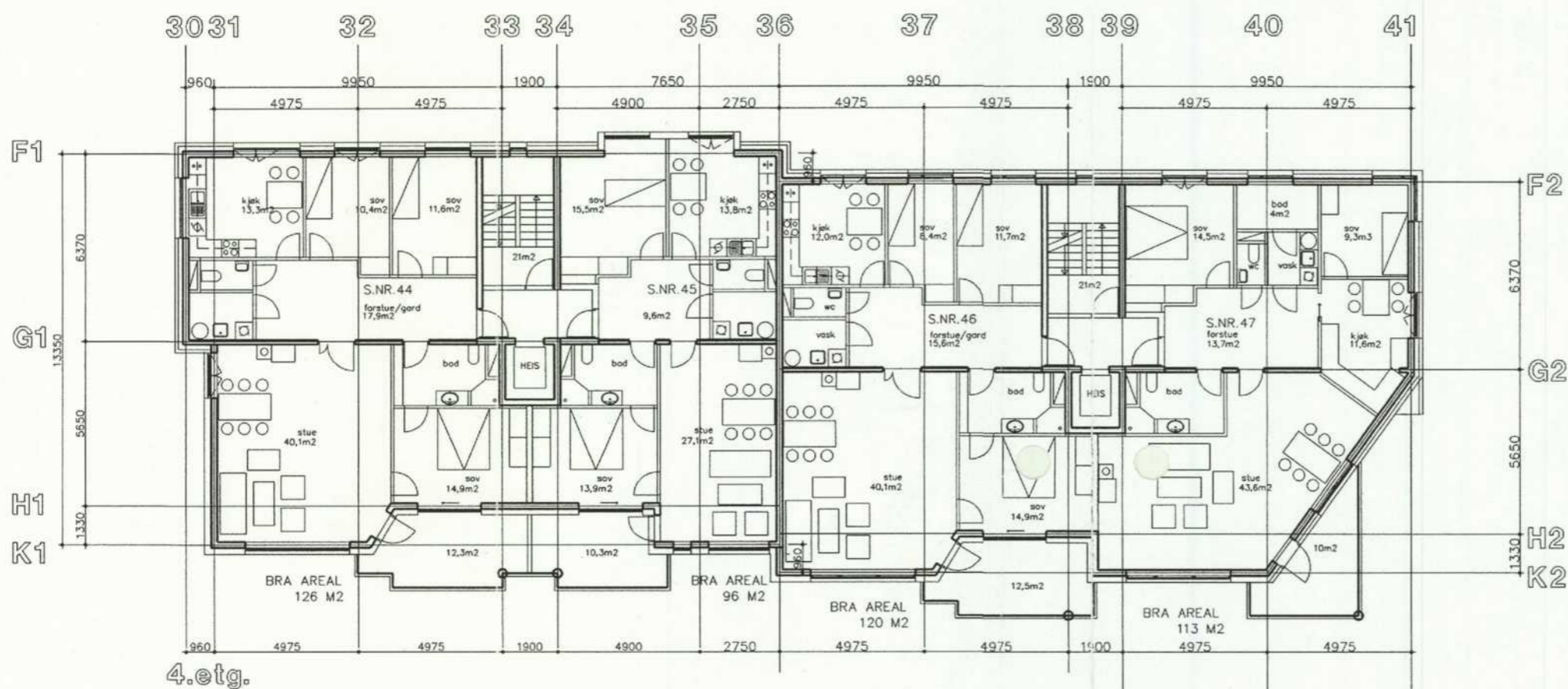
BYGGEMELDING

TUNVEIEN 1
 PLAN 1. og 2. ETG.

29.10.96

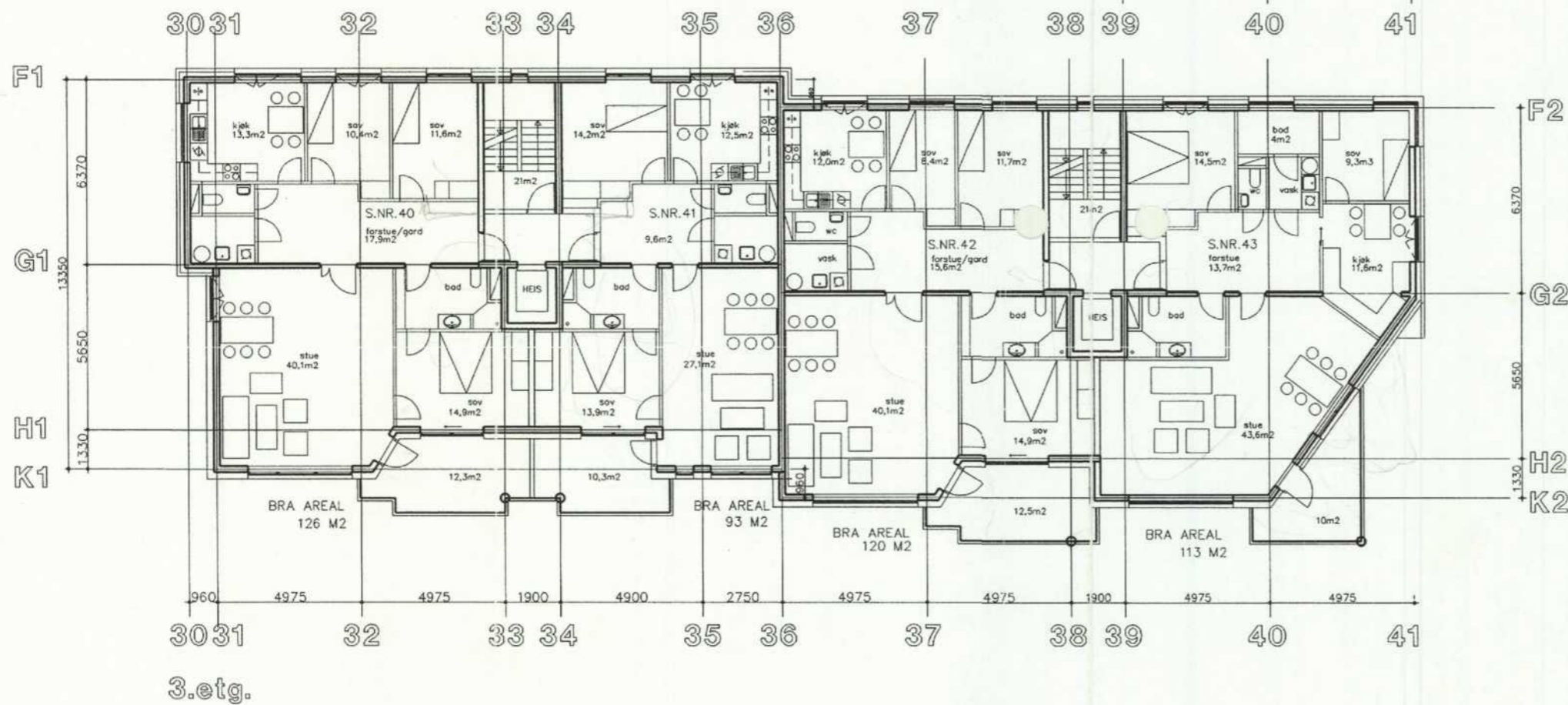
MAU 1:200

A16 | C



GODKJENT
 UTBYGGINGSSJEFEN
 I LØRENSKOG
 25/8 1997
A. Thorne

BRUTTO AREAL:
 4. ETG. 564 M2
 3. ETG. 562 M2



| | | |
|----------|-----------------------------|-----|
| 03.03.97 | D. Byggemelding | JSC |
| 24.02.97 | C. Suppl. måling | JSC |
| 12.02.97 | B. Måling/cred. bh | JSC |
| 18.12.96 | A. By. transportline | JSC |
| 24.10 | By. transportline og møbler | JSC |

MARTIN OLSEN & SØNNER A.S.

petter bogen
 ARKITEKTONTOR A.S.
 PILESTRØDET 20
 0158 OSLO 1
 (22194011, 22194333)

**BENTERUD 2
 LØRENSKOG**

BYGGEMELDING

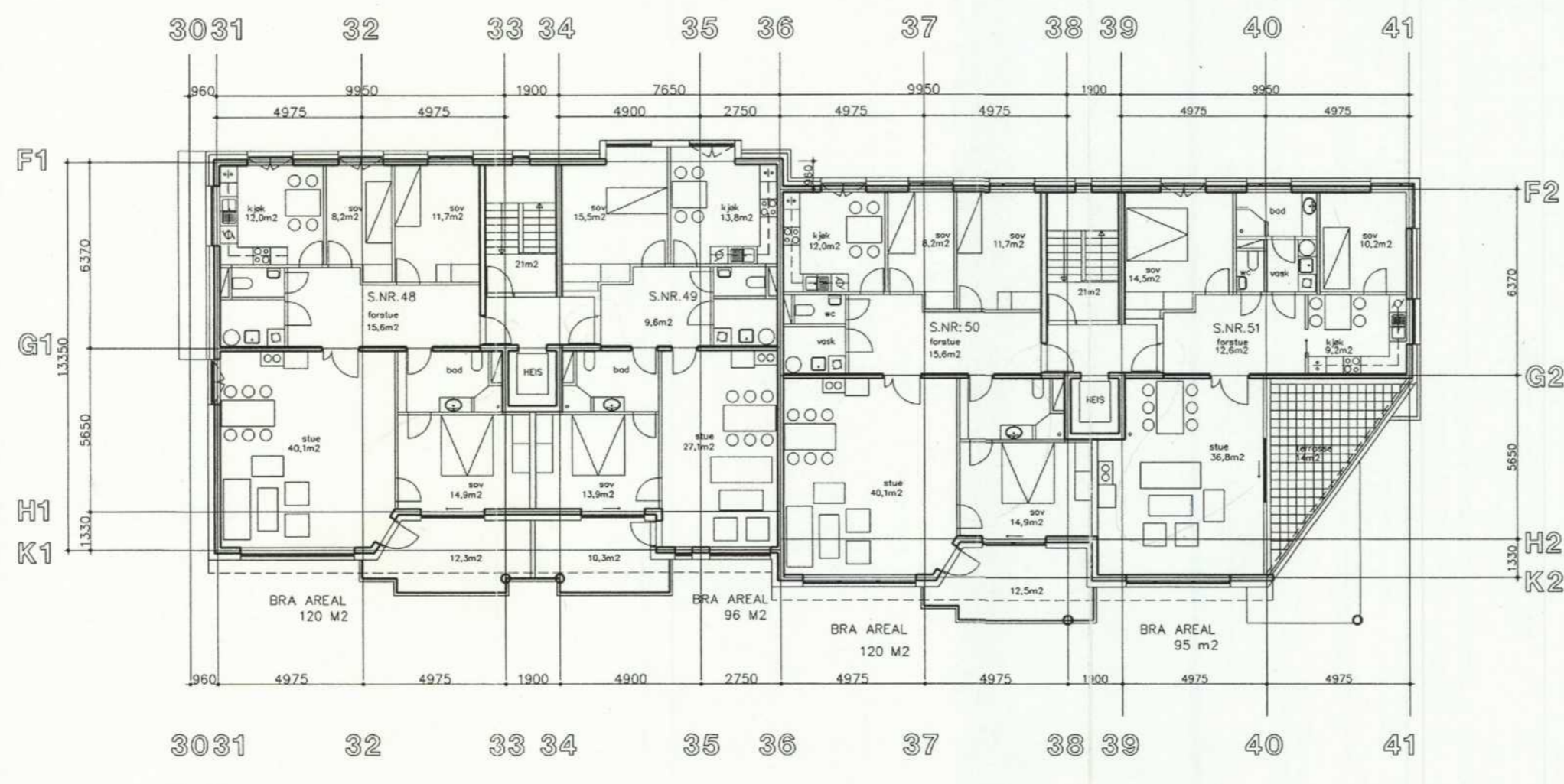
PLAN 3. og 4. ETG.

29.10.96

MAU 1:100

A17 ID

1 2 2 1 1 0 MARS 1997



5. etg.

GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFFEN
I LØRENSKOG
25/8 1997
A. Eide

BRUTTO AREAL:
5. ETG. 540 M2

| | | |
|----------|---|---|
| DRUKT | 0 | 0 |
| REVISJON | 0 | 0 |
| UTGITT | 0 | 0 |
| BRUK | 0 | 0 |
| REVISJON | 0 | 0 |
| UTGITT | 0 | 0 |
| BRUK | 0 | 0 |
| REVISJON | 0 | 0 |
| UTGITT | 0 | 0 |
| BRUK | 0 | 0 |

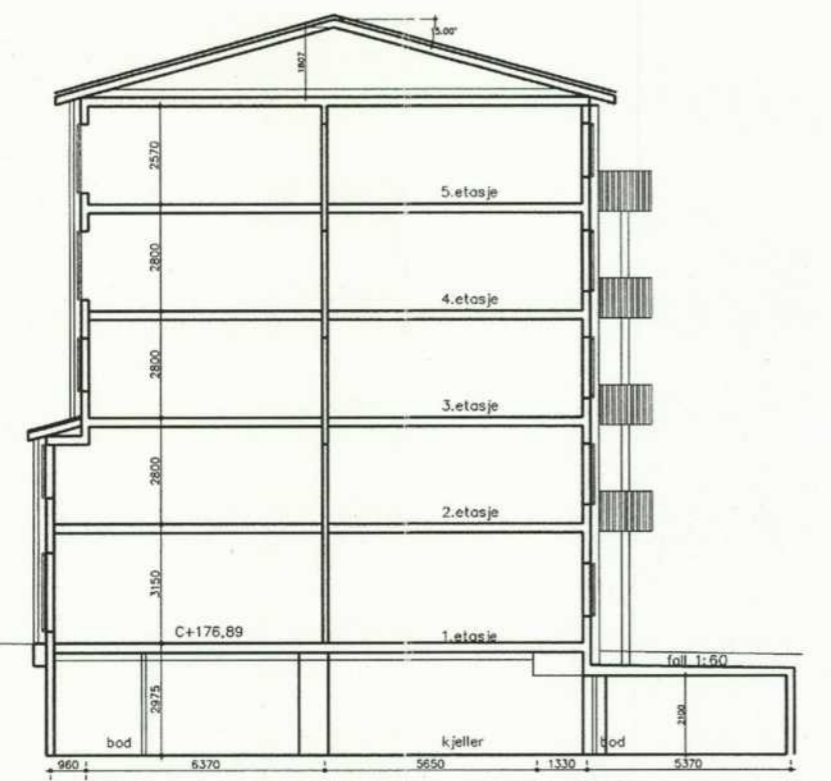
MARTIN OLSEN & SØNNER A.S. **petter bogen**

BENTERUD 2 LØRENSKOG

BYGGEMELDING

TUNVEIEN 1
PLAN 5. ETG.

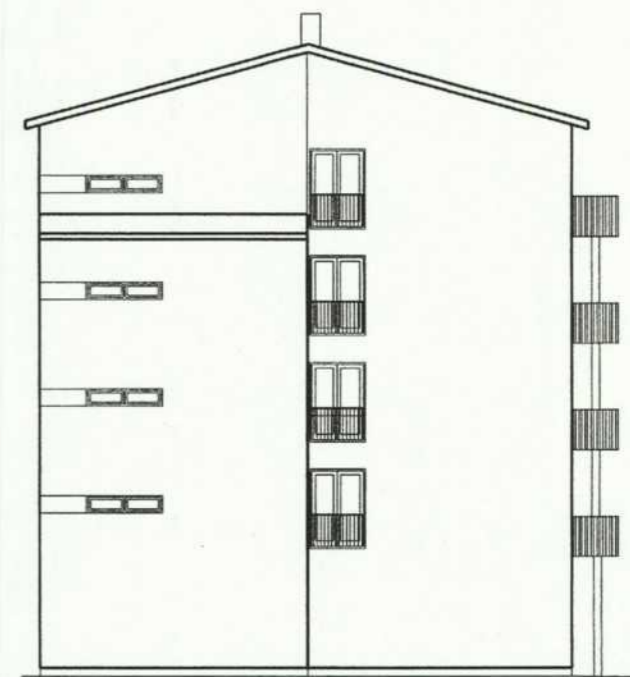
28.10.95
1:100
A18 D



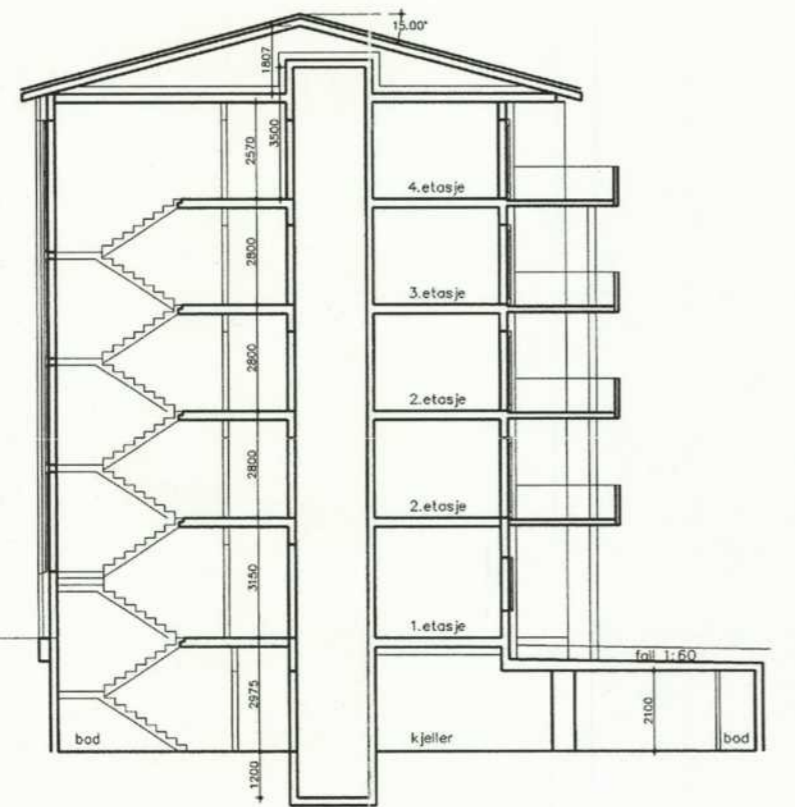
F1 F2 G2 H2 K2 L1
SNITT GJENNOM KARNAPP I 1. OG 2. ETG.



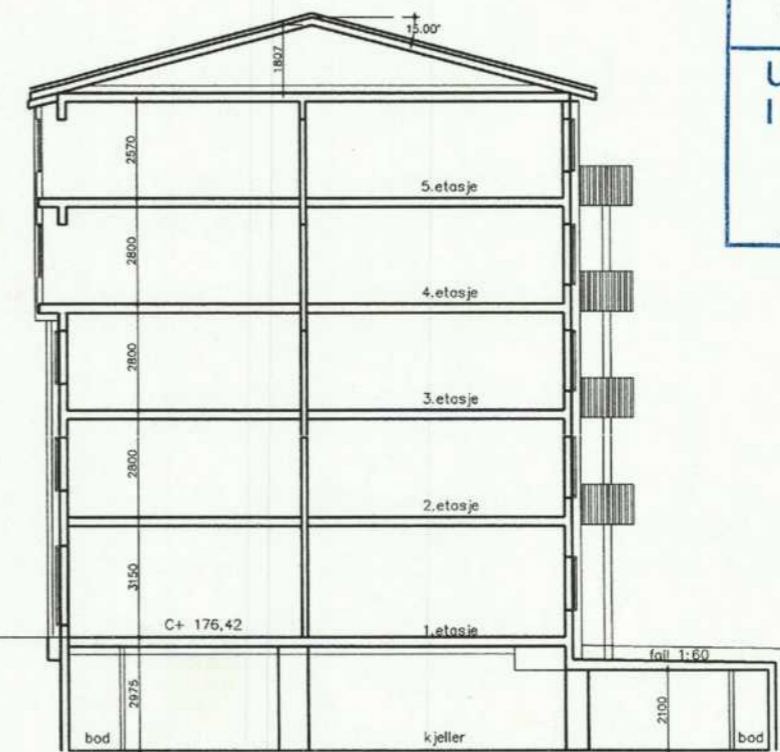
FASADE ØST



FASADE VEST



F G H K L1
SNITT GJENNOM TRAPP OG HEIS



F1 G1 H1 K1 L1
SNITT GJENNOM KARNAPP I 4. OG 5. ETASJE

GODKJENT
UTBYGGINGSSJEFFEN
I LØRENSKOG
25/8 1997
A. J. Grøns

| | | |
|------------|---------------------------|----|
| 03.03.1997 | C Byggemelding | sc |
| 15.01.1997 | B Interi. fasader | sc |
| 18.12.1996 | A Interi. snitt | sc |
| 22.10.96 | Rev. beskrivelse av snitt | sc |

MARTIN OLSEN & SØNNER A.S.

petter bogen
ARKITEKTBYGNING A.S.
PETERBØGEN 20
0165 OSLO 1
T: 2214800 F: 2214840

**BENTERUD 2
LØRENSKOG**

BYGGEMELDING

TUNVEIEN 1
SNITT, GAVLFASADER

29.10.96

MA: 1:100 A19 C

GAMLEVEIEN

GAMLEVEIEN