

Tunveien 1B

Nabolaget Vallerud/Benterud - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Vallerudveien	1 min
Linje 110, 110E, 310, 315	0.1 km
Lørenskog stasjon	7 min
Linje L1	4.4 km
Oslo S	20 min
Totalt 24 ulike linjer	19.3 km
Oslo Gardermoen	30 min

Skoler

Benterud skole (1-7 kl.)	3 min
391 elever, 21 klasser	0.2 km
Rasta skole (1-7 kl.)	11 min
579 elever, 25 klasser	0.9 km
Åsen skole (1-7 kl.)	17 min
304 elever, 17 klasser	1.2 km
Løkenåsen skole (8-10 kl.)	15 min
300 elever, 29 klasser	1.1 km
Kjenn skole (8-10 kl.)	27 min
555 elever, 32 klasser	1.9 km
Mailand videregående skole	25 min
900 elever	1.8 km
Lørenskog videregående skole	7 min
850 elever, 39 klasser	4.2 km

«Kort vei til marka, mange turveier, skiløype. Nærhet til kjøpesenter og offentlig transport. Stille og rolig. Kort vei inn til Oslo.»



Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

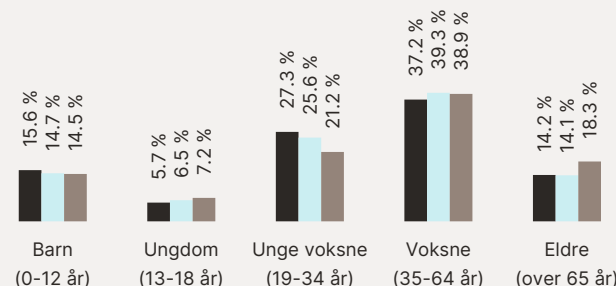


Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100



Naboskapet
Høflige 63/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vallerud/Benterud	3 753	1 725
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager

Benterud barnehage (0-5 år)	3 min
70 barn	0.2 km
Drømmehagen/Vallerud musikkbhg. ...	5 min
34 barn	0.4 km
Berger barnehage (1-5 år)	6 min
112 barn	0.4 km


Dagligvare


Meny Triaden	2 min
Coop Extra Triaden	4 min
PostNord	0.3 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Buss



 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100



 Støynivået
Lite støynivå 85/100



 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100

Sport

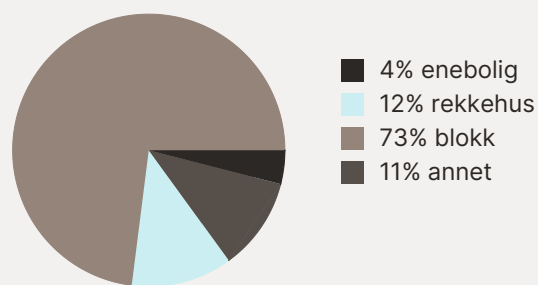
 Triaden sportssenter
Squash 2 min 
0.2 km

 Finstad balløkke
Ballspill 10 min 
0.8 km

 SATS Triaden 2 min 

 Mudo Lørenskog 4 min 

Boligmasse







«Nærhet til marka, kjøpesenter og kollektivtrafikk»

Sitat fra en lokalkjent

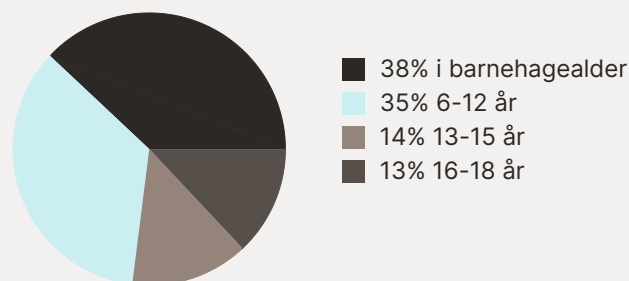


Varer/Tjenester

 Triaden Lørenskog Storsenter 2 min 

 Triaden Apotek 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

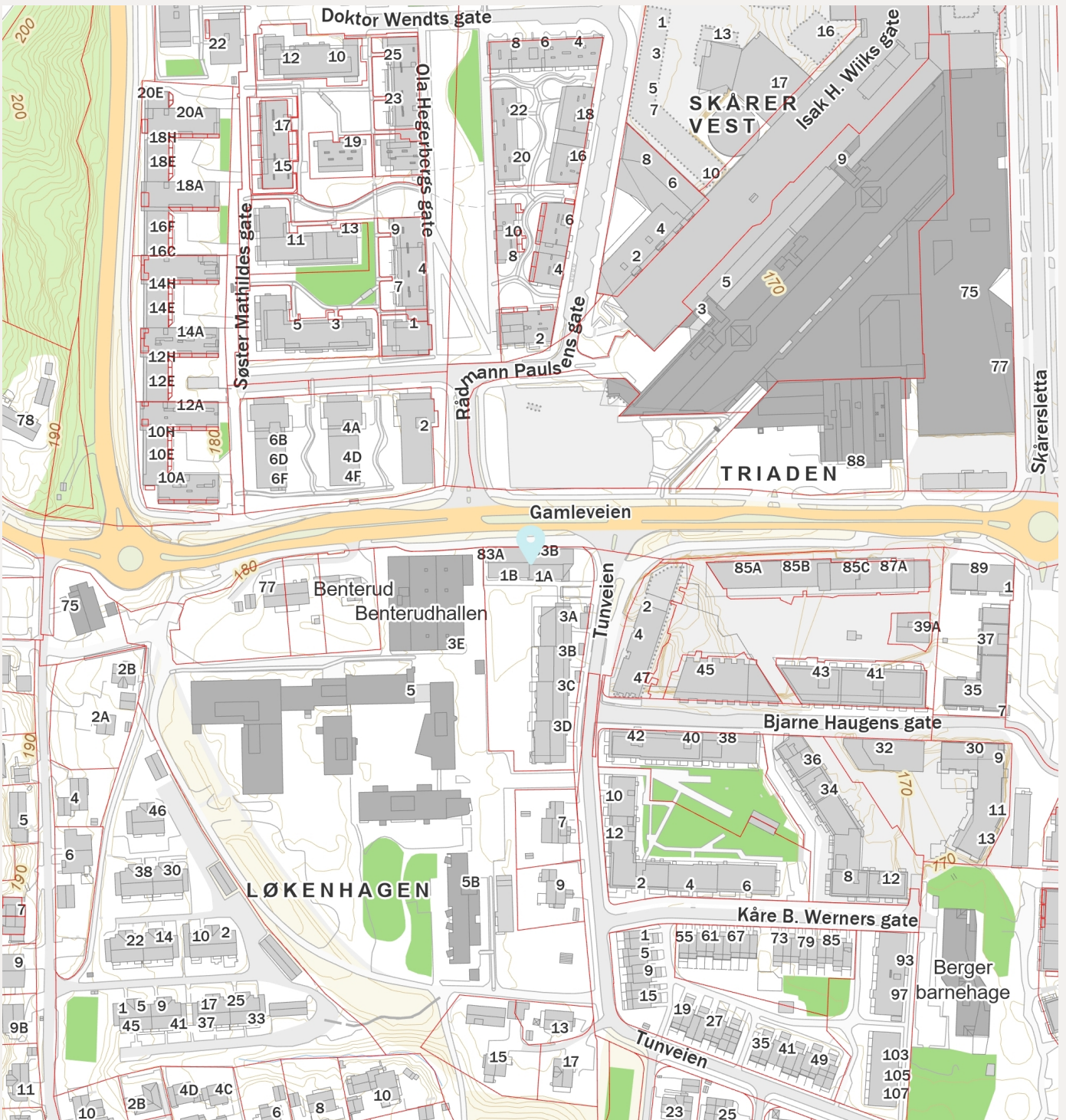
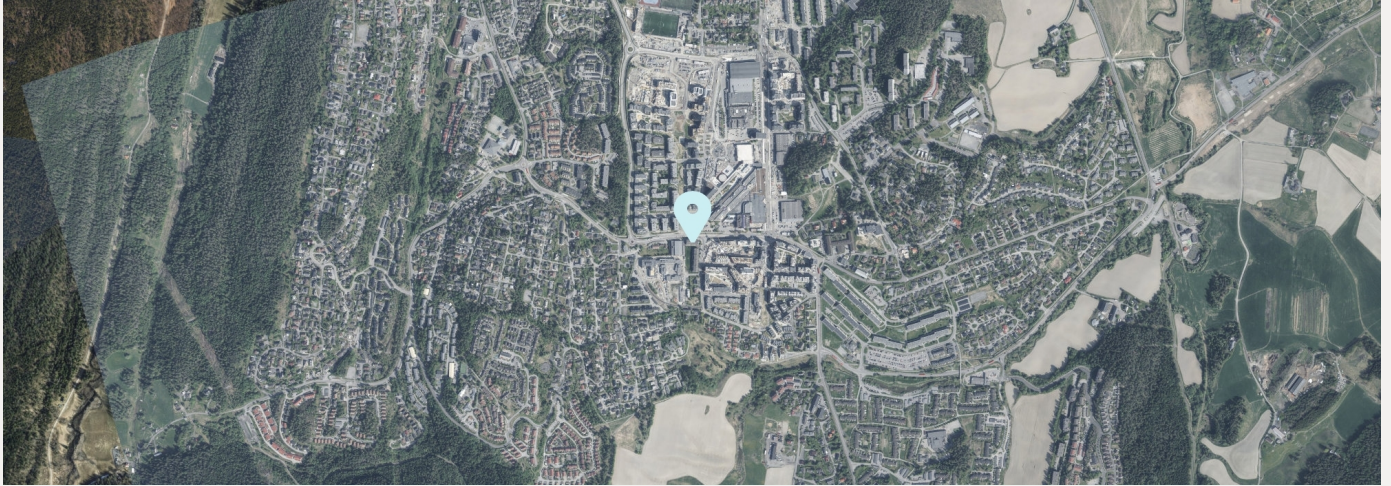


0% 47%

 Vallerud/Benterud
 Oslo og omegn
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Tilstandsrapport

Tunveien 1 B, 1475 FINSTADJORDET
Selveierleilighet (i blokk):
3222-100/600/0/48

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

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

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 brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimater må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

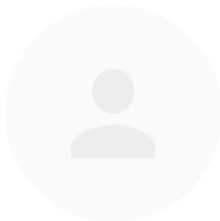
OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befæringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først, og i den tilstanden boligen fremstod under befæringen. Denne rapporten er utført av:



Boinspect AS er en uavhengig bedrift som spesialiserer seg på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Rapporter blir utført av en erfaren takst- og bygningsteknisk ingeniør med betydelig bransjeerfaring, kombinert med høy utdanning og kompetanse innen byggtknikk. Målet er å levere grundige og pålitelige vurderinger som bidrar til et tryggere grunnlag for bolighandel.

www.boinspect.no | Post@boinspect.no | Org. nr. 930 376 914



Daniel Snare

Daniel Snare

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boinspect.no | Medlem av NITO

Medlem av
NITO

Befaring og oppdragsinfo

Befæringsdato

23. aug. 2024

Til stede

Selger/eier
Rigmor Marstein

Takstingeniør
Daniel Snare

Tilgjengelighet

Boligen var normalt møblert under befæringen.

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befæringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Egenerklæring

Ikke fremvist.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2, 3 eller IU, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen har i hovedsak standard fra byggeåret, med generelt normal slitasje i forhold til alderen.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje. Avvik i lukkemekanismen.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje. Avvik i lukkemekanismen på kjøkkenvindu.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Gulv	Noe solskadet parkett/misfarginger.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Ventilasjon	Alder på ventilasjonsvifte.
TG 2	Varmtvann	Alder.
TG 2	Terrasse/balkong	Løse fliser og slitasje.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder, sprekk i flis, begrenset fall og slitasje.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - vaskerom	Alder, begrenset fall og slitasje.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring. Alder.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon

Byggeår 2000.

Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i betong.
Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med teglstein og fasadeplater.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler
Etasjeskiller i betong.
Personheis.
Trapper i betong.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer to eksterne boder i kjeller.

Parkering
En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen.
Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.

Tomteareal

5 118 m²

Hjemmelshaver

Rigmor Marstein
Per Arfinn Marstein (bo)

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Nei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brann sikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrifter som gjaldt etter 1985, oppfyller i utgangspunktet dagens sikkerhetsnivå for brann, ifølge DIBK. Selv om eldre byggverk ofte vil avvike fra dagens krav (TEK17), har dette ikke tilbakevirkende kraft ifølge DIBK. Det betyr at eier ikke automatisk må oppgradere boligen ved nye regler. Likevel er det viktig å huske at Brann- og eksplosjonsvernloven fortsatt gjelder for eksisterende bygg. Lovens forskrift om brannforebygging pålegger blant annet eieren å sørge for tilstrekkelig varslings- og slukkeutstyr.

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, fra byggeåret.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon. Entrédøren har ikke glassfelt.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting?

Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Ytterdører

TG 2

Balkongskyvedør med tolags isolerglass, fra byggeåret.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting?

Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja, døren går ikke helt i lås ved bruk av låsemekanismen på dørrideren. Dette medfører at den ekstra innbruddslåsen må benyttes for å låse døren.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnt avvik og normal slitasje. Eldre ytterdører har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 2

Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeåret.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?

Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon. Vinduene i kjøkkenet har for øvrig synlig delaminering.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting?

Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Det ble imidlertid registrert råteskadet treverk på utvendig listverk, men siden listverket regnes som en del av fasaden, antas det å være under sameiets ansvarsområde.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja, kjøkkenvinduet er noe hard å åpne/lukke og har behov for en justering.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap, punkterte glass og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Horisontalmåling

Etasjeskiller

TG 2

Etasjeskiller i betong.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?

Ja.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 11 mm.

Totalt avvik i stuen er målt til 20 mm.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakning, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Gulv

TG 2

Vegg-til-vegg teppe i ett soverom. Fliser i wc. Trestavs parkett for øvrig.

Vurdering

Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker. I stuen ble det registrert noen misfarginger/solskader, og det er av den grunn gitt TG 2.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

Tapetserte vegger.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Malte betongelementer.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,54 meter.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Overflater pipe

TG 1

Pusset og malt elementpipe.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?

Nei.

Vurdering

Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Ledningsnett for sanitær

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør, med synlig fordelerstokk i kjøkkenet. Kobberrør for øvrig.

Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.

Hovedstoppekran er lokalisert i kjøkkenet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?

Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer. Rør-i-rør ikke er montert i vannrett fordelerskap. Dette utgjør en høyere risiko for følgeskader dersom det skulle oppstå en lekkasje.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvann

TG 2

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter, fra byggeåret. Berederen er montert i kjøkkeninnredningen.
Strømtilførsel via stikkontakt.

Er berederen lekkasjesikret?

Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fukt skjolder rundt berederen?

Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?

Ukjent, da det er montert sokkel under kjøkkeninnredningen.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?

Nei. Stikkontakten er kontrollert, og det er ikke registrert synlige merker etter varmegang.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ildsteder

TG 1

Peisovn med glassdør i stuen.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?

Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?

Ja.

Ventilasjon

TG 2

Ventilator med avtrekk fra kjøkken, wc, vaskerom og bad.
Friskluftventiler/spalteventiler i oppholdsrommene.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?

Nei, ikke som er kjent.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder på ventilasjonsviften, sett i lys av forventet levetid.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.

Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkeninnredningen er fra byggeåret.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?

Nei.

Vurdering

Innredningen er fra byggeåret og har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 2

Sørvendt innglasset balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 12 m² innvendig areal.

Betongdekke, belagt med fliser.

Rekkverk i trekonstruksjon.

Skyvbare glass.

Rekkverkshøyden er målt til 0,92 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,2 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?

Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje, i tillegg til flere løse fliser med sprekker i flisefuger.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon som detaljerer konstruksjonens oppbygging ikke var et krav på tidspunktet da badet skal ha blitt pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

På grunn av manglende tilgang bak dusjsonen, ble hulltaking utført utenfor våtsonen. Dette kan imidlertid begrense påliteligheten for å oppdage lekkasjer fra våte soner. Hulltaking er utført fra stuen, men det er registrert stålstendere i veggkonstruksjonen som ikke gir mulighet for fuktmåling. Det er isteden utført fuktsøk med overflateindikator på utsiden av veggen, og det er i den forbindelse ikke registrert indikasjoner på fukt.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.

Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?

Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?

Det vanntette sjiktet er fra badets byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?

Nei. Vanntett sjikt rundt rør gjennom gulvet, må i henhold til dagens krav minst være 25 mm over et tenkt vannspeil som ligger i nivå med gulvets høyeste punkt. I dette tilfellet er ikke kravene oppfylt.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?

Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?

Det er registrert en oppsprukket flis i dusjsonen. Silikonfug ved døren har sprekker. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?

Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Det er registrert fall i dusjsonen, mens øvrige deler av gulvet er relativt flatt. Dagens forskriftskrav er ikke oppfylt.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid, ovennevnte avvik og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Dusj på gulv.
Klosett.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 1

Skap med profilerte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vurdering

Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Vaskerom

Om våtrommet og fuktmåling

Vaskerommet er fra byggeår.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen. Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon som detaljerer konstruksjonens oppbygging ikke var et krav på tidspunktet da badet skal ha blitt pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket fra wc, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Sluk i plast.
Gulv er flislagt.
Vegger med tapet.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?

Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?

Det vanntette sjiktet er fra badets byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?

Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?

Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?

Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?

Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Det er registrert fall, men fallet tilfredsstillende ikke dagens krav fullt ut.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?

Nei.

Vurdering

TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 1

Skyllekum i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Wc

Sanitær

TG 1

Klosett.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap i felles gang med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i badromsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja, det finnes kursfortegnelse, men denne samsvarer ikke med antall sikringer.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?

Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?

Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, manglende kursfortegnelse og alder på anlegget, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		6		
5. etasje	120		14	
Sum	120	6	14	
Totalt bruksareal	140			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Boligen disponerer to kjellerboder, målt til henholdsvis ca. 3 m² og 3 m².

Rombetegnelse

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		To eksterne boder	
5. etasje	Bad, vaskerom, wc, gang, stue, kjøkken, bod og to soverom		Innglasset balkong

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
5. etasje	116	4	Bad, vaskerom, wc, gang, stue, kjøkken og to soverom	Bod

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperrer, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklete, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Ullevålsveien AS	Oppdragsnr.	76240184		
Adresse	Tunveien 1B				
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?	1998	Hvor lenge har du bodd i boligen?	26	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Rigmor	Etternavn	Marstein		

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 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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja 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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja 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 Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja 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
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
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 Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja 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 Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 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 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 Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja 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 Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja 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 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 Kommentar

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

Nei Ja 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 Kommentar

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

Nei Ja 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 egenerklærings skjema. 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 egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato 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

Forsikringselskapet 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

Meglerhuset Ullevålsveien AS
Høyden & Partners v/Hans-Petter Strømsaas
Ullevålsveien 113, 0359 OSLO
E-post: hp@partners.no

8001517

924/48 22.08.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 21.08.2024.

Boligselskap: 924, Sameiet Benterud li
Organisasjonsnr: 880.340.182
Eier: Rigmor Marstein
Leieobjekt: 48
Seksjonsnummer: 48
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. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

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 3.996,- 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	68,-	0,-	32 183,-	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.

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

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass, 0129 OSLO

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



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 varmpumper
8. Installasjon av varmpumper - 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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	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 konsulenttjenester	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.

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
- Sørnum, Arne Fredrik (10.11.1944), 19.04.2024

Forseglet av



Posten Norge

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 garasje plass.
- 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 avfalssdunkene.
- 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.

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. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, 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.

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

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

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 beslattes 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 HC-parkeringsplasser.

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 seksjonseiernes 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



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



Lørenskog kommune

Grunnkart

Eiendom: 100/600/0/48
Adresse: Tunveien 1B
Dato: 21.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



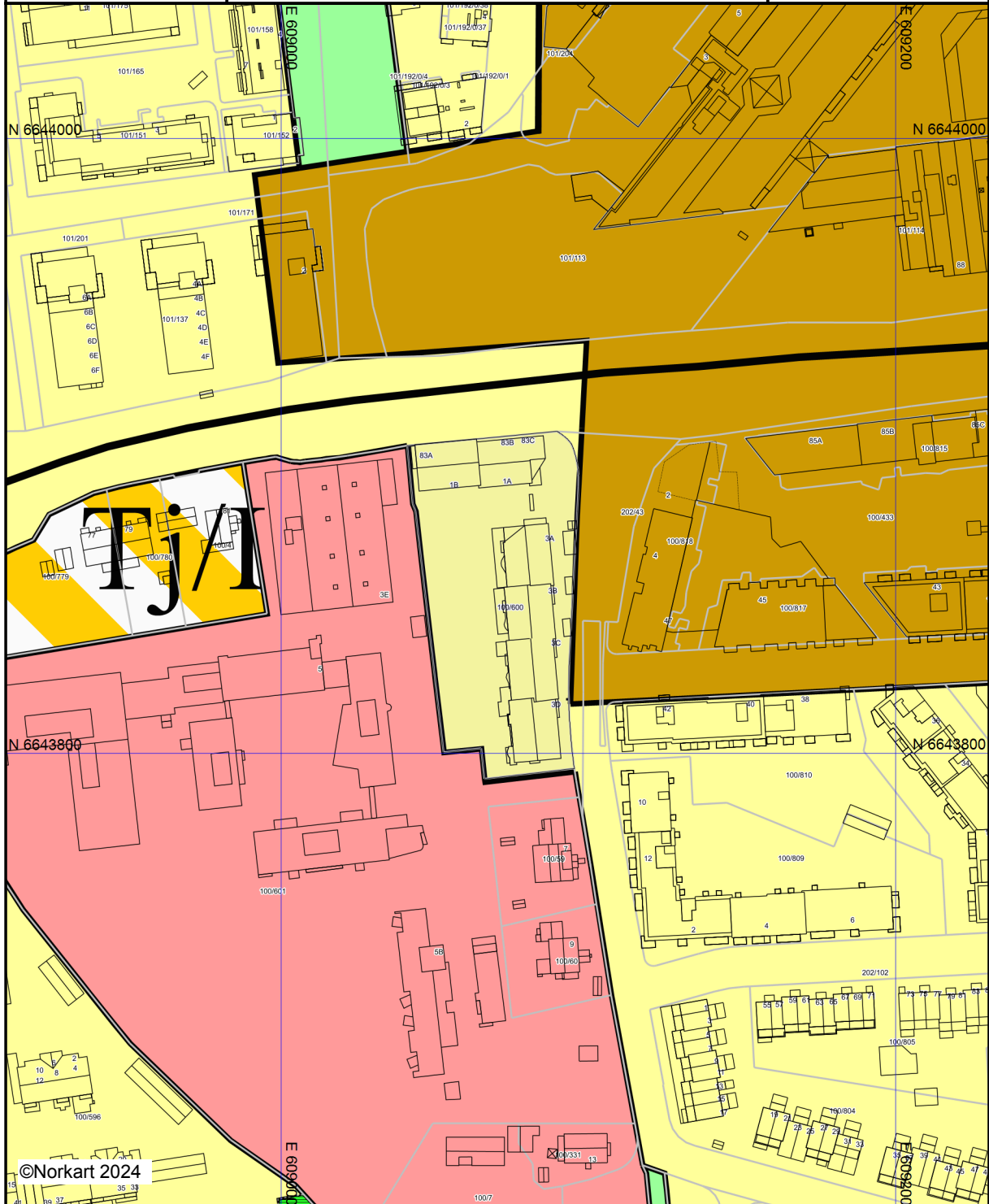
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 100/600/0/48
Adresse: Tunveien 1B
Utskriftsdato: 21.08.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32








©Norkart 2024





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

Tegnforklaring

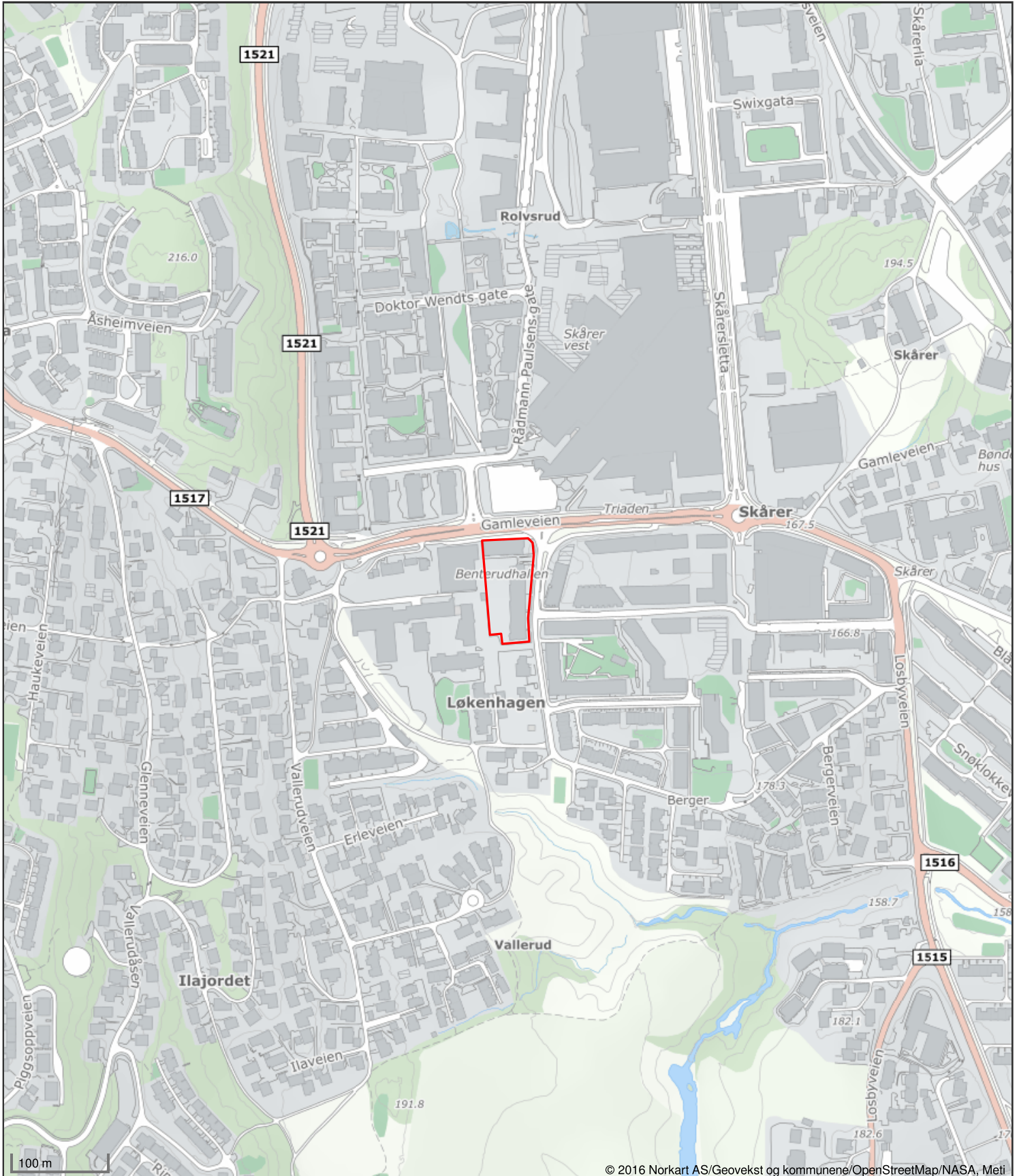
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nå
-  Grønnstruktur - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Påskrift arealformål/arealbruk

Oversiktskart for eiendom 3222 - 100/600//





Lørenskog kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 100/600/0/48
Adresse: Tunveien 1B
Utskriftsdato: 21.08.2024
Målestokk: 1:2000

N



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring



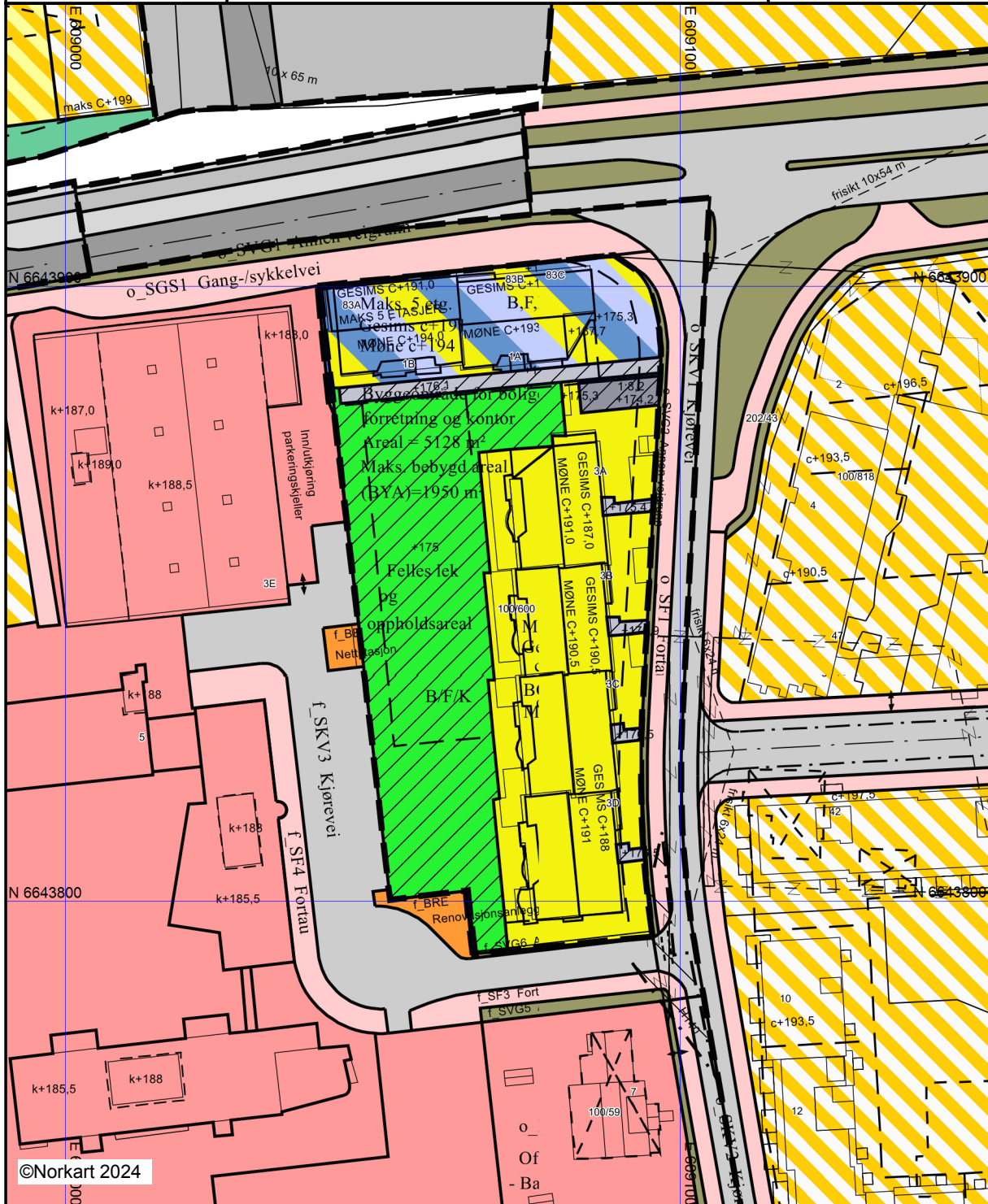
Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 100/600/0/48
Adresse: Tunveien 1B
Utskriftsdato: 21.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

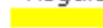








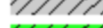






©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

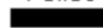






















Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Blokkbebyggelse	Abc	Påskrift kotehøyde
	Kjøreveg	Abc	Påskrift kotehøyde
	Kjøreveg	Abc	Påskrift plantilbehør
	Annen veggrunn	Abc	Påskrift plantilbehør
	Gang-/sykkelveg		
	Torg		
	Torg		
	Felles avkjørsel		
	Felles gangareal		
	Felles lekeareal for barn		
	Bolig/Forretning/Kontor		
	Bolig/Forretning/Kontor		
	Grense for restriksjonsområde		
	Frisiktsone ved veg		

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Bestemmelsegrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Tjenesteyting
	Energianlegg
	Renovasjonsanlegg
	Uteoppholdsareal
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
	Kjøreveg
	Fortau
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkeringshus/-anlegg
	Sikringsone - Frisikt
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm
	Tunnel
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.