

Finstadlia 43, 1475 Finstadjordet.

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1978

BRA: 83 m²

BRA-i: 80 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

20

TG-2

1

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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: 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: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar 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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
02.03.2026

Rapportdato
03.03.2026

Hjemmelshavere

Navn: Netaj Singh Gill Nagra
Navn: Sabrije Nagra

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings-sakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen Telefon: 90418516
Firma: Min-takst AS Epost: th@min-takst.no
Adresse: Fjellrabben 12 b, 2022 Gjerdrum

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester/Byggningsingeniør med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: Finstadlia 43, 1475 Finstadjordet.

Kommunenr:	3222	Gårdsnr:	98	Bruksnr:	72	Festenr:
Seksjonsnr:	0	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1978					
Boligtype:	Rekkehus					

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Rekkehuset er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med takplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass. Oppvarmet med elektriske varmekabler og panelovner.

Det er redskapsbod på ca 3 kvm på eiendommen.

INNSENDIG

Gulvene har Laminat og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Himlingene med malte overflater.
Tradisjonelt trebjelkelag antatt bygd etter byggeskikk på oppføringspunktet. Det er ingen opplysning om isoleringen i bjelkelaget.
Støpt dekke av betong på antatt kultet grunn.
Tretrapp som er malt og har glass rekkverk.
Innvendige profilerte dører. Hvitmalte lister rundt åpningene.

Bad underetasje

Flislagt bad. Bad fra 2023. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon. Ellers ukjent utførelse på underliggende konstruksjon. Baderoms innredning med servant og ett-greps blande batteri. Wc og dusjvegger. Fliser på vegger og gips i himling. Flislagt gulv.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2023 med hvite fronter. Kjøkkenøy. Fliser over kompositt benk med kum med ett-greps blande batteri. Integreert koketopp og komfyr, oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk over koketopp, kjøleskap. Kjøkkeninnredningen synes å være i orden. Mekanisk avtrekk med uttak til vegg/over tak over kokeplass.

UTVENDIG

Taket er tekket med takplater. Takrenner og beslag i lakkert metall. Yttertak er kun inspisert fra bakkenivå og kontrollen er begrenset av dette. Generelt er luftehatte og takbeslag ekstra utsatt for skader. For å forebygge vannlekkasjer bør pipebeslag og ventilasjonshetter ha jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold.

Tradisjonelt bindingsverk bygd etter byggeårets krav og norm. Antatt isolert og med vind/dampsperre. Utvendig kledd med panel som er overflatebehandlet. Saltak i prefabrikkerte w-takstoler. Undertak i rupanel, vindskier og gesims i treverk.

Besiktigelse fra lofts Luke. Det er matter med isolasjon. 2-lags isolerglass med malte karmer.

Fabrikk malt ytterdør med glassfelt. Malt balkongdør i trekarm med isolerglass.

Fra stue er det utgang til balkong på ca 14 kvm.

Boligen har ved godt vedlikehold mange år igjen. Husets alder tilsier dog at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes forhold som ikke er var mulig å oppdage ved visuell kontroll. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer normalt preg av nyoppusset.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg og Carport m/bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	36	36	0	0	14
1. etasje	47	44	3	0	0
Totalt m²	83	80	3	0	14

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	36	36	0	Stue, kjøkken og trapp.	
1. etasje	47	44	3	Entré, gang, 2 soverom, trapp og bad.	bod
Totalt m²	83	80	3		

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?

Standard Norge har lansert nye og oppdaterte målereglene og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestANDARD. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgforskriften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle målereglene samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 14 kvm sydvendt terrasse fra stuen.

Parkering: Biloppstillingsplass i garasje merket 58 og 1 biloppstillingsplass merket 129.

1 etg : målt takhøyde 2,37

Beliggenhet

Bolig i et etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er flat og skrånende og opparbeidet med plen og variert beplantning.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Ingen merknader til Drenering.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ingen merknader til grunnmur og fundament.	

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
rekkverk er ikke i henhold til forskriften	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 1 må rekkverket heves med ca 10cm, dette bør gjøres for å ivareta sikkerheten.	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmen fra 2010. Innerdører: profilerte hvite innerdører. Balkongdører : 1-fløyet tredør med glassfelt fra 2010. Ytterdører: Isolert ytterdør i 1.etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Ingen merknader til vinduer og dører	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Tradisjonelt bindingsverk bygd etter byggeårets krav og norm. Antatt isolert og med vind/dampsperre. Utvendig kledd med panel som er overflatebehandlet.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av Renner og nedløp	TG-1
Ingen merknader til Renner og nedløp.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Takkonstruksjonen fremstår uten skader og det er ikke behov for strakstiltak.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Takplater
Inspisert fra	På bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
ingen merknader til taktekking.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Ingen merknader.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
1 etg: Støpt gulv. 2 etg: Trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et høydeavvik på følgende: Avvik 1 etg: Gang ca 4 mm totalt og ca 2 mm på 2 m. Avvik 2 etg: Kjøkken ca 4 mm totalt og ca 2 mm på 2 m. Stue ca 3 mm totalt og ca 1 mm på 2 m.	

6.13 Ildsted/Skorstein

6.14 Kjøkken:



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med hvite fronter. Fliser over kompositt benkeplate med kum med ett-greps blandebatteri. Integrert koketopp og komfyr, oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk over koketopp.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Ingen merknader.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-1

Mangler håndløper i trappeløp.

6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Ingen merknader.

6.20 Vannledninger



Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Vannrør i kobber og i plast. Det meste av røropplegget er fra 2025. Det har vært kontroll av rørlegger det siste året og er vurdert i god stand i følge eier.

6.21 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja 2023

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Skjult

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?

Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Sikringsskapet er plassert i soverom dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

kjøkken

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2023	
Størrelse	
100 liter i følge eier	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.23 Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk i himling.
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Våtrommet har mekanisk avtrekk.	

6.24 Våtrom: Bad i 1 etg



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt bad. Bad fra 2023. Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Wc og opplegg for vaskemaskin	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-1
Ingen merknader.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Veggmontert toalett.	
Dusjhjørne.	
Servantskap med blandeatteri.	
Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja



Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.
Det er foretatt fuktmåling i tilstøtende gang mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

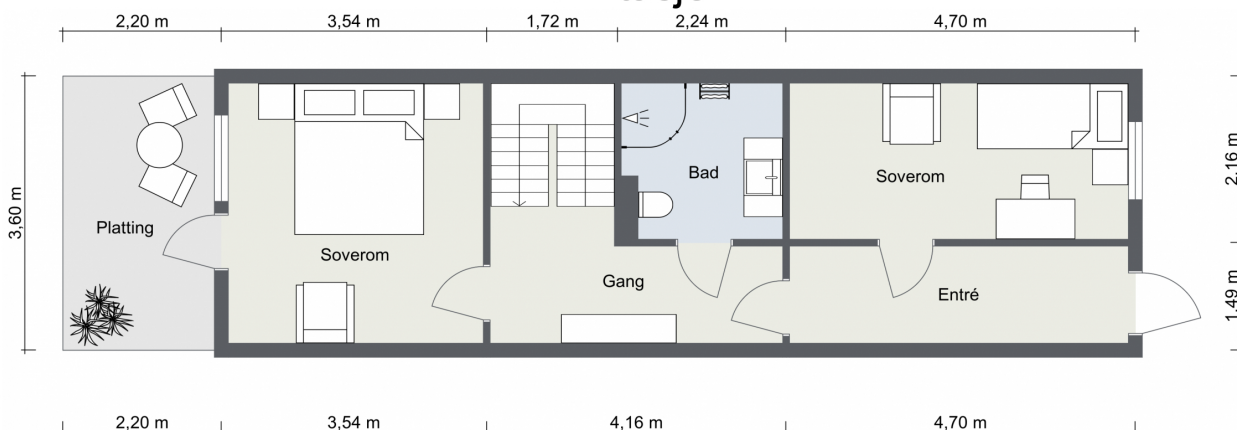
Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

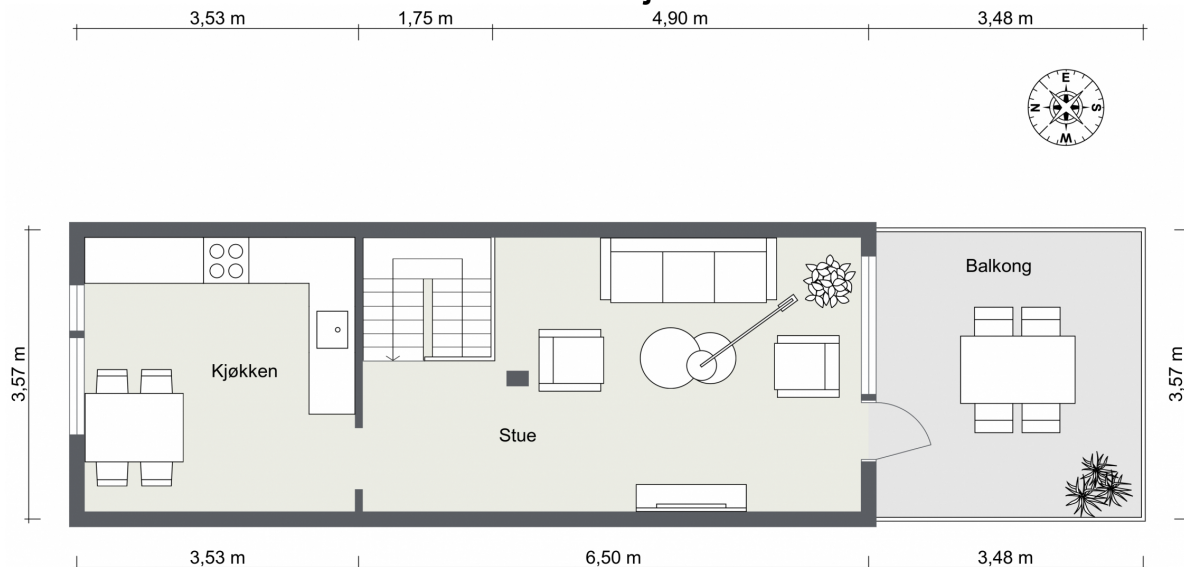
Nei

7. Plantegning

1. Etasje

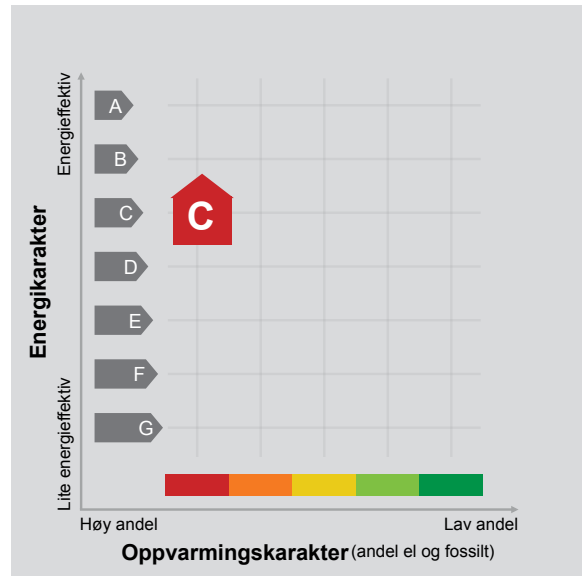


2. Etasje



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BENTERUDJORDET BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	1475
Sted	FINSTADJORDET
Kommunenavn	Lørenskog
Gårdsnummer	98
Bruksnummer	72
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150699355
Merkenummer	Energiattest-2025-239497
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår 1978
Bygningsmateriale:
BRA: 65
Ant. etg. med oppv. BRA:
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Finstadlia 47	150699355	H0101	0	0	100
Finstadlia 41	150722780	H0101	0	0	103
Finstadlia 49	150722810	H0101	0	0	99
Finstadlia 53	150722837	H0101	0	0	97
Finstadlia 43	150722799	H0101	0	0	102
Finstadlia 51	150722829	H0101	0	0	98

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1978

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	34 m²
Areal tak	32 m²
Areal gulv	33 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	17 m²
Oppvarmet BRA	65 m²
Totalt BRA	65 m²
Oppvarmet luftvolum	156 m³
U-verdi for yttervegger	0,27 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,25 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,19 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,48 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	26,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	73,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	2,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)

Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	95 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,92
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
--	------

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	24.11.2025
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

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

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	96,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	9,1 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergi behov	164,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11 353 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	174,66 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 881 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	174,66 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11 353 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	11 353 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	11 353 kWh/år

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

43-4-06
LØKEN / SØRLI

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR LØKEN/SØRLI**

§ 1

(§ 1, 1. og 3. setning utgår - kfr. kom. plan)

På de regulerte boligtomter kan inntil 20% av tomta bebygges. Bebyggelsen skal være i en etasje med eventuelt underetasje/kjeller. Frittstående garasje regnes ikke inn i dette areal.

§ 2

Hus skal plasseres innenfor de på planen viste byggelinjer.

§ 3

Garasjer sammenbygd med hus, på østsiden av huset, kan plasseres inntil 1 m fra nabogrense under forutsetning av B 30 vegger og tak i garasjen.

§ 4

Husenes såle kan ikke på noe punkt ligge lavere enn 2 m under nåværende terreng. Husets totale vekt må av stabilitetshensyn ikke overstige vekten av den utgravde masse.

§ 5

Under byggeperioden kan det ikke tillates lagring av masse på egen eiendom. Terrengplanering på den enkelte tomt tillates ikke uten kommunens godkjennelse.

§ 6

Retningslinjene i geoteknisk rapport fra firmaet Norsk teknisk byggekontroll A/S (NOTEBY) datert 19.12.83 må følges.

§ 7

Bygningssjefen kan gi tillatelse til at garasje oppføres foran byggelinje mot vei inntil 2 m fra reguleringslinjen på betingelse av at det opparbeides snuplass på egen grunn.

§ 8

Disse bestemmelser gjelder ved siden av bygningsloven med vedtekter. Bygningsrådet kan, når særlige grunner foreligger unnta fra bestemmelsene innenfor rammen av bygningsloven.

Egengodkjent av Lørenskog kommunestyre 10.4.85.
Endret i h.h.t. bygningsrådets vedtak sak 145 av 20.5.85

Kommuneplanbestemmelser vedtatt den 15.03.2023
erstatte § 1, 1. og 3. setning i disse reguleringsbestemmelsene.



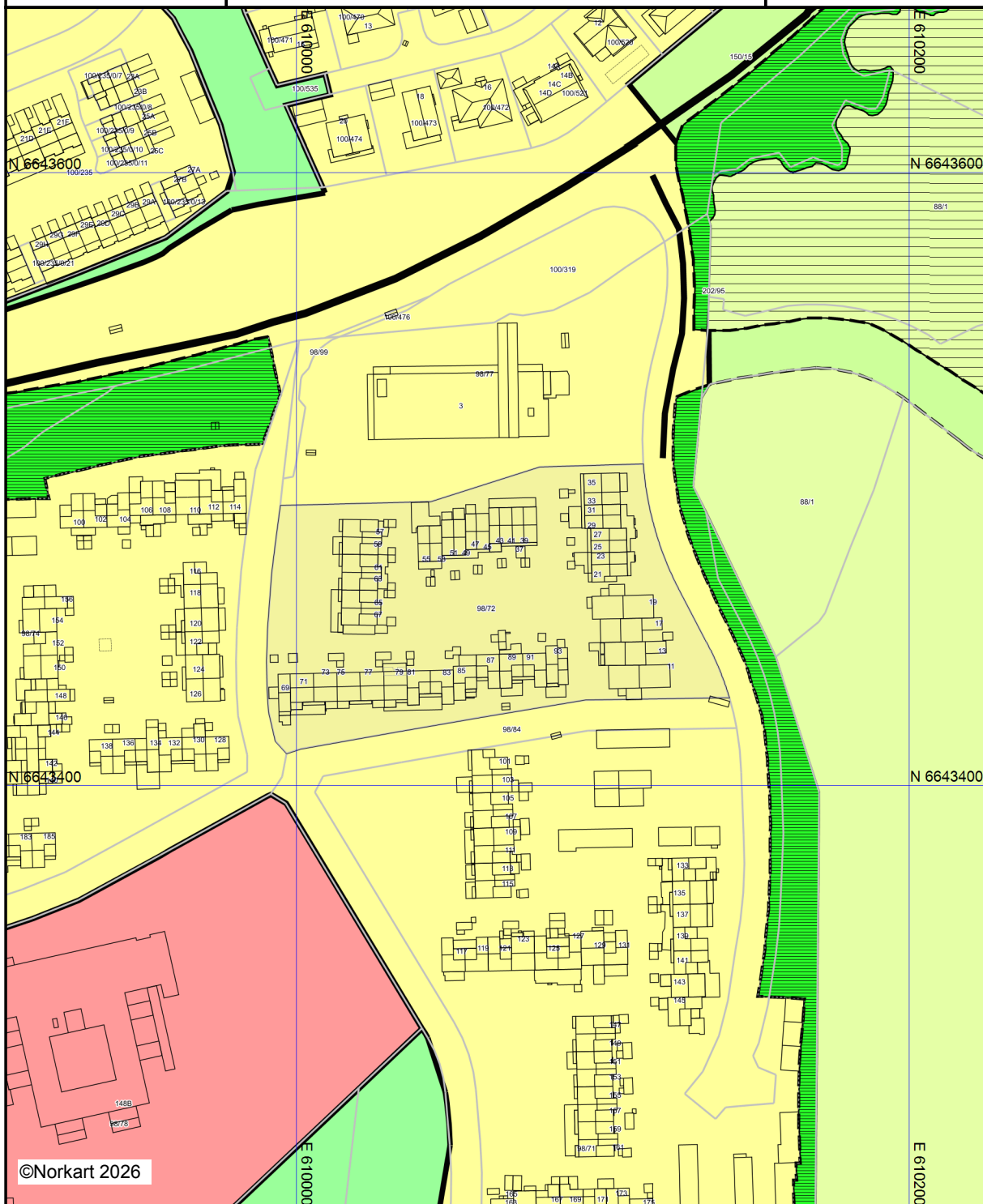
Lørenskog kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 98/72
Adresse: Finstadlia 43
Utskriftsdato: 27.02.2026
Målestokk: 1:2000



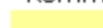
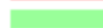
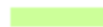
UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende



Lørenskog kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 98/72
Adresse: Finstadlia 43
Utskriftsdato: 27.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Område for forretning
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Frilandsområder
	Turveg
	Turveg
	Anlegg for lek
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Annet fellesareal for flere eiendommer

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert kant kjørebane
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift radius

43-4-05
NEDRE FINSTAD

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN
FOR GNR. 98, BNR. 1 M.FL. NEDRE FINSTAD LØRENSKOG KOMMUNE**

§ 1

Det regulerte område er på planen vist med begrensningslinje, og omfatter 9 områder for boligbebyggelse (A-I), 2 områder for forretning (J-K), 2 områder for offentlig formål (L-M), 1 område for industri (N), trafikkområder for kjøreveier, gang- og turveier, samt områder for rekreasjon.

§ 2

Områdene for boligbebyggelse (A-I)

I boligfeltene merket A-I kan bygges boliger med rekke-, kjede-, atriums-, terrasse eller frittliggende hus i inntil 2 etasjer over omgivende terrengs høyeste punkt. Hvor terrenget gjør det mulig kan det i underetasje innredes boliger innenfor rammen av byggeforskriftenes bestemmelser.

Boligfeltene skal ha en utnyttelsesgrad
 $U = \text{brutto gulvareal} / \text{brutto boligfeltareal} = 0.20 - 0.25$

§ 3

Områdene for forretning (J-K)

I områdene merket J-K kan oppføres bygninger i inntil 2 etasjer for forretning, service o.l.

§ 4

Områdene for offentlige formål (L -M)

I område L kan oppføres bygninger i inntil 2 etasjer for kulturelle og sosiale institusjoner.

I område M kan oppføres bygning for offentlig/allmenntilgjengelig formål i inntil 2 etasjer.

§ 5

Område for industri (N)

I område N kan oppføres bygninger i 1 etasje maks. høyde 5.0 m for miljøvennlig småindustri.

§ 6

Før det kan gis byggetillatelse for noen del av bebyggelsen innen et byggeområde, må det foreligge en detaljert tomtedelings- og bebyggelsesplan for det gjeldende byggeområde godkjent av bygningsrådet etter at brannstyrets, fritidsnemndas og el-verkets uttalelse er innhentet.

Bebyggelsesplanen skal foruten bygningene omfatte anlegg av ulike slag som naturlig hører til innenfor de enkelte områder, vist i utførelse og omfang slik at de etter bygningsrådets skjønn sikrer beboerne trivsel på betryggende måte. Disse anlegg skal ferdigstilles parallelt med innflytting på områdene.

§ 7

Lekeplasser

For hver 25. leilighet og innenfor en gangavstand på 50 m fra leilighet avsettes minimum 80 m² til lekeplass (sandlekeplass) for barn.

For hver 200. leilighet og innen en gangavstand på 200 m fra leilighet avsettes minimum 1500 m² til kvartalslekeplass.

På lekeplassene skal det ved innflytting være montert hensiktsmessige apparater og utstyr.

§ 8

Trafikkområdene

Innen de enkelte boligfelt skal bebyggelsesplanen og lokalveinettet utformes slik at det fra boligene gis gangveiforbindelse over lokalt og offentlig gangveinett til skoler, barneinstitusjoner, forretning, tilstøtende boligfelt, lekefelt og friareal.

Angitte overganger eller underganger for fotgjengere skal opparbeides når trafikkbelastningen på veinettet etter bygningsrådets skjønn tilsier det.

Ingen fotgjengerrampe får ha sterkere stigning enn 100 ‰.

Parkering for boligbebyggelsen skal som hovedregel løses ved fellesanlegg som dimensjoneres for 1,5 bilplasser pr. leilighet. Herav skal 1,3 bilplasser opparbeides samtidig med byggingen mens 0,2 bilplass pr. leilighet avsettes som reserveareal i direkte tilknytning til parkeringsplassen. Hvis biloppstillingsplass anordnes på egen tomt skal det avsettes 2 bilplasser pr. bolig med 1 leilighet. Hvis garasjer bygges samtidig med eller i tilknytning til bolig kan antall biloppstillingsplasser reduseres tilsvarende.

Forretnings- og ervervsbebyggelse skal ha oppstillingsplass for 1 bil pr. 50 m² gulvflate, på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter. Det skal avsettes lasteplass for varebiler på egen tomt nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

§ 9

Fellesbestemmelser

I forbindelse med byggearbeidene skal søkes bevart verdifull vegetasjon ved å beskytte trær m.v.

Kommunens parkvesen skal konsulteres før byggearbeider settes igang.

§ 10

Bygningsrådet kan innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene i Lørenskog kommune gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelsene hvor særlige grunner taler for det.

Midlertidig reguleringsbestemmelse i medhold av bygningslovens § 31.3.

Områdene J.K.D.E og F tillates ikke utbygd før disse kan få adkomst til Lørenskogveien som vist på reguleringsplanen. Det tillates ikke etablert noen midlertidig adkomst gjennom planområdet til disse områdene og vedtekten gjelder derfor til Lørenskogveien er forlenget fram til adkomsteveien til områdene enten fra Losbyveien eller fra Nordliveien.

Vedtatt av Lørenskog kommunestyre den 05.02.1975
Stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus den 18.08.1975



LØRENSKOG KOMMUNE

TEKNISK AVDELING

Kontor for bygge- og rørkontroll

Tlf.: 70 12 30

1470 Lørenskog, 10. mars 1980
Rådhuset

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
A. 98/71-72 JKR/jr

Herr Asmund Vangberg
c/o Moelven Bruk
Konventveien 100

OSLO 2.

AD: BORETTSLAGET BENTERUDJORDET I, GNR. 98 BNR. 71 og 72. HUS-
REKKER: 34,35,36,37,38,39,40,41,43,44,45,46. FINSTADLIA: 100-126,
130-158,177-193,163-175,147-161,117-131,133-145,101-115,57-67,
37-55,21-35,11-17.

En har mottatt rapporter jnr. 426/80 fra 1-års befaringer på oven-
nevnte husrekker og sammenlignet disse med de midlertidige bruks-
tillatelser utskrevet herfra.

En fant de arbeider som var nevnt i brukstillatelsene utført.

Ifølge rapportene gjenstår det kun mindre justeringsarbeider.
Ferdigattest for ovennevnte husrekker meddeles herved.

F. Chr. Mohn
bygningssjef

J.K. Rømcke
saksbehandler

Gjenpart:
Oslo Bolig og sparelag, v/herr Tømte
Hammersborg Torg 1, Oslo 1

Ø.I.E., v/herr Aspestrand
Gamleveien 2, 1473 Skårer



VINDVEGGEN ARKITEKTER AS
Skedsmogata 7

2000 LILLESTRØM

Saksbehandler: Vigdis Ekeland

Direkte telefon:

Deres ref.:

Vår ref.: 13/2188 - 11/14/6879

Klassering: 98/72

Dato: 17.02.2014

Finstadlia 43 gnr 98 bnr 72 - Tilbygg - Søknad om ferdigattest - Melding om vedtak

Det er fattet følgende vedtak:

Vurdering:

I henhold til denne saksbehandlingen oppfyller tiltaket vilkårene til ferdigattest i plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften § 8-1.

Det er fremlagt sluttrapport i henhold til plan- og bygningsloven § 21-10. Sluttkontroll viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven. Ansvarlig søker har fremlagt tilstrekkelig dokumentasjon på at tiltaket er oppført i henhold til gjennomføringsplanen og tillatelse gitt i form av vedtak fattet av Lørenskog kommune.

Vedtak:

Ferdigattest meddeles etter anmodning om ferdigattest datert 07.02.2014, mottatt her 11.02.2014, og merket med saksnummer 13/2188-9.

Vedtaket kan påklages til teknisk utvalg og derfra til fylkesmannen i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven § 1-9 kap. VI, hvorav en vedlegger kopi.
Eventuelt klage sendes til Lørenskog kommune, teknisk sektor byggesak.

Bygningsgebyret for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog kommune. Bygningsgebyret, for tiltak som utløser gebyr, blir fastsatt i henhold til gebyrregulativ vedtatt i Lørenskog Kommunestyre.

Med hilsen

Vigdis Ekeland
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:
Benterudjordet Borettslag OBOS Hammersborg Torg 1 0179 OSLO

TEKNISK

Hasselveien 6, Postboks 304, 1471 Lørenskog. Telefon 67 93 40 00, Faks: 67 98 98 03, Org.nr.: 842 566 142 (mva)
byggesak@lorenskog.kommune.no, www.lorenskog.kommune.no

EMERA NO2 AS
Emera Oslo Øst v/Anders Eggen Mogseth
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: anders.mogseth@emera.no

Deres ref.: 02260084 .

Vår ref.: 0485-1-1102

Dato: 27.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: BENTERUDJORDET BORETTSLAG
Organisasjonsnr: 948616858
Andelseier: Nagra, Netaj Singh Gill
Medeier: Nagra, Sabrije
Leilighetsnummer: 1102
Adresse: Finstadlia 43, 1475 FINSTADJORDET
Andelsnummer: 102
Gnr. 98
Bnr. 72

Borettsinnskudd: Kr. 54 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6596113.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter blir ilagt eiendomsskatt i 2026.

Styret vedtok 25. august 2024 å ta opp lån på kr 2.500.000,- for å asfaltere i borettslaget. Salg/overdragelse av garasje: Se husordensreglene. Klausuler - leieobjekter: Se vedtektene pkt. 2-2. Totalt 4 stk. handicap.leil. 2 stk. 2-roms leil. 1115 og 1116. 2 stk. 4-roms leil. 1114 og 1117. E-post til styret: benterudjordet@styrommet.no
Hjemmeside: <http://www.vibbo.no/0485> Styreleder Per Christian Larsen eller styremedlem Viggo Andreassen
godkjenner nye andelseiere: pcl@thegoodcompany.no / viandrea8@gmail.com.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207611956
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	2 398 561,00
Innfrielsesdato:	30.06.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207611972

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo:	4 217 793,00
Innfrielsesdato:	30.09.2031
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208392603
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo:	2 352 698,00
Innfrielsesdato:	30.09.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 599,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Leietillegg påbygg	143,00	
Felleskostnader	4 456,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	305,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 355,-
Annen formue:	23 944,-
Gjeld:	57 088,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207611956
Restsaldo:	15 143,40
Kapitalkostnader:	157,39
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207611972
Restsaldo:	26 615,30
Kapitalkostnader:	452,88
IN-avtale:	Nei

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98208392603
Restsaldo:	14 844,73
Kapitalkostnader:	126,87
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 56 603,43,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Michael Gareth Winnem pr. e-post: michael.gareth.winnem@OBOS.no eller telefon: 22 98 14 72.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignumner og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Per Christian Larsen, e-post: benterudjordet@styrerrommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 485

BENTERUDJORDET BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BENTERUDJORDET BORETTSLAG

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:

1. april 2025 kl. 18:00, Løken grendehus, Snøklukkeveien 2..

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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i BENTERUDJORDET BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Per Christian Larsen er valgt.

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

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

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 at årets resultat dekkes opp ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes opp ved overføring fra egenkapital

Vedlegg

1. 0485 Benterudjordet Borettslag.pdf

2. 0485 Årsregnskap 2024.pdf

3. Budsjett 2025 oppdatert77.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr kr 464 182

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 464 182

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Per Christian Larsen

Valgkomiteens innstilling er å fortsette med Per Christian Larsen som innleid ekstern styreleder. Per Christian Larsen sitt honorar, dersom Generalforsamlingen velger han er som følger: Honorar vil for kommende periode være kr 148.916,- som blir kr 12.410,- pr. måned i tidsrommet han sitter som styreleder. Dette dekkes av godtgjørelse til styret og kommer ikke i tillegg til styrehonorar. I tillegg vil det i perioden bli fakturert kr 3500,- pluss mva for tele, programvarelisenser og andre it-kostnader.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Thomas Frøseth
- Viggo Andreassen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- 1 Omar Tor Arnason
- 2 Trine Elisabeth Stolt Amundsen
- 3 Morten Stephanson
- 4 ?

Vedlegg

1. 0485 Valgkomiteens innstilling 2025v2.pdf

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Viggo Andreassen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Toralf Bakketun
-

Sak 9

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- 1 ?
 - 2 ?
 - 3 ?
-

Styrets årsrapport

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret:

- Leder: Per Christian Larsen, Otto Ruges Vei 86 A
- Nestleder: Viggo Andreassen, Finstadlia 121
- Styremedlem: Toralf Bakketun, Finstadlia 131
- Styremedlem: Frode Grønning (fram til november 2024), Finstadlia 17
- Styremedlem: Christian Staff, Finstadlia 152
- Varamedlem (møtende): Omar Thor Arnason, Finstadlia 108
- Varamedlem: Tor-Inge Hjelmseth, Finstadlia 129
- Varamedlem: Espen Olsen, Finstadlia 167
- Varamedlem: Morten Stephanson, Finstadlia 173

Delegert til generalforsamlingen i OBOS:

- Delegert: Viggo Andreassen, Finstadlia 121
- Varadelegert: Toralf Bakketun, Finstadlia 131

Valgkomité:

- Terje Holkestad, Finstadlia 147
- Tømm Sverre W. Johannessen, Finstadlia 101
- Kiinee M. Skorgen Sommarsted, Finstadlia 125

Kontaktinformasjon

E-post: benterudjordet@styrerommet.no

Vibbo: Informasjon om borettslaget og ditt boforhold finnes på Vibbo.no.

Generelle opplysninger om Benterudjordet Borettslag

Borettslaget består av 117 andelsleiligheter fordelt på 13 husrekker. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 948616858, og ligger i Lørenskog kommune. Gårds- og bruksnummer: 98-1, 71, 72 og 84

Første innflytting var i 1978. Tomtearealet er på 51 155 m². Bruksnummer 71 og 72 ble kjøpt i 1978, mens bruksnummer 1 og 84 ble vederlagsfritt overdratt fra OBOS i 2012.

Borettslaget er et samvirkeforetak med formål å gi andelseiere bruksrett til egen bolig samt drive tilknyttet virksomhet. Borettslaget har ingen ansatte.

Forretningsførsel utføres av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Kommentarer til årsregnskapet for 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets økonomi og drift. Forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn.

- Resultat: Underskudd på kr. 3 676 219, føres mot egenkapital. Underskuddet balanseres med låneopptak på kr. 2 500 000 og bruk av oppsparte midler i bank.

- Disponible midler: Per 1.1.2025 utgjør disponible midler kr. 2 199 162. Styret understreker viktigheten av å holde disse positive for å sikre stabil drift.

Kommentarer til budsjett for 2025

Budsjettet for 2025 legges fram til orientering. Styret har måttet fastsette felleskostnadene før alle utgifter var kjent. De største utgiftene er renter og kommunale avgifter.

- Kommunale avgifter: Basert på regjeringens plan om å redusere mva fra 25% til 15% fra 1.5.2025, vil avgiftene reduseres med ca. 4,9%. Da budsjettet ble satt opp, forventet vi imidlertid en økning på ca. 18%.
- Energikostnader: Forventes å ligge på omtrent samme nivå som i 2024.
- Forsikring: Premie øker med ca. 16% grunnet indeksjustering og skadehistorikk. Styret har innhentet nye tilbud, men vilkårene må være tilsvarende dagens.
- Lån: Per 1.1.2025 har borettslaget lån på kr. 9 934 072. Renteanslaget er uendret for 2025.
- Felleskostnader: For å dekke økte kostnader og sikre god drift er det lagt inn en økning på 10% fra 01.01.2025.

Styrets arbeid i perioden

Styret har avholdt ni styremøter og behandlet over 50 saker i perioden. Hovedfokus har vært:

1. Veivedlikehold og asfaltering: Større prosjekt gjennomført med låneopptak på kr. 2,5 millioner.
2. HMS og brannsikkerhet: Kontroll av røykvarslere og slukkeutstyr, samt oppdaterte HMS-rutiner.
3. Byggesaker og vedlikehold: Behandling av søknader og vedlikehold av bygningsmasse.
4. Avfallshåndtering: Planlegging av utvidet kapasitet for å møte nye krav.
5. Økonomi og informasjon: Kontinuerlig vurdering av felleskostnader og beboerinfo.
6. Svindelsaken: Lagmannsretten dømte i vår favør, men innkreving er utfordrende.
7. Forsikringssaker og avtaleoppfølging: Reforhandling av avtaler for internett, brøyting og grøntvedlikehold.

Avslutning og veien videre

Styret takker beboerne for godt samarbeid, særlig ved dugnader og byggeprosesser. Prioriteringer framover:

- Oppfylle nye krav til renovasjon.
- Videreføre systematisk HMS- og brannarbeid.
- Følge opp vedlikehold og byggesaker.
- Sikre sunn økonomi i møte med rente- og avgiftsutvikling.

Styret ser fram til fortsatt god dialog og videreutvikling av Benterudjordet Borettslag i 2025.

Med vennlig hilsen,

Styret i Benterudjordet Borettslag



Til generalforsamlingen i Benterudjordet Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Benterudjordet Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarter) 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 4. mars 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BENTERUDJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 616 858, KUNDENR. 485

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 235 457	3 564 672
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 676 219	1 493 107
Tillegg for nye langsiktige lån	15	2 500 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-853 258	-959 674
Innsk. øremerk. bankkto		-6 818	-3 814
Reduksjon langsiktig fordring		0	141 165
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 036 295	670 784
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 199 162	4 235 456

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 238 127	4 454 553
Kortsiktig gjeld	-38 965	-219 097
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 199 162	4 235 456

BENTERUDJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 616 858, KUNDENR. 485

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 943 412	7 353 096	7 938 000	8 715 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 943 412	7 353 096	7 938 000	8 715 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-66 078	-64 536	-64 500	-65 620
Styrehonorar	4	-464 182	-438 000	-540 375	-468 486
Revisjonshonorar	5	-23 000	-10 625	-10 600	-12 000
Andre honorarer		-11 375	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-150 705	-143 120	-151 700	-156 732
Konsulenthonorar	6	-301 515	-570 687	-500 000	-50 000
Kontingenter		-23 400	-23 400	-23 400	-23 400
Drift og vedlikehold	7	-5 716 155	-373 130	-1 000 000	-1 701 020
Forsikringer		-712 478	-601 670	-689 000	-827 386
Kommunale avgifter	8	-2 779 800	-2 252 152	-2 815 000	-2 861 343
Energi/fyring		-3 188	-3 451	-2 000	-2 798
TV-anlegg/bredbånd		-582 885	-602 601	-582 000	-598 032
Andre driftskostnader	9	-363 121	-405 675	-233 200	-371 850
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 197 881	-5 489 047	-6 611 775	-7 138 667
DRIFTSRESULTAT		-3 254 469	1 864 049	1 326 225	1 576 561
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	94 931	81 640	30 000	0
Finanskostnader	11	-516 681	-452 582	-728 000	-413 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-421 750	-370 942	-698 000	-413 000
ÅRSRESULTAT		-3 676 219	1 493 107	628 225	1 163 561
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 493 107		
Fra opptjent egenkapital		-3 676 219	0		

BENTERUDJORDET BORETTSLAG
ORG.NR. 948 616 858, KUNDENR. 485

	BALANSE		
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	28 645 543	28 645 543
Tomt		850 000	850 000
Andre varige driftsmidler	13	547 151	547 151
Miljøbankkonto, øremerket		211 802	180 052
SUM ANLEGGSMIDLER		30 254 495	30 222 745
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	14	244 964	248 096
Driftskonto OBOS-banken		884 378	1 621 031
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 216	9 782
Sparekonto OBOS-banken		1 080 949	2 566 589
Innestående i andre banker		16 619	9 055
SUM OMLØPSMIDLER		2 238 127	4 454 553
SUM EIENDELER		32 492 622	34 677 298
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 117 * 100		11 700	11 700
Opptjent egenkapital		12 876 043	16 552 262
SUM EGENKAPITAL		12 887 743	16 563 962
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 934 072	8 287 330
Borettsinnskudd	16	9 431 300	9 431 300
Avsetning bomiljøtiltak	17	200 542	175 610
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 565 914	17 894 240
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		21 240	82 629
Skyldige offentlige avgifter	18	14 582	12 990
Påløpte renter		3 143	43 621
Påløpte avdrag		0	79 857
SUM KORTSIKTIG GJELD		38 965	219 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 492 622	34 677 298
Pantstillelse	19	24 931 300	24 931 300
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 03.03.2025
Styret i Benterudjordet Borettslag

Per Christian Larsen

Toralf Bakketun

Christian Staff

Viggo Andreassen

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	7 705 536
Leietillegg for påbygg	184 476
Feieravgift	53 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 943 412

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-66 078
SUM PERSONALKOSTNADER	-66 078

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

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 464 182.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-241 014
Tilleggstjenester, OBOS	-1 819
OBOS Prosjekt AS	-58 682
SUM KONSULENTHONORAR	-301 515

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-759 613
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-177 539
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 668 975
Drift/vedlikehold brannsikring	-85 434
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 500
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-1 095
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 716 155

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vannavgift	-1 010 648
Avløpsavgift	-1 110 594
Feieavgift	-42 861
Renovasjonsavgift	-615 698
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 779 800

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 909
Snørydding	-242 775
Gressklipping	-70 813
Andre fremmede tjenester	-2 650
Trykksaker	-4 225
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-4 633
Bank- og kortgebyr	-3 429
Velferds kostnader	-8 688
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-363 121

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 165
Renter av sparekonto i OBOS-banken	87 766
SUM FINANSINNTEKTER	94 931

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-160 296
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-312 443
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 879
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 063
SUM FINANSKOSTNADER	-516 681

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1980	28 595 943
Kostpris/Bokf.verdi 1980	49 600
SUM BYGNINGER	28 645 543

2012.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold. Gjelder også note 13.

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Motorsysselgarasje (ikke avskrevet)		
Tilgang 1987	15 480	15 480
Parkeringsanlegg 2 (ikke avskrevet)		
Tilgang 1988	222 003	222 003
Parkeringsanlegg (ikke avskrevet)		
Tilgang 1983	309 668	309 668
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		547 151

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskuddsbetalte kostnader	149 508
Forskuttet styrelederhonorar	95 456
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	244 964

NOTE: 15**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2017

-3 834 916

Nedbetalt tidligere

1 106 864

Nedbetalt i år

150 867

-2 577 185

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2017

-9 264 244

Nedbetalt tidligere

3 811 454

Nedbetalt i år

569 323

-4 883 467

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2017

-1 637 683

Nedbetalt tidligere

1 531 195

Nedbetalt i år

106 488

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2024

-2 500 000

Nedbetalt i år

26 580

-2 473 420

-2 473 420

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN**-9 934 072****NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1980

-9 431 300

SUM BORETTSINNSKUDD**-9 431 300****NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-200 542

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-200 542****NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-11 216

Skyldig arbeidsgiveravgift

-3 366

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-14 582**

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	9 431 300
Pantelån	9 934 072
TOTALT	19 365 372

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	28 645 543
Tomt	850 000
TOTALT	29 495 543

	Januar	Februar	Mars	April	Mai	Juni	Juli	August	Sept.	Oktober	Nov.	Des.	Sum
Husleie	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	8 715 228
Andre inntekter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum inntekter	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	726 269	8 715 228
Utgifter													
Personalkostn.	1 682	1 682	1 682	1 738	46 677	1 737	1 737	1 737	1 737	1 737	1 737	1 737	65 620
Styrehonorar	11 932	11 932	11 932	12 410	333 410	12 410	12 410	12 410	12 410	12 410	12 410	12 410	468 486
Revisjonshon.	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12 000	12 000
F.førerhonorar	39 183			39 183			39 183			39 183			156 732
Konsulenthon.	0	0	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	50 000
Kontingenter	23 400	0					0		0				23 400
Drift og vedlikeh.	1 020	0	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	800 000	100 000	100 000	100 000	1 701 020
Forsikringer	200 889			200 889	0		200 889		0	200 889	23 830		827 386
Kommunale avg.	0		1 431 772				0	0	1 431 772				2 863 544
Elektrisk energi	249	239	240	220	220	220	220	220	220	250	250	250	2 798
Kabel TV	149 508	149 508	0		0	149 508	0		149 508	0			598 032
Andre driftskost.	246	243	500	130 500	5 500	500	500	74 860	500	500	500	155 500	369 849
Sum utbetaling.	428 109	163 604	1 551 126	489 940	490 807	269 375	359 939	194 227	2 401 147	359 969	143 727	286 897	7 138 867
Resultat før fin.	298 160	562 665	-824 857	236 329	235 462	456 894	366 330	532 042	-1 674 878	366 300	582 542	439 372	1 576 361
Finansinntekter													
Finansinntekter	0						0	0		0		50 000	50 000
Renter /avdrag	121 332	118 003	119 566	119 566	119 566	119 566	119 566	119 566	119 566	119 566	119 566	119 566	1 434 995
	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum finanposter	-121 332	-118 003	-119 566	-119 566	-119 566	-119 566	-119 566	-119 566	-119 566	-119 566	-119 566	-69 566	-1 384 995
Over/undersk.	176 828	444 662	-944 423	116 763	115 896	337 328	246 764	412 476	-1 794 444	246 734	462 976	369 806	191 366
2 199 162	2 375 990	2 820 652	1 876 229	1 992 992	2 108 888	2 446 216	2 692 980	3 105 456	1 311 012	1 557 746	2 020 722	2 390 528	2 390 528

Benterudjordet borettslag – Valgkomiteens innstilling 2025

Valgkomiteen har bestått av Terje Holkestad, Kiinee Sommarsted og Tømm Johannessen. Representanter fra komiteen har deltatt på et styremøte i borettslaget der vi blant annet har fått informasjon om hvordan dynamikken i dagens styre fungerer. Vi har også snakket med hvert enkelt styremedlem hver for seg. Vi har utarbeidet informasjonsskriv som er delt på borettslagets informasjonskanal Vibbo, i tillegg til at papirutgave er delt ut i postkasser. I informasjonsskrivet har vi forsøkt å engasjere beboere til å melde sin interesse til roller i styret.

Valgkomitten har med bakgrunn i sitt arbeid følgende forslag og anbefaling til sammensetning av styret for 2025:

	Rolle	Navn	Adresse
A	Leder (velges for 1 år)	Per Christian Larsen*	Otto Ruges vei 86 A
B	Styremedlem som ikke er på valg (1 år igjen)	Toralf Bakketun	F 131
		Christian Staff	F 152
C	Styremedlem for 2 år	Thomas Frøseth	F 35
		Viggo Andreassen	F 121
D	1. varamedlem (1 år)	1.Omar Tor Arnason	F 108
	2. varamedlem (1 år)	2.Trine Elisabeth Stolt Amundsen	F 51
	3. varamedlem (1 år)	3.Morten Stephanson	F 173
	4. varamedlem (1 år)	Valgkomiteen foreslår at denne enten velges på generalforsamlingen, eller ikke besettes.	
E	Delegert til OBOS generalforsamling	Viggo Andreassen	F 121
	Vara delegert til OBOS generalforsamling	Toralf Bakketun	F 131
F	Valgkomité	Under avklaring	

* Det har ikke lyktes valgkomiteen og finne kandidater i borettslaget til rollen som leder. Vår innstilling er derfor å fortsette med Per Christian Larsen som innleid ekstern styreleder. Per Christian Larsen sitt honorar, dersom Generalforsamlingen velger han er som følger: Honorar vil for kommende periode være kr 148.916,- som blir kr 12.410,- pr. måned i tidsrommet han sitter som styreleder. Dette dekkes av godtgjørelse til styret og kommer ikke i tillegg til styrehonorar. I tillegg vil det i perioden bli fakturert kr 3500,- pluss mva for tele, programvarelisenser og andre it-kostnader.

Valgkomiteen for Benterudjordet borettslag 05.03.25

Terje Holkestad

Kiinee Sommarsted

Tømm Johannessen

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 1.04.25

Selskapsnummer: 485 Selskapsnavn: BENTERUDJORDET BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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.

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag		25.05.2023
Tema:	Innhold i informasjonsmappen	

Innholdsfortegnelse

Endret 15.6.2006, 25.05.2023.

1 Husordensregler

- 1.01 – Innledning
- 1.02 – Fellesområder og utearealer
- 1.03 – Bruk av boenheten
- 1.04 – Ro og ordensregler
- 1.05 – Avfall og søppel
- 1.06 – Dyrehold
- 1.07 – Parkering og trafikk
- 1.08 – Dugnader
- 1.09 – Grilling
- 1.10 – Informasjon og henvendelser

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag		25.05.2023
Tema:	Innhold i informasjonsmappen	

1.01 Innledning

Benterudjordet Borettslag er et andelslag hvor andelseierne eier husene og grunnen. Dette medfører at alle andelseiere i fellesskap er ansvarlig for at eiendommen holdes i best mulig stand.

For å oppnå best mulige boforhold og for å holde høyest mulige standard med minst mulige utgifter, er det i alles interesse at husordensreglene overholdes.

Dersom husordensreglene ikke blir overholdt, kan det medføre oppsigelse av leieforholdet. Andelseieren av boenheten er ansvarlig for at husordensreglene også blir overholdt av de øvrige i husstanden og av andre som gis adgang til boenheten.

Borettslagets styre er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglenes bestemmelser.

Det er alle andelseiere sin plikt å lese og sette seg inn i husordensreglene.

1.02 Fellesområder og utearealer

Det påligger alle beboere å bidra til at borettslagets grøntarealer blir vernet og vedlikeholdt. Dette gjelder så vel areal som disponeres av den enkelte, som fellesarealene.

Trær/beplantning må ikke felles/fjernes, og utvidelse av de registrerte parsellgrenser må ikke skje uten styrets samtykke. Areal som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet er fellesareal.

Alle beboere bør holde sine barn under oppsyn så de ikke ved uvettig lek eller på noen annen måte generer naboer eller skader beplantning på privat- og fellesarealer.

Lek på garasje- og bodtak er ikke tillatt.

Dersom skade på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en eller flere beboere, kan vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

Vi skal holde gangveiene rene. Hver av oss er ansvarlig for den del av gangveien som ligger til vår boenhet

Generalforsamlingen kan velge å la styret sette bort arbeidet med sandstrøing om vinteren og feiing om sommeren til et vaktmesterfirma.

Stikkveien frem til egen inngang er den enkeltes ansvar.

Strøkasser med singel er satt opp til fri benyttelse.

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag		25.05.2023
Tema:	Innhold i informasjonsmappen	

1.03 Bruk av boenheten

Vi er selv ansvarlige for indre vedlikehold av boenheten.

Vannklosett og avløp må ikke brukes til avfall som kan føre til kloakkstopp eller skade på kloakknett. Det må heller ikke slåes ut ildsfarlig eller aggressive væsker i vannklosett eller avløp.

Vi plikter å kjenne til hvor boenhetens og rekkens hovedkran er, samt stakelukens plassering slik at de kan stenges for å hindre eller begrense skade ved rørledningsbrudd.

Sluk i gulv må holdes rent for fett og lo slik at vannet får fritt avløp.

Oppvaskmaskin skal være fast tilkoblet.

Likeledes plikter alle å sette seg inn i de alminnelige brannforebyggende regler, samt regler for bruk av ildsfarlige væsker og de foreliggende muligheter for å begrense og bekjempe en brann.

I henhold til forskriftene har hver leilighet fått utlevert to røykvarslere og ett pulverapparat. Det er den enkelte andelseiers ansvar at disse er forskriftsmessig montert og i funksjonsdyktig stand. Likeså er det andelseiers ansvar og plikt å føre nødvendig tilsyn med utstyret og å skifte batterier.

Pulverapparatet skal vendes et par ganger om året, så pulveret ikke klumper seg. Hvis måleren ikke lenger står i grønn sone, får man mot innlevering av apparatet til styret, utlevert nytt. Tilsvarende gjelder for røykvarslere og brannslange. Det nevnte utstyret skal følge boenheten. Brannlovens bestemmelser gjelder fullt ut også for andelseiere i borettslag. Lagets (styrets) ansvar overfor den enkelte andelseier begrenser seg til å varsle om andelseiers plikter.

Utelyset på boden er gangveiens belysning og skal derfor være tent fra mørkets frembrudd til påfølgende morgen.

Til fellesanlegg for radio og TV må bare benyttes godkjent utstyr.

Overlating av bruk av leiligheten, eller del herav, må godkjennes av styret. Andelseier har ansvaret overfor borettslaget for alle skader og ulemper som påføres som følge av overlatingen. Leietageren må ikke flytte inn før godkjennelse foreligger, og han må forplikte seg til å overta andelseierens plikter innenfor fellesskapet.

Tillatelse til overlating kan gis for inntil tre år. Se for øvrig borettslagets vedtekter.

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag		25.05.2023
Tema:	Innhold i informasjonsmappen	

1.04 Ro og ordensregler

Alle beboere bør unngå unødvendig og urimelig støy. Vis hensyn ved bruk av radio, TV og stereoanlegg og lignende. Med åpne vinduer er lydisolasjonen dårlig.

I tiden fra kl 23.00 til kl 06.00 skal det være ro i og ved boenhetene.

Musikk- og sangøvelser, samt støyende og sjenerende hobbyvirksomhet, er ikke tillatt i tiden fra kl 22.00 til kl 08.00, samt på søndager og helligdager.

Musikk- og sangundervisning kan med skriftlig samtykke fra naboer tillates av styret.

Et uttrykk for god bokultur er at man varsler naboer hvis en skal ha festlige anledninger som kan medføre noe mer støy enn vanlig.

1.05 Avfall og søppel

Avfallsbrønner er beregnet for husholdningsavfall. Alt avfall skal, før det legges i avfallsbrønnene være forsvarlig innpakket og lukket.

Avfallsbrønner må ikke overfylles og det er ikke tillatt å hensette søppel utenfor containerne. Området rundt containerne må holdes rene og ryddige.

Avfall skal sorteres etter gjeldende bestemmelser fra ROAF og Lørenskog kommune. Kartonger, esker o.l. skal brettes godt sammen, eventuelt rives i stykker, slik at plassen blir godt utnyttet.

Brannfarlig, giftig eller eksplosjonsfarlig avfall skal ikke legges i avfallsbrønner, men leveres til godkjent avfalls plass.

I forbindelse med nyttårsfeiring er det den enkelte beboers ansvar å samle sammen og kaste avfall etter eget fyrverkeri.

Ved oppussing eller ombygging er det den enkelte beboers ansvar å fjerne avfall og søppel.

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag		25.05.2023
Tema:	Innhold i informasjonsmappen	

1.06 Dyrehold

Det er tillatt å anskaffe inntil to hunder mot at vedkommende andelseier undertegner en erklæring om dyrehold.

Slik erklæring må også undertegnes av andelseier som påtar seg å passe dyr for andre, utover kortvarige besøk på inntil 1 måned.

Alle som har/passar dyr, uansett varighet, plikter å sette seg inn i dyreerklæringens innhold.

Det er også tillatt med inntil to katter etter tilsvarende regler som for hund.

Erklæring om dyrehold følger vedlagt.

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag		25.05.2023
Tema:	Innhold i informasjonsmappen	

Erklæring om dyrehold

Eierens navn:..... Finstadlia.....

Dyrets navn :..... Rase.....

Jeg erklærer at jeg er kjent med og vil overholde følgende regler for dyrehold i Benterudjordet Borettslag :

1. Reglene for dyrehold gjelder - så langt de passer – for alle former for dyrehold i Benterudjordet Borettslag.
2. Reglene er en del av husordensreglene og brudd på disse kan få konsekvenser for bo-forholdet.
3. Dyret skal ha navneskilt. Dyret skal føres i bånd på borettslagets område.
4. Dyret skal ikke luftes av barn med mindre de har full kontroll over det.
5. Lufting må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser, plener eller grøntanlegg.
6. Jeg forplikter meg til å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på borettslagets område eller nærliggende områder hvor det kan være til sjenanse for våre borettslavere eller tilstøtende borettslags borettslavere.
7. Dyret må ikke være alene i huset hvis det ikke er lært opp til det.
8. Jeg forplikter meg til å fjerne dyret fra borettslaget hvis det kommer berettiget klage over at det sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte. Hva som er berettiget klage i denne sammenheng, avgjøres av styret.
9. Hundeeiere plikter å sette seg inn i politivedtektene angående båndtvang og straffebestemmelsene overfor hundeeier som lar hunden gå løs.
10. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre personer eller eiendom i borettslaget.
11. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som andelseierne i generalforsamling til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Lørenskog den..... Underskrift:.....

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag		25.05.2023
Tema:	Innhold i informasjonsmappen	

1.07 Parkering og trafikk

Beboeres/samboeres biler og andre kjøretøyer skal kun parkeres på de tildelte plasser og i garasjene.

Borettslagets parkeringsplasser kan bare benyttes til parkering av motorkjøretøy som er registrert, godkjent og forsikret. Med motorkjøretøy forstås personbil, varebil, motorsykel og moped. Parkering og lagring av campingvogner, båter, hengere etc. er ikke tillatt på borettslagets område. Kortvarig parkering av campingvogn, båt, hengere etc. er tillatt etter avtale med styret.

Styret kan velge å inngå avtale med Benterudjordet Garasjelag om drift, vedlikehold og innkreving av leie for borettslagets ekstra parkeringsplasser. Styret / Garasjelaget skal søke å finne hensiktsmessige plasser ut ifra det til enhver tid eksisterende behov.

Den som uten avtale parkerer / lagrer kjøretøy, campingvogn, båt, henger etc. innenfor borettslagets område, kan få dette fjernet i henhold til Veitrafikklovens paragraf 37c. Alle utgifter m.v. som påløper i den anledning, skal dekkes av eier. Henvendelse til politiet eller borttauingsfirma om fjerning av kjøretøy kan bare gjøres av styret eller av styremedlem som har fått fullmakt til dette av styret.

Gjesteparkeringsplassene kan kun benyttes av beboerne etter avtale med styret eller Benterudjordet Garasjelag. Uten avtale beboerne kortvarig inntil 1 time benytte gjesteplassene.

Dersom andelseier over en periode på minst en måned har gjester eller andre på besøk, og hvor disse gjentatte ganger parkerer på borettslagets gjesteparkeringsplasser, skal andelseieren tildeles fast plass til disse kjøretøyer for tidsrom utover en måned.

Samboende eller personer i samboerlignende forhold, skal ha tildelt plass på linje med andelseiere. Samboerlignende forhold defineres ved at bilen står på gjesteplassen gjennomsnittlig 4 dager eller mer pr. uke. Trenger noen ekstra parkeringsplass utover den ene som følger boenheten, må særskilt avtale med andelseier om leie av plass inngås med borettslaget.

Sjenerende reparasjoner på egen bil, samt reparasjoner på andres biler, er ikke tillatt innenfor borettslagets område. Vask/rengjøring av bil på gangveiene er ikke tillatt.

Unødig oppstarting, rusing og kjøring av motorkjøretøy er ikke tillatt innenfor borettslagets område jfr. også de oppsatte skilt.

Største tillatte hastighet på gangveiene er 15 km/t og den største aktsomhet må utvises under kjøringen.

Beboerne plikter å gjøre sine gjester oppmerksom på gjeldende trafikkbestemmelser.

Informasjonsmappe for Benterudjordet Borettslag		25.05.2023
Tema:	Innhold i informasjonsmappen	

1.08 Dugnader

Hvis ikke annet er bestemt, er det forutsetningen av borettsshaverne i hver rekke/tun finner frem til en fast ordning, slik at en etter tur og/eller i fellesskap utfører gressklipping og sandstrøing.

Generalforsamlingen kan velge å la styret sette bort disse arbeidene til et vaktmesterfirma.

Styret kan inngå avtale med vaktmesterfirma når det gjelder vårdugnad, gressklipping av fellesarealer, samt maskinell snøbrøyting og strøing av gangveier, og kjørevei ved garasjer og parkering.

Snø foran garasjer, ved postkasser og gangveier som er for smale for maskin fjerner vi selv. Ekstra rydding og raking utover det eksternt firma utover på fellesområdene kan også gjøres av beboerne selv i forbindelse med dugnader.

Borettslaget har en garasje for oppbevaring av koster, river, trillebårer osv.

Alle i styret har nøkkel til denne garasjen.

1.09 Grilling

Ved grilling og bruk av bålpanne må man ta hensyn til naboene, slik at de ikke blir sjenert av unødig røk og lukt.

Alle grillbrukere må være spesielt oppmerksom på brannfaren og ta nødvendige forholdsregler for å forhindre brann og branttilløp.

1.10 Informasjon og henvendelser

Meldinger fra styret til andelseier gis i utgangspunktet elektronisk via Vibbo.no, så lenge beboer ikke har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon fra boligselskapet og forretningsfører Obos.

Melding om ledige leiligheter skjer ved kunngjøring på Internett (www.obos.no).

Interesserte kan også henvende seg til OBOS som gir opplysninger om ledige boenheter i laget.

Henvendelser til styret i anledning brudd på husordensregler skal skje skriftlig.

Forslag til endringer i husordensreglene leveres styret skriftlig og vedtak fattes av styret.

Det vises for øvrig til vedtektene.

Vedtekter for Benterudjordet Borettslag

org nr 948616858

Vedtatt på generalforsamling den 15. juni 2006
Endret: 14.05.2013, 11.05.2020, 23.03.2023.

1 Innledende bestemmelser

1.1 Formål

Benterudjordet Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,00.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

- 1. stat,
- 2. fylkeskommune,
- 3. kommune,
- 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
- 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
- 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) For spesialleiligheter med leierett etter andelene nr 1114, 1115, 1116 og 1117 gjelder følgende særregler:

(3) A. I medhold av borettslovens paragraf 13, settes det som vilkår for å bli eier av andeler knyttet til spesialleiligheter for bevegelseshemmede i borettslaget, at eieren selv eller et medlem av husstanden er så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede.

(4) Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør eller fraflytter spesialleiligheten og ingen av de øvrige husstandsmedlemmer tilfredsstiller vilkårene for å bebo leiligheten, kan Oslo kommune på vegne av personer som oppfyller vilkårene for å erverve andelen, kreve å overta andelen mot å stille annen tilfredsstillende leilighet til disposisjon for vedkommende husstand som må fraflytte.

(5) B. Ved enhver overdragelse av spesialleilighet, må erververen av andelen godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjenning dersom overdragelsen er i strid med vedtektene eller bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Husbanken.

(6) C. Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt, har Oslo kommune i samråd med Oslo og Akershus krets av Norges Handikapforbund forkjøpsrett. Forkjøpsrett kan bare utøves på vegne av personer som etter nærværende paragraf, punkt a. 1. ledd, kan erverve andel i laget.

(7) Dersom forkjøpsretten ikke benyttes, kan andelen overdras til en annen person som tilfredsstiller vilkårene for å bo i spesialleiligheten og som godkjennes av styret, jfr. punkt b i nærværende paragraf.

(8) D. Overlating av spesialleiligheten, helt eller delvis uten styrets samtykke. Spesialleilighetene kan bare overlates til personer som oppfyller vilkårene for å erverve andel etter punkt a, 1. ledd i nærværende paragraf. Bestemmelsene i punkt c i nærværende paragraf om forkjøpsrett, gis så langt de passer tilsvarende anvendelse for leieretten.

(9) E. Innehaverne av spesialleilighetene har ikke opprykksrett etter vedtektenes paragraf 5 til en vanlig, ikke spesialinnredet leilighet så lenge den (de) bevegelseshemmede lever. Derimot kan de gjøre gjeldende opprykksrett på samme vilkår som andre andeleiere dersom den (de) bevegelseshemmede skulle avgå ved døden.

(10) I den utstrekning bestemmelsene i denne paragraf står i strid med andre paragrafer i vedtektene, se spesielt paragrafene 3-4, 5 og 6, skal nærværende paragraf gjelde for spesialleilighetene for bevegelseshemmede.

(11) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(12) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap. 2 i disse vedtektene.

(13) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(14) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(15) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med én eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 Forkjøpsrett

3.1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3.2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller*
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen*

3.3 Behandlingsregler og frister

- (1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.
- (2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.
- (3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.
- (4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.
- (5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3.4 Rettsovergang til nærstående

- (1) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.
- (2) Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4 Borett og overlating av bruk

4.1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4.2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av kalenderåret uten godkjenning. Styret skal informeres om forholdet før bruksoverlatingen starter, inkludert kontaktinformasjon til aktuelle beboere.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4.3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av

private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5 Vedlikehold

5.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør og stoppekran for leiligheten, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som rør og stoppekran for leiligheten, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5.3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(3) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6 Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6.2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6.3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.

7 Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7.1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7.2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7.3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8 Styret og dets vedtak

8.1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8.2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8.3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8.4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9 Generalforsamlingen

9.1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9.2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9.5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9.6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9.7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

9.8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10.1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10.2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10.3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11.1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BENTERUDJORDET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948616858

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 11. november kl. 09:00 til 14. november kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret innstiller styreleder Per Chrithian Larsen som møteleder

Forslag til vedtak:

Per Christian Larsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret innstiller Christian Staff og Viggo Andreassen som protokollvitner

Forslag til vedtak:

Christian Staff og Viggo Andreassener valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Bytte av revisor

Alle større borettslag har revisjonsplikt i henhold til **Lov om borettslag**, uavhengig av størrelse. Dette innebærer at årsregnskapet skal kontrolleres av en godkjent, ekstern revisor. Revisoren utarbeider en revisjonsberetning som vedlegges årsregnskapet og sendes inn for å sikre at regnskapet er korrekt og i samsvar med gjeldende lovverk.

I dag er det **PwC** som reviderer borettslagets regnskap. Tjenesten leveres i samarbeid med vår forretningsfører, **OBOS**. PwC har nå besluttet å endre selskapsstruktur, og et nytt selskap vil derfor overta som revisor for borettslaget.

I følge § 9-2 i **Lov om borettslag** skal generalforsamlingen velge én eller flere revisorer, og kan også velge vararevisor(er).

På bakgrunn av dette må vi avholde en ekstraordinær generalforsamling for formelt å velge ny revisor til PwC Assurance AS org. nr. 834 836 912

Forslag til vedtak:

BENTERUDJORDET BORETTSLAG velger PwC Assurance AS org. nr. 834 836 912 som vår nye revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 30

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Protokoll til årsmøte 2025 for BENTERUDJORDET BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948616858

Møtet ble avholdt 1. april kl. 18:00, Løken grendehus, Snøklukkeveien 2..

Antall stemmeberettigede som deltok: 18

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Per Christian Larsen er valgt.

✓ 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. 17 stemmeberettigede og en fullmakt

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.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Michael Winnem fra Obos foreslått. Som protokollvitne ble Terje Holkestad foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes opp ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes opp ved overføring fra egenkapital

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 464 182

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 464 182

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Per Christian Larsen

Følgende stilte til valg:

Per Christian Larsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Viggo Andreassen

Thomas Frøseth

Følgende stilte til valg:

Viggo Andreassen

Thomas Frøseth

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

1 Omar Tor Arnason

3 Morten Stephanson

2 Trine Elisabeth Stolt Amundsen

Tom Sverre W. Johannessen

Følgende stilte til valg:

4 ?

1 Omar Tor Arnason

3 Morten Stephanson

2 Trine Elisabeth Stolt Amundsen

Tom Sverre W. Johannessen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Viggo Andreassen

Følgende stilte til valg:

Viggo Andreassen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Toralf Bakketun

Følgende stilte til valg:

Toralf Bakketun

9. Valg av valgkomite

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Terje Holkestad

Kiinee M. Skorgen Sommarsted

Morten Stephanson

Følgende stilte til valg:

Terje Holkestad

Kiinee M. Skorgen Sommarsted

Morten Stephanson