



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 316 448
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET BENTERUD 1
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Inger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 28.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	3 142 740	2 317 188
Annen driftsinntekt	2	18 250	278 136
Sum inntekter		3 160 990	2 595 324
Kostnader			
Lønnskostnad	3	136 920	114 100
Annen driftskostnad	4,5,6,7	6 573 500	3 563 742
Sum kostnader		6 710 420	3 677 842
Driftsresultat		-3 549 430	-1 082 518
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 778	513
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		207 240	29 273
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-204 462	-28 760
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-3 753 892	-1 111 278
Totalresultat		-3 753 892	-1 111 278
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	9	-3 658 667	
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-95 225	-1 111 278
Sum overføringer og disponeringer		-3 753 892	-1 111 278



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		99 800	99 800
Sum varige driftsmidler		99 800	99 800
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		325 064	322 807
Sum finansielle anleggsmidler		325 064	322 807
Sum anleggsmidler		424 864	422 607
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		10 484	10 675
Andre fordringer		47 952	96 043
Sum fordringer		58 436	106 718
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 531 684	5 824 482
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 531 684	5 824 482
Sum omløpsmidler		1 590 120	5 931 199
SUM EIENDELER		2 014 983	6 353 806



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Fond		330 395	328 138
Annen egenkapital			97 482
Udekket tap		3 658 667	
Sum opptjent egenkapital		-3 328 272	425 620
Sum egenkapital		-3 328 272	425 619
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 926 768	5 382 785
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		4 926 768	5 382 785
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		414 218	540 987
Annen kortsiktig gjeld		2 269	4 416
Sum kortsiktig gjeld		416 487	545 402
Sum gjeld		5 343 255	5 928 187
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 014 983	6 353 806



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 547938

Enheten

Organisasjonsnummer: 977 316 448
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET BENTERUD 1
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Aud Inger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 06.07.2023



Organisasjonsnr: 977 316 448
BOLIGSAMEIET BENTERUD 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	3 142 740	2 317 188
Annen driftsinntekt	2	18 250	278 136
Sum inntekter		3 160 990	2 595 324
Kostnader			
Lønnskostnad	3	136 920	114 100
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7	6 573 500	3 563 742
Sum kostnader		6 710 420	3 677 842
Driftsresultat		-3 549 430	-1 082 518
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 778	513
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		207 240	29 273
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-204 462	-28 760
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-3 753 892	-1 111 278
Totalresultat		-3 753 892	-1 111 278
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	9	-3 658 667	
Overføringer til/fra annen egenkapital	9	-95 225	-1 111 278
Sum overføringer og disponeringer		-3 753 892	-1 111 278



Organisasjonsnr: 977 316 448
BOLIGSAMEIET BENTERUD 1

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		99 800	99 800
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		325 064	322 807
Sum anleggsmidler		424 864	422 607
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		10 484	10 675
Sum fordringer		47 952	96 043
Sum fordringer		58 436	106 718
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 531 684	5 824 482
Sum omløpsmidler		1 531 684	5 824 482
Sum omløpsmidler		1 590 120	5 931 199
SUM EIENDELER		2 014 983	6 353 806
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Fond	330 395	328 138
Annen egenkapital		97 482
Udekket tap	3 658 667	
Sum opptjent egenkapital	-3 328 272	425 620
Sum egenkapital	-3 328 272	425 619
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 926 768	5 382 785
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	4 926 768	5 382 785
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	414 218	540 987
Annen kortsiktig gjeld	2 269	4 416
Sum kortsiktig gjeld	416 487	545 402
Sum gjeld	5 343 255	5 928 187
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 014 983	6 353 806



Organisasjonsnr: 977 316 448
BOLIGSAMEIET BENTERUD 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note
1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note
2

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note
2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	16920.00	14100.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	120000.00	100000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	136920.00	114100.00



Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL ÅRSMØTE i Boligsameiet Benterud 1

Årsmøte i Boligsameiet Benterud 1 avholdes 15.5.2023 kl 18.00 i Lørenskog Hus, 8.etg.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to seksjonseiere til å signere protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2022**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Rasta 25.4.2023

Styret for Boligsameiet Benterud 1

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være til stede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.



INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE 8.5. 2023.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

2. ÅRSBERETNING FOR 2022

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2022

A) Årsregnskapet for 2022 anbefales godkjent.

B) Årsresultatet overføres til udekket tap.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Styrehonoraret foreslås til 120 000 og fordeles internt av styret.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Varmepumper

Forslag fra Morten Wagner, Lerkeveien 47

Forslagstekst: «Ønsker at det åpnes for montering av varmpumper i de leiligheter som ønsker dette. Med dagens høye strømpriser vil dette være en stor besparelse spesielt for oss med kjellerleiligheter som er svært energikrevende å varme opp. Dagens varmpumper er svært stillegående, og det finnes mange smarte løsninger for å skjule dem mest mulig, slik at det ikke blir sjenerende for naboer. Styret har tidligere avslått søknad om montering av varmpumpe, på grunnlag av man må søke kommunen om fasadeendring. Dette bør være en ren formalitet etter min mening, og ikke være en stopper for de som ønsker å montere pumpe. Full forståelse at montering gjøres etter felles retningslinjer som bestemmes av sameiet.»

Forslag til vedtak: Ønsker at det åpnes for montering av varmpumper i de leiligheter som ønsker dette.

Styrets innstilling: Styret støtter ikke forslaget da det vil kreve en grundig konsekvensutredning for sameiet, jfr vedlagte uttalelse fra Lørenskog kommune. Videre bør viftestøy, vibrasjoner i trekonstruksjonene og problematikk rundt kondensvann fra varmpumpa utredes.

B) Endringsforslag til ordensregler

Forslag fra styret med styrets innstilling: Styret foreslår at teksten: «Det er ikke tillatt med trampoliner på terrasser, altaner eller fellesområder.» tilføyes punkt 4 i ordensreglene.



C) Finansiering av vedlikeholdskostnader

Finansiering av vedlikeholdskostnader i et sameie kan dekkes av oppsparte midler/vedlikeholdsfond, felleslån og/eller innbetaling fra seksjonseierne. Felleslån i et sameie er et usikret lån der seksjonseierne er solidarisk ansvarlig for hele lånet. Lånebehovet på takrehabiliteringa ble finansiert på denne måten. Lånerenten på slike lån er høyere enn hva seksjonseierne kan få med sikkerhet i sin eierandel. Når sameiet nå må males og bodtakene må skiftes, er det behov for å lånefinansiere ytterligere med 3.200.000, slik at samlet lån vil utgjøre 8.000.000. Det er seksjonseierne gjennom årsmøte som bestemmer hvordan vedlikeholdet skal finansieres. Det er tre mulige løsninger: Flertallet på årsmøtet ønsker at a) hele lånebeløpet skal innbetales av seksjonseierne etter sameiebrøken (133.335, 139.073 og 191.429), b) hele lånebeløpet lånes av sameiet og betjenes via felleskostnadene (endelig tall legges fram på årsmøtet) eller c) lånebeløpet fordeles på noe felleslån og noe innbetaling fra seksjonseierne. Styret ønsker å legge til rette for at årsmøtet kan debattere løsningene og ta en beslutning.

Forslag fra styret: Finansieringen av vedlikeholdskostnadene på tak, maling og bodtak som ikke kan finansieres av disponible midler og takfond, dekkes av en kombinasjon av felleslån og innbetaling fra seksjonseierne (alt c). Innbetaling skal skje innen 31.12 2023 og dekke 4.000.000 av samlet lånegjeld (halvparten). Dette utgjør etter sameiebrøken 66.667, 69.537 og 95.715 på de tre ulike leilighetstypene.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 til valgkomité for 1 år



Boligsameiet Benterud I- Styrets årsberetning 2022

Tillitsvalgte

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder, Bjørn-Viktor Myrvoll Larsen, Lerkeveien 11
Styremedlem, Aud Karin Jørgensen, Lerkeveien 25
Styremedlem, Lene Marie Pedersen, Lerkeveien 46
Varamedlem, Jan Hugo Sagstad, Lerkeveien 32
Varamedlem, Siri Esvall, Lerkeveien 52

Selskapsinformasjon

Boligsameiet Benterud I har organisasjonsnummer 977316448

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Postadresse

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse

Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen er sameiets organisasjonsnummer: 977316448.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til faktura@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Boligsameiet Benterud I, 977316448.
Postboks 2719
7439 Trondheim

Sameiet, eiendommen og bygningene

Boligsameiet Benterud I ble stiftet 31.8 1995.

Sameiet består av 50 boligseksjoner, fordelt på 6 bygninger med adressene Lerkeveien 1- 52, 1476 Rasta.

Det er ingen næringsseksjoner.

Eiendommen har gnr 100, bnr 596 i Lørenskog kommune.

Ansatte og arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til varsle styret dersom det oppdages



potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannsluknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet og en egen HMS-perm (fra NBBL) for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet.

I denne perioden er det skiftet ut pærer i utebelysningen ved p-plasser og moloker for å sikre stabil belysning av området.

Det er kjøpt inn og satt ut to ekstra strøkasser på området for å legge til rette for bedre strøing av uteområdene.

I forbindelse med takrehabiliteringen ble det montert snøfangere i hele takets bredde og rømningsveiene via tak ble justert for å bli mer funksjonelle.

Det er utført planlagt periodevis rens av ventilasjonssystemet i mai 2022. Dette er et viktig brannforebyggende tiltak.

Taklampene i felles gang for leilighet 33-47 er skiftet for å forebygge kortslutninger/brann.

Styrets arbeid

Siden ordinær generalforsamling mandag 23.05.2022, har styret avholdt 4 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Løpende oppfølging (reklamasjon) på sommer- og vintervedlikeholdet
- Forsikringskader
- Oppdatering av parkeringsregisteret
- Forespørsler og søknader fra beboerne
- Bistand i forhold til eiendomsmeglere (salg av seksjoner)
- Oppfølging og tiltak i forhold til ordensreglementet
- Planlegging av og gjennomføring av to dugnader vår og høst 2022

Av andre større saker kan nevnes:

Det er utfordringer med dreneringen rundt bygning E og F (Lerkeveien 1-31, 33-47). Noe av dreneringen ble skiftet ut utenfor leilighet 5-9. Status på dette er usikkert.

Styret har fulgt opp nabovarsler angående utbygging av Benterud skole og Benterud barnehage og deltatt på tre nye befaringer med kommunens representanter i forbindelse med belysning og midlertidig gangvei gjennom sameiets område

Styret har innhentet fullmakter fra seksjonseierne med garasje plass og snakket med kommunen for å forberede og sende inn søknad om reseksjonering av garasjene. Dette ble vedtatt på årsmøtet i 2022. Søknaden er sendt

Spyling av avløpsledningene ble bestilt, forberedt og utført i juni 2022.

Styret har revidert vedlikeholdsplanen. Styret har også vurdert behovet for å profesjonalisere denne delen da bygningsmassen og tomt er stor og ikke lenger av nyere dato. Styret har mottatt tilbud fra Bori utbygger som nytt styre kan vurdere.



Bygningsmassen må males i 2023. I den forbindelse er søkt juridisk bistand fra NBBL for å klarlegge grensesnittene mellom sameiets vedlikeholdsansvar og den enkelte seksjonseiers ansvar. Styret jobber med anbudsprosessen.

Det har vært nye utfordringer med bodtakene. Det er samme problemstilling som på de gamle hustakene. Bodtakene må nå skiftes for å unngå flere skader og ulemper for seksjonseierne.

Informasjon – det er sendt ut fire nyhetsbrev og vår Facebook-gruppe har nå 67 medlemmer. Mye informasjon ligger også ute på nettsiden vår Boligsameiet Benterud 1.

Annet som eiere, beboere og andre interesserte bør vite om:

- Bomiljø – trafikkforhold. Pga utvidelse av Benterud skole, vil deler av gangtrafikken til skolen gå gjennom sameiets område fram til juni 2023. Dette ble forlenget etter at det først var varslet til oktober 2022. Kommunen har ansvar for at trafikksikkerheten ivaretas. P-plass nr 50 er utleid til kommunen fram til juni 2023 for sikre passasje til midlertidig gangvei.
- Omsetning av seksjoner. Tre seksjoner er omsatt siden forrige årsmøte.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Regnskapet for 2022

Regnskapet for 2022 viser et driftsresultat på - 3 549 430 og et årsresultat på -3 753 892.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Økt rep og vedlikehold skyldes bytte av takene i sameiet.

Arbeidskapitalen var 31.12 2022 på 1 173 633, dette er godt innenfor anbefalt buffer.

Vedlikehold og økonomi

Det er gjennomført og planlagt vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi.

Det er behov for å ta opp ytterligere lån for å finansiere maling av sameiet og skifte av bodtakene i 2023.

Ellers vises det til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som kommer frem under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2022 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.



Kostnadsutvikling / budsjett for 2023

Felleskostnader

Oversikten er basert på innbetaling av felleskostnader etter endring fra 01.01.2023. Økning skyldes forventet generell kostnadsøkning.

Forsikringer

Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettetert med en økning på 5%.

Kommunale avgifter

Det er lagt til grunn en økning på 16,7 % i forhold til 2022.

Finanskostnader

For lån med flytende rente er nedbetalingsplanen pr oktober 2021 lagt til grunn ved budsjetteringen, samt 3 økninger på 0,25 prosentpoeng i løpet av 2023.

Øvrig

Det vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2023 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Planlagt vedlikehold

Det er planlagt å male sameiet i 2023. Det er nødvendig å skifte bodtakene i 2023. Finansiering er med oppsparte midler og lån.

Det er budsjettetert med forefallende vedlikehold og avsetning til framtidig vedlikehold.

Forsikring

Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Fremtind forsikring AS, polise nr 23542546. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings sak i seg selv.

Egenandel er for tiden kr 10.000, -. «Heldekning for boligsammenslutning» dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

«Heldekning for boligsammenslutning» omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike insekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret må kontaktes dersom det har oppstått skader på bygningen.

For å melde skade til Fremtind benyttes skademeldingsskjema på www.bori.no. Ved akutt skade kan Fremtinds vakttelefon 915 02300 benyttes.

Skadedyrsdekningen ivaretas av Avarn Security (gamle Nokas), men alle skader meldes inn til Fremtind på vanlig måte gjennom skjema på BORI sine hjemmesider. Tlf. 915 02580 (vakttelefon) eller 333 10 000.

Utleie

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med



leietakere, har seksjonseier som leier ut sin seksjon, plikt til å underrette styret skriftlig med navn på leietaker og kontaktinformasjon.

Korttidsutleie er tillatt inntil **60** dager pr år, men informasjon om leietaker og varigheten på leieforholdet skal meldes styret på forhånd.

Kabel-TV og bredbånd

Sameiet har avtale med Viken Fiber/Altibox for TV/internett. Ny avtale er gjeldende fra 1.2 2021 til 1.2 2024. Den enkleste pakken (Flex S) er inkludert i felleskostnadene og oppgradering av tilbudet bestilles direkte gjennom Viken Fiber.

Parkering og lading av bil

Sameiet har 48 parkeringsplasser og 29 garasjer. Alle leiligheter har øremerket en nummerert plass i garasje eller ute. Alle seksjonseieres biler må registreres via styret. Det er etablert system for gjesteparkering.

Det er tre merkede handicap-plasser på området.

- Alle nummererte parkeringsplasser er klargjort for lading.
- Det er etablert ladetilbud gjennom Aneo. Det påløper ingen kostnader for sameiet for dette tilbudet.

Driften av sameiet

Vaktmesterkompaniet og ISS tar hånd om vinter- og sommervedlikehold.

Vaktmestertjenesten med ISS ble avviklet 1.7 2022 pga vurdering rundt kost/nytte.

Den enkelte sameier har ansvar for måking og strøying av inngangsparti og fram til vei/stikkvei.



Årsmeldingen er godkjent av styret.



Boligsameiet Benterud 1

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Boligsameiet Benterud 1 org.nr. 977316448



Resultatregnskap 2022

Boligsameiet Benterud 1

Alle beløp i NOK

		Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 142 740	2 317 188	3 143 173	3 305 746
Annen driftsinntekt	2	18 250	278 136	0	0
Sum driftsinntekter		3 160 990	2 595 324	3 143 173	3 305 746
Kostnader					
Lønnskostnad	3	136 920	114 100	136 920	136 920
Konsulenttjenester	4	87 653	125 738	115 300	89 950
Rep og vedlikehold	5	5 105 701	2 237 547	265 000	3 155 300
Forsikringer		128 173	100 662	111 000	141 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		811 291	667 908	788 000	955 215
Energi og fyring		36 603	43 867	49 200	51 750
Kabel-TV og telefoni		158 400	147 867	156 000	170 000
Driftskostnader	6	220 145	214 954	213 600	228 000
Andre driftskostnader	7	25 535	24 828	21 996	26 150
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	371	0	0
Sum driftskostnader		6 710 420	3 677 842	1 857 016	4 954 285
Driftsresultat før finansposter		-3 549 430	-1 082 518	1 286 157	-1 648 539
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 778	513	-400	600
Finanskostnad		207 240	29 273	195 690	290 363
Sum finansposter		-204 462	-28 760	-196 090	-289 763
Årsresultat		-3 753 892	-1 111 278	1 090 067	-1 938 302
Overført til annen egenkapital	9	-95 225	-1 111 278	0	0
Overført udekket tap	9	-3 658 667	0	0	0
Sum disponering		-3 753 892	-1 111 278	0	0

Resultatrapport 2022 for Boligsameiet Benterud 1



Balanse 31.12.2022

Boligsameiet Benterud 1

Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8	99 800	99 800
Sum varige driftsmidler		99 800	99 800
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		325 064	322 807
Sum finansielle anleggsmidler		325 064	322 807
Sum anleggsmidler		424 864	422 607
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		47 952	96 043
Kundefordringer		10 484	10 675
Sum fordringer		58 436	106 718
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 531 684	5 824 482
Sum omløpsmidler		1 590 120	5 931 199
SUM EIENDELER		2 014 983	6 353 806

Balanserapport 2022 for Boligsameiet Benterud 1



Balanse 31.12.2022

Boligsameiet Benterud 1
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	5 331	102 813
Vedlikeholdsfond	9	325 064	322 807
Udekket tap		-3 658 667	0
Sum egenkapital		-3 328 272	425 619
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	4 926 768	5 382 785
Sum langsiktig gjeld		4 926 768	5 382 785
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		414 218	540 987
Annen kortsiktig gjeld	11	2 269	4 416
Sum kortsiktig gjeld		416 487	545 402
Sum gjeld		5 343 255	5 928 187
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 014 983	6 353 806

Boligsameiet Benterud 1

Bjørn Viktor Myrvoll Larsen
Styrets leder

Aud Karin Jørgensen
Styremedlem

Lene Pedersen
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Boligsameiet Benterud 1



Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Garasjer	11 880	12 960	13 000	13 000
Generelle felleskostnader	2 468 352	2 304 228	2 468 353	2 562 258
Motorvarmer	1 080	0	0	0
Stipulerte avdrag	465 900	0	466 130	440 125
Stipulerte rentekostnader	195 528	0	195 690	290 363
Sum felleskostnader	3 142 740	2 317 188	3 143 173	3 305 746

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	18 250	278 136	0	0
Sum andre driftsinntekter	18 250	278 136	0	0

Leie parkering.



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	120 000	100 000	120 000	120 000
Arbeidsgiveravgift	16 920	14 100	16 920	16 920
Sum lønnskostnader	136 920	114 100	136 920	136 920

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	0	83 600
Forretningsførsel	79 956	77 700	80 000	0
Juridisk rådgivning	0	35 250	0	0
Revisjon	5 000	5 000	5 300	5 350
Teknisk bistand	0	0	30 000	1 000
Tilleggstjenester	1 784	6 875	0	0
Vedlikeholdsplan	913	913	0	0
Sum konsulenttjenester	87 653	125 738	115 300	89 950

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Bygninger	4 968 039	2 101 678	50 000	50 000
Dugnad	280	0	0	300
Egenandel	0	6 000	30 000	30 000
Eiendom	0	0	10 000	0
Elektro	59 061	65 663	60 000	60 000
Større vedlikehold	0	0	0	3 000 000
Utvendig anlegg	5 932	61 988	15 000	5 000
VVS	72 388	2 219	100 000	10 000
Sum vedlikeholdskostnader	5 105 701	2 237 547	265 000	3 155 300

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brøyting/strøing/feing	128 939	93 057	0	0
Gressklipping	51 918	59 404	0	0
Søppeltømming / container	22 005	11 422	13 000	13 000
Vaktmester	17 282	51 071	200 600	215 000
Sum driftskostnader	220 145	214 954	213 600	228 000



Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	3 000	0
Nøkler, låser, skilt	3 800	6 244	0	0
Verktøy og redskaper	0	0	996	1 000
Sum driftsmateriale	3 800	6 244	3 996	1 000
Generalforsamling	10 748	10 414	10 000	0
Lisenser/software	5 250	5 250	0	5 650
Rekvisita	0	0	2 000	2 000
Velferd	0	0	2 000	2 000
Sum kontorkostnader	15 998	15 664	14 000	21 150
Gave, ikke	0	0	2 000	2 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 920	2 000	2 000
Konstaterte tap på	3 337	0	0	0
Sum andre kontorkostnader	5 737	2 920	4 000	4 000
Sum andre driftskostnader	25 535	24 828	21 996	26 150



Note 8 Anleggsmidler

	Snøfreser
Anskaffelseskost pr.01.01	39 328
Anskaffelseskost pr.31.12	39 328
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	39 328

Anskaffelsesår 2015

	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01	99 800
Anskaffelseskost pr.31.12	99 800

Bokført verdi pr.31.12 99 800

Anskaffelsesår 2014

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	425 619	1 636 897
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-3 753 892	-1 111 278
Sum opptjent egenkapital 31.12	-3 328 272	425 619
Vedlikeholdsfond 31.12	325 064	322 807
Ånnen egenkapital 31.12	0	97 482
Ånnen egenkapital 31.12	5 331	5 331
Udekket tap 31.12	-3 658 667	0
Sum egenkapital 31.12	-3 328 272	425 619



Note 10 Gjeldsbrevlån

Kreditor:	DNB BANK ASA
Lånenummer:	16364066434
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	5,60 %
Betingelser:	
Beregnet innfridd:	30.09.2031
Opprinnelig lånebeløp:	5 500 000
Lånesaldo 01.01:	5 382 785
Avdrag i perioden:	456 017
Lånesaldo 31.12:	4 926 768
Saldo 5 år frem i tid:	2 406 790

Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
Påløpt rente	1 444	944
Andre påløpte kostnader	825	0
Uopptjent inntekt	0	3 472
Sum annen kortsiktig gjeld	2 269	4 416



Note 12 Arbeidskapital

	2022	2021
A. Arbeidskapital 01.01	5 385 797	344 603
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-3 753 892	-1 111 278
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-456 017	5 382 785
Endringer i andre langsiktige poster	-2 257	769 688
B. Årets endring i arbeidskapital	-4 212 165	5 041 194
C. Arbeidskapital 31.12	1 173 633	5 385 797
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 590 120	5 931 199
- Kortsiktig gjeld	416 487	545 402
= Arbeidskapital 31.12	1 173 633	5 385 797



Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET BENTERUD 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for BOLIGSAMEIET BENTERUD 1 som viser et underskudd på NOK 3 753 892. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 30. april 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dels vedlegg mot endringer eller signering.





Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

30.04.2023 22.49.51

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



Lørenskog
kommune

Boligsameiet Benterud 1
Postboks 323
2001 LILLESTRØM

Vår referanse
22/40-48

Saksbehandler / telefon
Byggesaksavdelingen / 67 93 42 50

Dato
19.01.2022

Svar på spørsmål om søknadsplikt for varmpumper Lerkeveien - gnr 100 bnr 596

Vi har mottatt din henvendelse datert 18.01.2022 om søknadsplikten for innstallering av varmpumper i boligsameiet, totalt 50 leiligheter 18.01.2022.

Spørsmål

Fra: styret-benterud1@boligsameie.net
Sendt: 18.01.2022 21:18:32
Til: Postmottak <postmottak@lorenskog.kommune.no>
Kopi: Styremedlem Aud Karin Jørgensen <akj@iorskibs.no>, Styret Bjørn Viktor Larsen <bvml@hotmail.no>, Styret Tore Andrå <tore@carcom.no>
Emne: Forespørsel varmpumper i sameie

Hei

Viser til telefonsamtale med byggesaksavdelingen. Henvendelsen gjelder retningslinjer rundt etablering av varmpumper i et sameie med trehusbebyggelse i 6 eller 8-mannsboliger. Totalt 50 leiligheter. Spørsmålet er om etablering av varmpumper vil regnes som fasadeendring som krever søknad til kommunen? Eller er dette noe som styret /et årsmote i sameiet kan gi tillatelse til?

--

Kvh.
Styret i Boligsameiet Benterud 1, Lerkeveien, 1476 Rasta

Svar

Innstallering av varmpumper kan være unntatt søknadsplikten, jf. Plan- og bygningsloven §20-5 bokstav f) og g). Det gjelder for eksempel innstallering ved enebolig eller tomannsboligere. For flerboligbygg slik det er i deres sameie, er det imidlertid noen forhold dere bør sjekke:

1. Vil plassering av varmpumper endre bygningene på en vesentlig måte slik at det må være en tillatelse for fasadeendringen? Dersom plasseringen tar hensyn til fasadene, det er plassert på en fornuftig måte og så lavt som mulig på veggene slik at det ikke er synlige, vurderer vi at det ikke er vesentlig fasadeendring.
2. Vil innstallering av 50 varmpumper gjør inngrep i konstruksjonen? Vi anbefaler at dere tar kontakt med fagfolk som kan ta en vurdering/prosjektering. Inngrep i bærekonstruksjoner er søknadspliktig.
3. Vil innstallering av 50 varmpumper endrer bransellene eller medfører fare for brannspredning? Vi antar at det vil bli perforering av ytterveggene for tiltaket. Vi anbefaler at dere tar kontakt med fagfolk for å vurdere forhold/tiltak vedørende brannspredning. Dersom det er viktig med brannprosjektering, bør det være en ordinær byggesøknad hvor det er ansvarsrett for branntiltak.

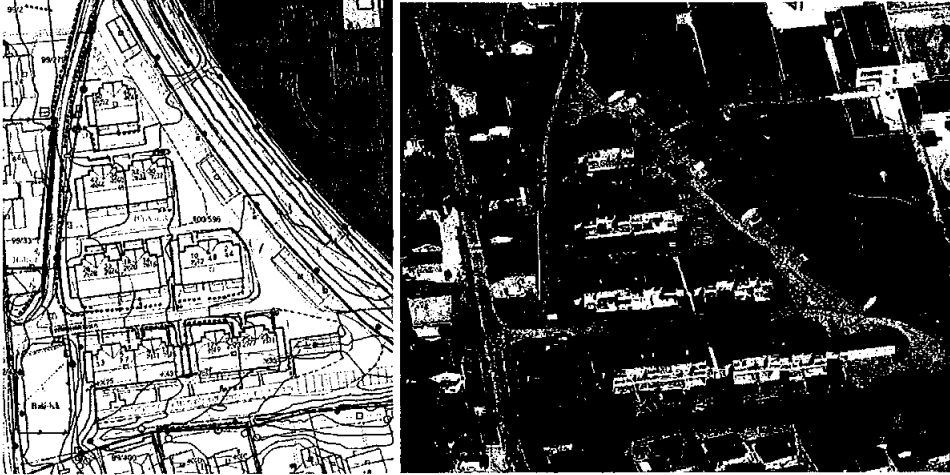
Postadresse
Lørenskog kommune
Postboks 304
1471 Lørenskog

Telefon 67 93 40 00
E-post postmottak@lorenskog.kommune.no
<https://www.lorenskog.kommune.no>
Org.nr. 842 566 142 (mva.)

Besøksadresse
Lørenskog hus, Festplassen 1
1473 LØRENSKOG

Dokument-ID
22/5916

4. Mulig støy: Varmepumper avgir noen lyd på utsiden av veggene. Dette alene definerer ikke søknadsplikten, men leilighetene er så tett på hverandre. Dere bør likevel be leverandøren å redegjøre for det for å unngå klager fra beboerne senere.



Med hilsen
byggesaksavdelingen

Dette dokumentet er elektronisk godkjent



ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET BENTERUD 1 – VEDTATT 9.5.2019

1	INNLEDNING	2
2	GENERELT	2
2.1	REGLER VED UMLEIE.....	2
2.2	RO.....	2
3	INNVENDIG BRUK OG VEDLIKEHOLD	2
3.1	STØYENDE ARBEIDER.....	2
3.2	STØYENDE AKTIVITETER.....	2
3.3	BRANNSIKKERHET.....	2
3.4	VANN OG AVLØP.....	3
3.5	VARMTVANSBEREDER OG PANELOVNER.....	3
3.6	BODER OG LOFT.....	3
4	UTENDØRS	3
4.1	UTVENDIG ORDEN.....	3
4.2	ALTANER I 2. ETG.	4
4.3	AVFALLSHÅNTERING.....	4
4.4	FARGEKODER, FELLES MATERIALBRUK OG PARABOLANTENNE.....	4
4.5	VEGETASJON PÅ FELLESOMRÅDENE.....	4
4.6	KJØRING.....	4
4.7	PARKERING.....	4
4.8	LADING AV UTSLIPPSFRIE BILER.....	5
5	DYREHOLD	5
6	MISLIGHOLD AV VEDTEKTER OG ORDENSREGLER	5
7	MELDINGER	6



ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET BENTERUD 1 – VEDTATT 9.5.2019

1 Innledning

Krav om ordensregler er hjemlet i LOV-2017-06-16-65 Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) § 19, siste ledd.

Ordensreglene skal bidra til å skape et godt boligmiljø for alle.

Vedtatt på årsmøte 9.5.2019, i henhold til eierseksjonsloven § 19 sjettede ledd.

2 Generelt

Når du kjøper en seksjon i sameiet, aksepterer du samtidig de ordensreglene som gjelder for sameiet. Ordensreglene forvaltes av styret i sameiet.

2.1 Regler ved utleie

For leiligheter som er leid ut er det seksjonseieren som står ansvarlig overfor sameiet og styret. Når en seksjonseier skal leie ut sin seksjon, skal styret i forkant være orientert. Brudd på ordensreglene fra leietakerne eller mangelfull oppfølging fra seksjonseier kan gi grunnlag for at styret tilbakekaller tillatelsen til utleie.

2.2 Ro

Det skal være generell ro i tidsrommet fra kl. 23.00 til klokken 06.00.

Det kan gjøres enkeltstående unntak fra disse bestemmelsene, det skal da varsles minimum 7 dager i forveien overfor berørte naboer. Antall varslede arrangement skal ikke overstige 4 i året. Det skal i alle tilfeller være ro etter klokken 02.00.

3 Innvendig bruk og vedlikehold

3.1 Støyende arbeider

Bruk av sag, hammer, og drill og tilsvarende utstyr er tillatt mellom kl. 08.00 og 20.00 mandag til lørdag.

På søndager i tiden kl. 11.00 til 20.00.

Støy på helligdager er regulert av Lov om helligdagsfred.

3.2 Støyende aktiviteter

Sang, høylytt tale og bruk av musikkinstrumenter er ikke tillatt før kl. 08.00.

Musikkøvelse er ikke tillatt etter kl. 20.00 og på søndager og helligdager.

Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale og samtykke av beboere i leilighetene over, under og ved siden av.

3.3 Brannsikkerhet

Beboerne skal sørge for at røykvarslere og brannslukningsutstyr til enhver tid er tilkoblet og i orden.

Røykvarsleren er hjemmets viktigste livredder

- Sørg for å ha tilstrekkelig antall røykvarslere
- Test røykvarslerne jevnlig med testknappen
- Bytt batteri ved behov
- Rengjør røykvarslerne årlig



ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET BENTERUD 1 – VEDTATT 9.5.2019

- Skift ut røykvarslerne minimum hvert 10. år

Alle boliger skal ha godkjent slokkeutstyr. Seksjonseier har ansvaret for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr:

- Pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver
- Skum-/vannapparat på minimum 9 liter
- Skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A
- Formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom. Seksjonseier skal sørge for at utstyret kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til leverandørens anvisninger.

Slokkeutstyret skal følge seksjonen ved salg.

3.4 Vann og avløp

Vann og avløp skal holdes åpne og frie for fett og gjenstander som kan forårsake tilstopping.

Det skal regelmessig benyttes egnet avløpsrensemiddel, for at avløpsrør ikke stoppes til.

Seksjonseierne er forpliktet til å gjøre seg kjent med hvor stoppekran for vann er, i tilfelle et rør eller lignende skulle ryke.

3.5 Varmtvannsbereeder og panelovner

Seksjonseierne er utover vanlig garantitid økonomisk ansvarlig for reparasjoner og utskifting av disse.

3.6 Boder og loft

Boder og loft skal ikke tettpakkes med gjenstander slik at det hindrer luftsirkulasjon, som kan føre til fukt-, sopp- og råteskader i konstruksjon.

4 Utendørs

Det er ikke lov å sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker eller annet hvor de er til sjenanse for andre.

Seksjonseierne skal i fellesskap holde fellesanlegg i orden. Vern om plener og beplantninger. Dette gjelder også om vinteren ved ferdsel over blomster og beplantninger.

Fotballparking over dertil egnede plasser er forbudt.

Fyrverkeri, raketter o.l. skal ikke skytes opp fra terrasser og mot hus.

Det er ikke tillatt å kaste mat ut av vinduet til fugler, da dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Det er generelt forbudt mot bruk av kullgrill og åpen ild på altaner¹ og terrasser².

Det er ikke tillatt å vaske bilen utenfor felles inngangspartier eller i stikkveiene.

4.1 Utvendig orden

Beboerne har selv ansvar for å holde egne uteområder ryddige, samt terrassene, fellesområder ryddige. Friområdene, hagene, inngangspartiene, terrassene og altaneneskal holdes frie for søppel og hensatte gjenstander.

¹ Altan: en ikke-overbygd oppholdsplass på tak. Den er forsynt med rekkverk eller balustrade. Altanen kan også være understøttet av søyler eller stolper

² Terrasse: en avsats foran bygninger. Fra terrassen er det vanligvis inngang til stua (stueterrasse) og trapp til nedenforliggende hage. En terrasse ligger oftest på bakkeplan.



ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET BENTERUD 1 – VEDTATT 9.5.2019

Ved vannsøl ol. fra altan i 2. etg. til terrasse i 1. etg., er seksjonseier i 2. etasje pliktig til å rydde etter seg.

4.2 Altaner i 2. etg.

Blomsterkasser ol. skal henge på innsiden av rekkverk for å unngå fare for at de faller ned og gjør skade under på person/materiell.

4.3 Avfallshåndtering

Avfall som skal kastes i sameiets beholdere er restavfall, papir/papp og glass/metall. Avfallet skal sorteres i riktig merket beholder.

Store pappesker eller annet avfall som på grunn av sin form eller sitt innhold ikke egner seg for plassering i søppelkassene, besørger fjernet av den enkelte. Tomme pappesker og lignende må kuttes opp før de legges i gjenvinningskassene.

Avfall skal ikke hensettes rundt avfallsbeholdere eller på fellesområder.

Annet avfall skal leveres på gjenvinningsstasjon.

Hensatt avfall vil bli fakturert etter medgått tid og for bortkjøring / levering.

4.4 Fargekoder, felles materialbruk og parabolantenne

Markiser samt skillevegger mellom terrassene, skal være like på samme hus eller hele feltet. Dette gjelder også for avskjerming på rekkverk på terrasser i 2.etg.leilighetene. Dette skal forhåndsgodkjennes av styret.

Oppsett av parabolantenne skal forhåndsgodkjennes av styret..

4.5 Vegetasjon på fellesområdene

Beboerne skal bidra til å bevare vegetasjonen i sameiet i henhold til kommunens reguleringsplan og sameiets skjøtselsplan. Ønsker om endringer på sameiets fellesareal eller på friområdene skal meldes til styret. Dette gjelder også beskjæring og hogst av trær og busker. Ved selvtækt vil man pådra seg erstatningsansvar.

4.6 Kjøring

Beboerne plikter å følge og bekjentgjøre følgende regler for kjøring i sameiet for besøkende.

- Maksimal hastighet på sameiets eiendom er 20 km/t.
- Uforsvarlig kjøring inne på sameiets område skal ikke forekomme, og anses som et grovt brudd på ordensreglene.
- Tomgangskjøring skal ikke forekomme i nærheten av husene.

4.7 Parkering

Beboerne plikter å følge og bekjentgjøre følgende regler for parkering i sameiet for besøkende.

- Det skal kun parkeres på oppmerkede parkeringsplasser. Unntak er foran garasjeporten – vel og merke dersom dette ikke er til hinder for øvrig ferdsel, annen parkering eller brøyting.
- Ingen kjøretøyer må på vinterstid parkeres slik at de er til hinder for snørydding.
- Ikke kjørbare eller uregistrerte biler skal ikke hensettes på gjesteparkeringsplassene uten styrets samtykke.

Garasjene skal kun disponeres av seksjonseiere eller leietakere i Benterud 1 sameie. I garasjen skal det som hovedregel oppbevares kjøretøy og dekk. Unntaket er garasjen som disponeres av sameiet. Skiboks, kajakk og tilsvarende kan likevel oppbevares i egnet oppheng i taket over plassen.



ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET BENTERUD 1 – VEDTATT 9.5.2019

Det er ikke tillat å parkere lastebiler, bobiler, større kjøretøy, hengere av alle slag på sameiets område. Styret kan innvilge ved særskilte behov. Dette må meldes og godkjennes av styret på forhånd. Hengere av alle slag som hensettes på sameiets område, uten å varsle styret vil bli borttauet

Utenlandske kjøretøy som skal parkeres på sameiets område meldes styret. Styret står fritt til å taue bort gjeldene kjøretøy, for eierens regning, om det ikke er varslet.

Biler som ikke følger dette reglement, blir rekvirert borttauet for eiers regning.

Styret har rett til å innføre parkeringskontroll dersom parkeringsregler ikke overholdes

Sameiet ha 78 parkeringsplasser tilgjengelig, fordelt på 28 plasser i garasje og 50 plasser ute.

- Hver eierseksjon har 1 fast parkeringsplass til disposisjon.
- Det er merket 3 plasser til HC-parkering.
- Seksjonseierne uten parkeringsplass i garasje, har fast oppstillingsplass ute.
- Seksjonseiere med parkeringsplass i garasje skal benytte denne til parkering av kjøretøy
- Sameiet har 20 parkeringsplasser tilgjengelig for de som trenger mer enn 1 parkeringsplass.
- Seksjonseierne skal kontakte styret om tildeling av ekstra parkeringsplass.

4.8 Lading av utslippsfrie biler

Elbiler og ladbare hybridbiler skal ikke lades fra vanlige kontakter - verken i garasjer, fra skjøteledninger ut fra bolighus eller via motorvarmerkontakter. Eksisterende stikk-kontakter skal ikke endres.

5 Dyrehold

Beboerne kan holde dyr så fremt det ikke er til vesentlig ulempe for øvrige beboere. Eierne skal til enhver tid ha et tilpasset tilsyn med dyrene. Hver leilighet kan ha inntil to dyr. Dispensasjon kan søkes skriftlig og begrunnet til styret. Båndtvang og poseplikt gjelder hele året. Brukte hundeposer kastes som restavfall. Katteeiere skal holde et egnet kattetoalett tilgjengelig for katten.

Eierne må påse at dyr ikke tar seg inn på andres terrasser hager o.l.

Lufting av dyr bør i utgangspunktet skje utenfor sameiets område. Skulle det likevel skje at dyr gjør sitt fornødne på sameiets område, må det øyeblikkelig fjernes.

Styret kan nekte dyrehold, og i særlige tilfeller beslutte at dyret må fjernes, dersom styret etter en interesseavveining finner det nødvendig. Dette av hensyn til andre beboere, eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

Dyr skal være ID-merket. Styret har fullmakt til å sørge for at dyr som går løst blir fanget, samt at de som ikke er ID-merket blir omplassert eller fjernet.

6 Mislighold av vedtekter og ordensregler

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

Alvorlige eller gjentatte brudd på ordensreglene kan innebære vesentlig mislighold av seksjonseiers plikter, jamfør vedtektenes kapittel 7 og eierseksjonsloven § 38.



ORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET BENTERUD 1 – VEDTATT 9.5.2019

Det anses som gjentatte brudd dersom styret mottar skriftlige klager på samme leilighet 3 ganger fra ulike instanser over en tidsperiode på 1 år. Dette gir grunnlag for opphevelse av leierett eller eierett.

Det må føres bevis før en beboer kan pålegges å selge seksjonen sin. Generelt er kravene at det må være gjentatte tilfeller mislighold, det må være flere selvstendige klager, og klagerne kan ikke være anonyme. Bevis kan for eksempel være politianmeldelser, flere skriftlige klager fra andre beboere, og skriftlige varsler fra styret i borettslaget eller sameiet.

Klager skal fremsettes skriftlig og stilles til styret i sameiet

7 Meldinger

Meldinger og pålegg fra styret i form av nyhetsbrev eller oppslag på nettsidene, skal ha samme gyldighet som ordensreglene for boligsameiet.



VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET BENTERUD 1

INNLEDNING.....	2
§ 1 SAMEIET.....	2
§ 2 RETTLIG DISPOSISJONSRETT, OVERDRAGELSE, UMLEIE OG REGISTER.....	2
§ 3 SEKSJONSEIERENS RETT TIL BRUK AV BRUKSENHETEN OG FELLESAREAL.....	3
§ 4 SAMEIETS ORDENSREGLER	4
§ 5 VEDLIKEHOLDSPLIKT, ERSTATNINGSANSVAR OG FORSIKRING	4
§ 7 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE	6
§ 8 SAMEIETS STYRE.....	6
§ 9 SAMEIETS ÅRSMØTE.....	8
§ 10 SAMEIETS VALGKOMITE	10
§ 11 FORRETNINGSFØRSEL, REGNSKAP OG REVISJON	10
§ 12 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN	11



VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET BENTERUD 1

Innledning

Krav om vedtekter er hjemlet i LOV-2017-06-16-65 Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven). Loven trådte i kraft 1 jan 2018, med unntak for § 9, som trådte i kraft 1 juli 2018. Jf. tidligere lover 4 mars 1983 nr. 7 og 23 mai 1997 nr. 31.

Vedtektene viderefører også Lørenskog kommunes reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Benterud 1, gnr/bnr 100/596 og del av gnr / bnr. 99/2 og 3.

Organisasjonsnummer 977316448.

Vedtatt på årsmøte 9.5.2019.

§ 1 Sameiet

1-1 Sameiets navn og opprettelse (esl § 10)

Sameiets navn er Benterud 1 Sameie. Sameiet ble opprettet 31.08.1995, ved tinglysing av kommunens vedtak om seksjonering. Sameiet ble registrert i Enhetsregisteret dato 13.03.1997.

1-2 Sameiets formål

Benterud 1 Sameie skal fremme seksjonseierens interesser som eiere av leiligheter. Sameiet skal bidra til å fremme et godt og trygt bomiljø for alle i sameiet og beskytte og utvikle sameiets verdier.

1-3 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 50 boligseksjoner og ingen næringsseksjoner, på gnr. 100 bnr. 596, fordelt på hus nr. 1-52 med adresse Lerkeveien, 1476 Rasta, i Lørenskog kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel med tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Bruksenhetenes tilleggsdeler består av en utebod og evt. en parkeringsplass / garasje.

(3) De delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene er fellesareal.

1-5 Sameiebrøken (esl § 4 i)

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden, og bygger på den originale beregningen av hoveddelens bruksareal (BRA).

(2) Endringer i sameiebrøken krever reseksjonering.

§ 2 Rettslig disposisjonsrett, overdragelse, utleie og register

2-1 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett (esl § 24)

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon, med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon, med de begrensninger som følger av disse vedtektene.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Seksjonseiers plikter overfor sameiet reduseres ikke som følge av utleie av seksjonen.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner.

Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,



VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET BENTERUD 1

og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

(4) Kortidsutleie av hele boligen i mer enn 60 dager i året er ikke tillatt.

(5) Seksjonseiere plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

§ 3 Seksjonseierens rett til bruk av bruksenheten og fellesareal

3-1 Rett til bruk (esi §§ 25, 26 & 33)

(1) Bruksenheten kan bare brukes til boligformål.

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. Ved private tiltak knyttet til bruksenheten som kan innebære søknadsplikt til kommunen etter plan- og bygningsloven kapittel 20, skal seksjonseieren først søke skriftlig godkjenning fra sameiet ved styret eller årsmøtet.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for private tiltak i sameiet.

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

(6) Ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, skal kostnader til de- og remontering av installasjoner eller utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, belastes den seksjonen installasjonen tilhører.

(7) Seksjonseier skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i esi § 33, 2 ledd,

3-2 Utebod

En seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en uisolert utebod som tilhørende tilleggsdel.

3-3 Hage

(1) En seksjonseier med leilighet på bakkeplan har eksklusiv bruksrett til hage som tilhørende tilleggsdel, begrenset til 4 meter ut fra yttervegg.

(2) Seksjonseierne av leilighet 2,6, 10, 14, 18, 22 og 26 har eksklusiv bruksrett til utvidet hage fram til hekken som tilhørende tilleggsdel. Stell av området tas hånd om av nevnte seksjonseiere. Sameiet har ansvar for hekken som felleseie.

3-4 Parkeringsplass og ladepunkt (esi §§ 25 & 26)

(1) En seksjonseier har bruksrett til en parkeringsplass på sameiets fellesområde. Hver enkelt garasjeeier er ansvarlig for vedlikehold og kostnader for sin garasje og garasjehus. Styret sørger for at garasjene holdes forsikret av felles sameiepolise og at kostnadene fordeles og dekkes av garasjeeier.

(2) Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare



VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET BENTERUD 1

parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

(3) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

§ 4 Sameiets ordensregler

4-1 Ordensregler (esl § 28)

Årsmøtet skal fastsette vanlige ordensregler for sameiet.

§ 5 Vedlikeholdsplikt, erstatningsansvar og forsikring

5-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt (esl §§ 32 & 34)

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også utebod, inngangsparti og motorvarmer / garasje.

Vedlikeholdsplikten omfatter også hage for de som har bruksrett til hage. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

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



VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET BENTERUD 1

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

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

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

5-2 Sameiets vedlikeholdsplikt (esi § 33)

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

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

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

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

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

(6) Takvinduer som er rømningsveier inngår i sameiets vedlikeholdsplikt. Alle seksjonseiere som har takvinduer er pålagt å utføre regelmessig ettersyn og vedlikehold (5 års intervall) av leverandør av takvindu, godkjent av styret.

(7) Ytterdører og vinduer som er etablert som private tiltak går likevel ikke under sameiets vedlikeholdsplikt.

(8) Sameiet skal ha en oppdatert vedlikeholdsplan som ligger til grunn for styrets arbeid med å holde bygningsmasse og infrastruktur vedlike. Sameiet skal avsette midler til langsiktig finansiering av vedlikeholdet i henhold til vedlikeholdsplanen.

5-3 Forsikring

(1) Styret står ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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

§ 6 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader og fordelingsnøkkel (esi § 29)

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er



VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET BENTERUD 1

felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1). (3) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse (esi § 31)

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

6-3 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad (esi § 30)

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

§ 7 Mislighold, pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen (esi § 38)

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

7-3 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse) (esi § 39)

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

§ 8 Sameiets styre

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag (esi §§ 54 & 55)

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret består av leder og minst to styremedlemmer med like mange varamedlemmer. Dersom sameiermøtet velger en ekstern styreleder, skal denne komme i tillegg til tre styremedlemmer, slik at styret i så fall utvides med ett medlem.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Styret konstituerer seg selv, og fordeler ansvarsoppgaver, oppgaver og fullmakter blant styremedlemmene som det finner best.

(4) Årsmøtet skal fastsette vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. Styrets medlemmer skal ikke ha direkte eller indirekte økonomiske



VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET BENTERUD 1

fordeler av styrevervet ut over dette vederlaget. Unntak gjelder ved ekstern styreleder, som godtgjøres særskilt etter avtale fastsatt av det foregående årsmøtet.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratse før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden skal forretningsfører varsles, og fratredelsen formelt registreres i Enhetsregisteret.

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

8-2 Styremøter (esi § 56)

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, skal styret velge en møteleder blant styrets medlemmer.

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

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen, som skal arkiveres. Signering og arkivering kan skje elektronisk.

8-3 Styrets oppgaver (esi § 57)

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet (esi § 58)

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

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

8-5 Styrets taushetsplikt

(1) Medlemmer av styret plikter å hindre at uvedkommende får kjennskap til det hun eller han i forbindelse med styrevervet får vite om tillitsvalgtes, seksjonseieres og beboeres personlige forhold, samt forhold som det for sameiet vil være av forretningsmessig betydning å hemmeligholde. Med «personlige forhold» menes her økonomiske, familiære, helsemessige, sosiale, yrkesmessige og tilsvarende forhold som den det gjelder, vil kunne oppleves som private. Taushetsplikten gjelder også etter at tillitsvervet er avsluttet.

(2) Taushetsplikten står ikke til hinder for å varsle ved fare for helse, miljø og sikkerhet.

8-6 Seksjonseiers innsynsrett i styrets beslutninger

(1) Seksjonseiere i sameiet har, så langt styrets taushetsplikt om personlige forhold tillater det, rett på innsyn i de beslutninger styret tar på sameiets vegne. Dette gjelder de beslutninger styret fatter, og de avtaler styret inngår.

8-7 Inhabilitet (esi § 59)

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

8-8 Styrets representasjonsadgang og ansvar (esi § 60)

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



VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET BENTERUD 1

utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

§ 9 Sameiets årsmøte

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern (esi § 40)

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet (esi §§ 41 & 42)

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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 10% av seksjonseiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte (esi § 43)

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle (esi §§ 44 & 45)

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

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

- behandle styrets eventuelle årsberetning,
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår,
- velge styremedlemmer og valgkomité
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem som kan delta i årsmøtet (esi § 46)

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.

Ektefelle, samboer, eller annet medlem av hússtanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.



VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET BENTERUD 1

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll (esi §§ 47 & 53)

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte (esi § 52)

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis én stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet (esi §§ 49 & 33)

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 (2) annet punktum,
- f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak (esi § 50)

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



VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET BENTERUD 1

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere (esl § 51)

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

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

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet (esl § 48)

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

§ 10 Sameiets valgkomite

10-1 Valgkomiteen

Sameiet skal ha en valgkomite. Valgkomiteen velges av årsmøtet. Valgkomiteens oppgave er å innstille på nye medlemmer av styret og andre tillitsvalgte i sameiet. Årsmøtet kan fastsette instruks for valgkomiteen. Valgkomiteens medlemmer har taushetsplikt tilsvarende det som gjelder for styret.

§ 11 Forretningsførsel, regnskap og revisjon

11-1 Forretningsfører (esl § 61)

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



VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET BENTERUD 1

11-2 Regnskap og revisjon (esi §§ 64 & 65)

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

§ 12 Forholdet til eierseksjonsloven

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