



ST.HANSHAUGEN

Benneches gate 1

Velkommen til
din nye bolig





Milad Alexander Sabori v. Emera
Eiendomsmegling ønsker velkommen til
Benneches gate 1.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 7 990 000,-

OMKOSTNINGER
14 650,-

TOTALPRIS
8 081 599,-

FELLESKOSTNADER
4 163,- pr. mnd

FELLESGJELD
Kr 76 949,-

FELLESFORMUE
31 204,-

BRA-I/BRA TOTAL
112/113 kvm

BOLIGTYPE
Aksjeleilighet

EIEFORM
Aksje

ANTALL SOVEROM
2

ETASJE
1

BYGGEÅR
1929

ENERGIMERKING
- Ikke angitt

TOMTEAREAL
546.3 m² (eiet)

Din megler



Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no
+47 923 02 030

Stilren og innholdsrik leilighet over 2 plan | Høy standard, Drømmekjøkken og lekkert bad | Peisovn og stor underetasje!

Velkommen til Benneches Gate 1! En stilfull og innholdsrik leilighet over to plan, sentralt på St. Hanshaugen.

Her bor du tilbaketrukket, men med umiddelbar nærhet til alt St. Hanshaugen har å by på. Med parken, butikker og kafeer like ved, ligger alt til rette for en urban livsstil. Leiligheten har en smart planløsning over to etasjer, med en flott stue, moderne kjøkken og en lun kjellerstue som gir ekstra spillerom i hverdagen.

Høydepunkter:

- Lækker leilighet over to plan
- Klassiske detaljer
- Rålekkert Drømmekjøkken fra 2020
- Stilrent bad fra 2020 med gulvvarme
- Ny peisovn fra 2023 for varme og hygge
- Stor underetasje som brukes som kjellerstue og kontor
- Takhøyde på ca. 2,8 meter i 1. etasje
- Lagringsplass i bod

Velkommen til visning!

PLANTEGNING 1. ETASJE.



Benneches gate 1





En eksponert teglsteinsvegg gir kjøkkenet en særegen og klassisk karakter.



Rålekkert kjøkken fra Drømmenkjøkken. Kjøkkenet har glatte, grepsfrie fronter og rikelig med oppbevaringsplass.



Benkeplaten i marmor og underlimt vask understreker den høye standarden.



Kjøkkenet har en praktisk sone som gir ekstra arbeidsflate og et sosialt samlingspunkt.



En ny peisovn fra 2023 er plassert mellom kjøkkenet og stuen.



Peisovnen gir både effektiv varme og en hyggelig atmosfære.



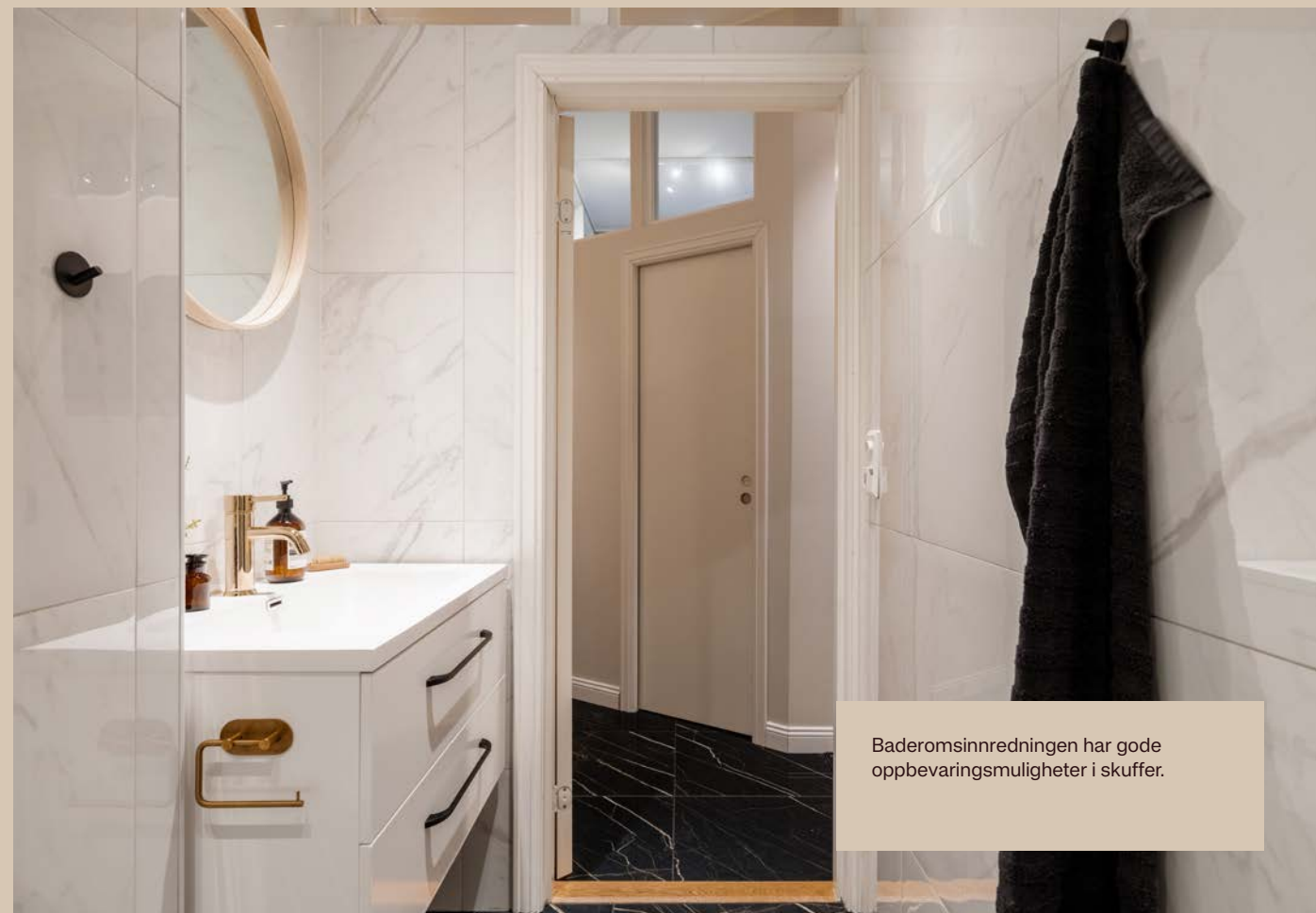
Den åpne løsningen skaper en sosial og luftig atmosfære i leilighetens hovedrom.



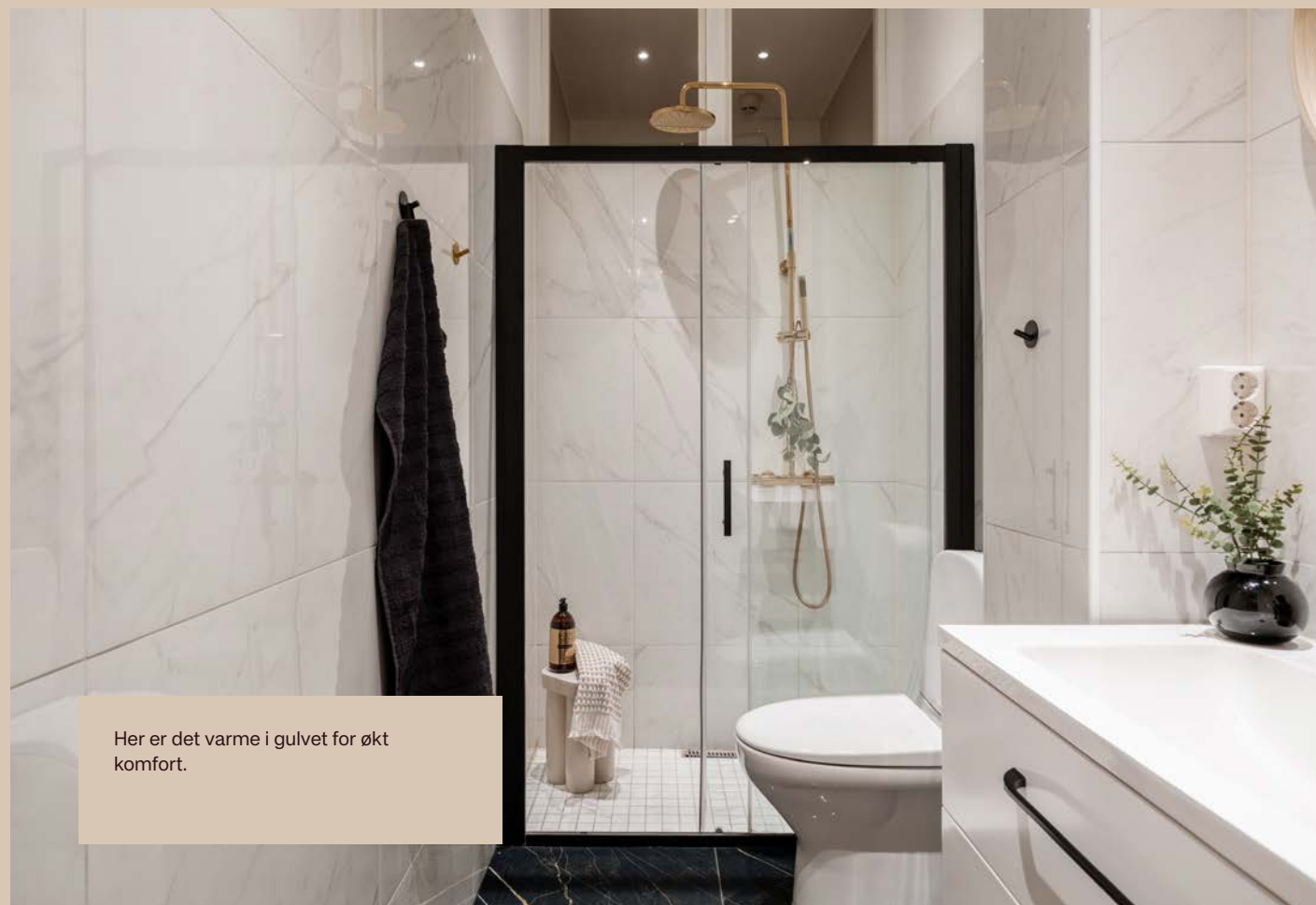
Store vindusflater gir godt med naturlig lys inn i stuen.



Badet ble pusset opp i 2020 med delikate materialvalg og moderne innredning.



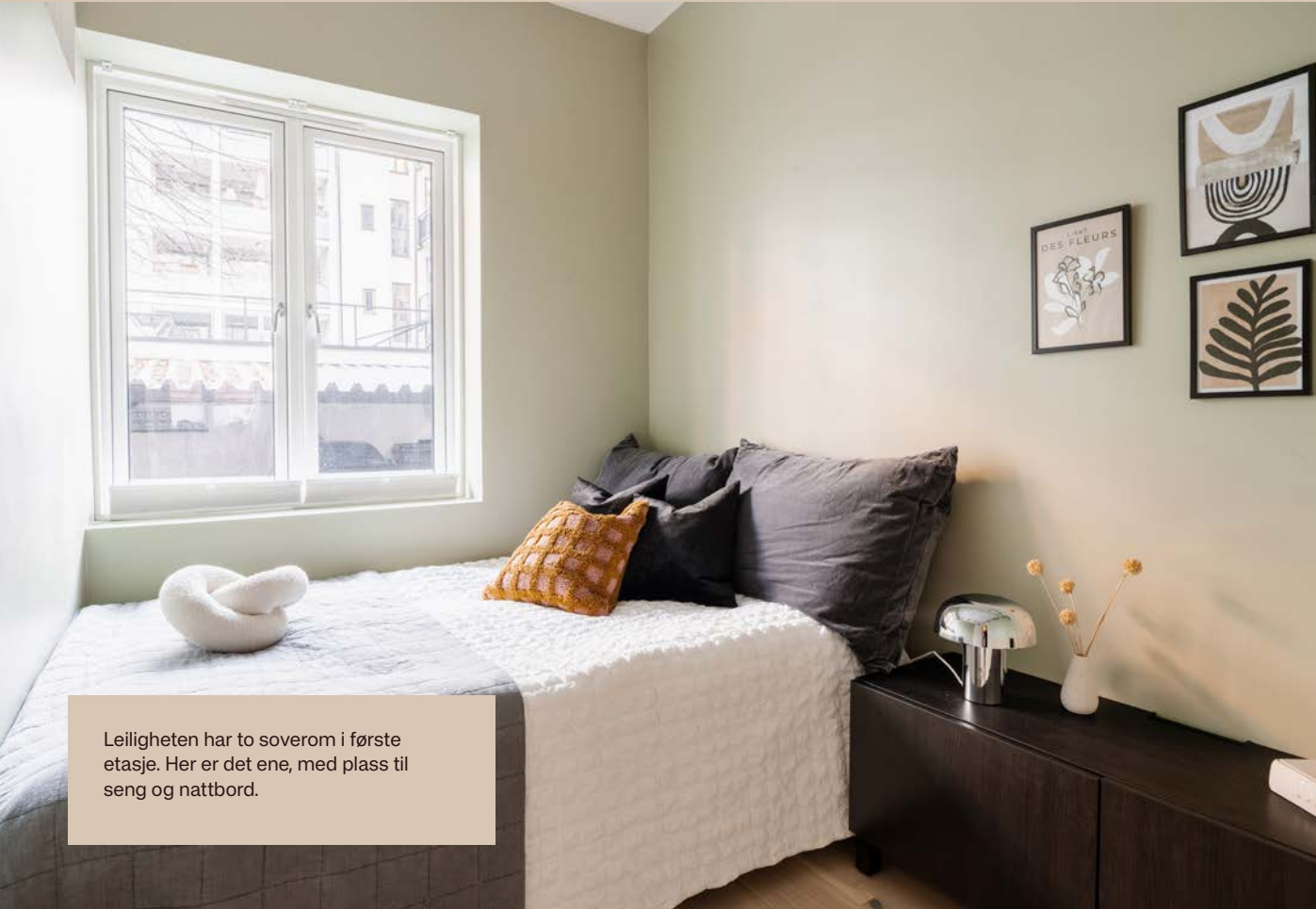
Baderomsinnredningen har gode oppbevaringsmuligheter i skuffer.



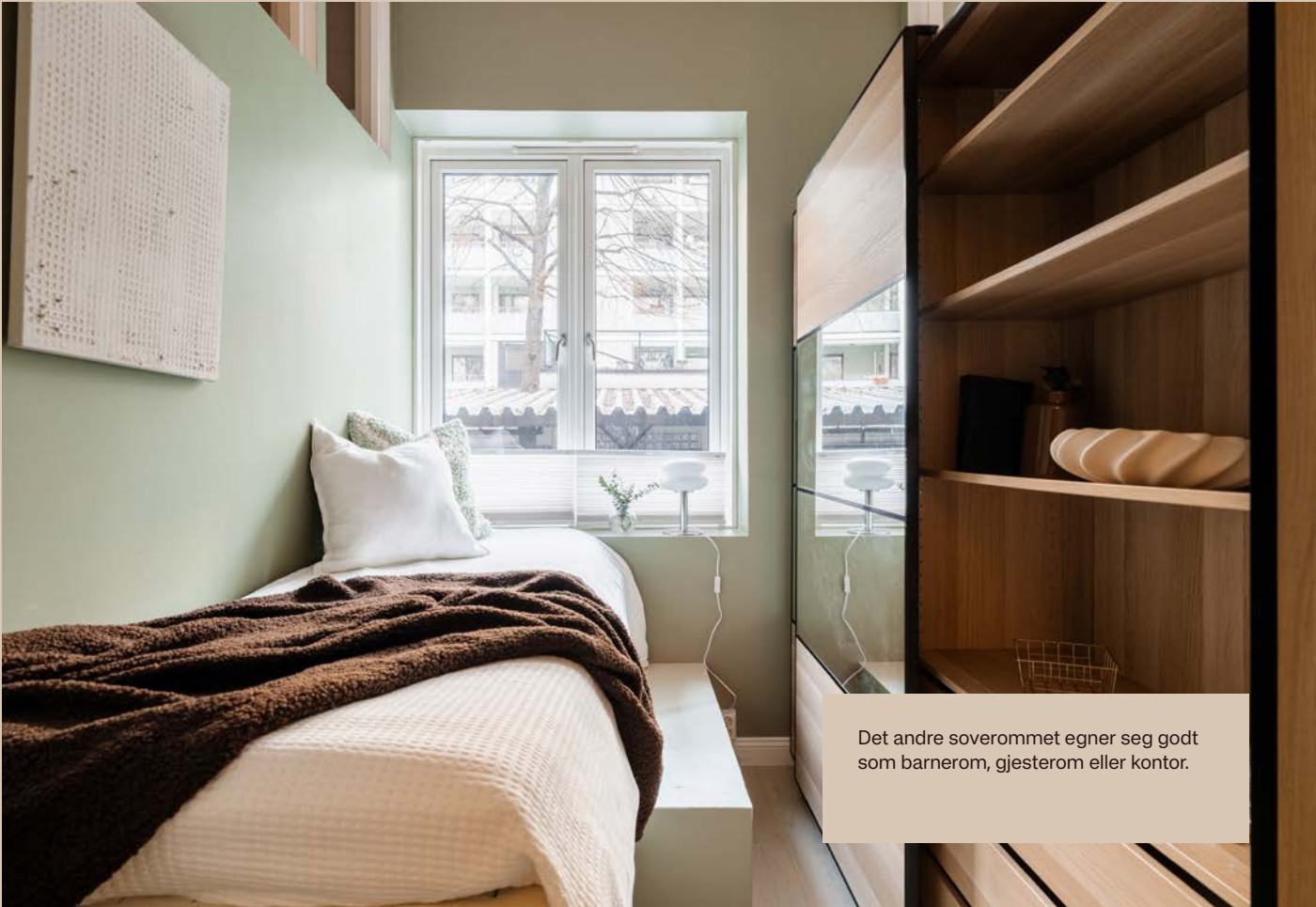
Her er det varme i gulvet for økt komfort.



Dusjhjørnet har nye dører fra juni 2023 og en elegant regnfalldusj.



Leiligheten har to soverom i første etasje. Her er det ene, med plass til seng og nattbord.



Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.



Smarte garderobeløsninger gir effektiv utnyttelse av plassen.



Under trappen er det etablert en åpen løsning for vaskemaskinen.

PLANTEGNING UNDERETASJE.



Benneches gate 1

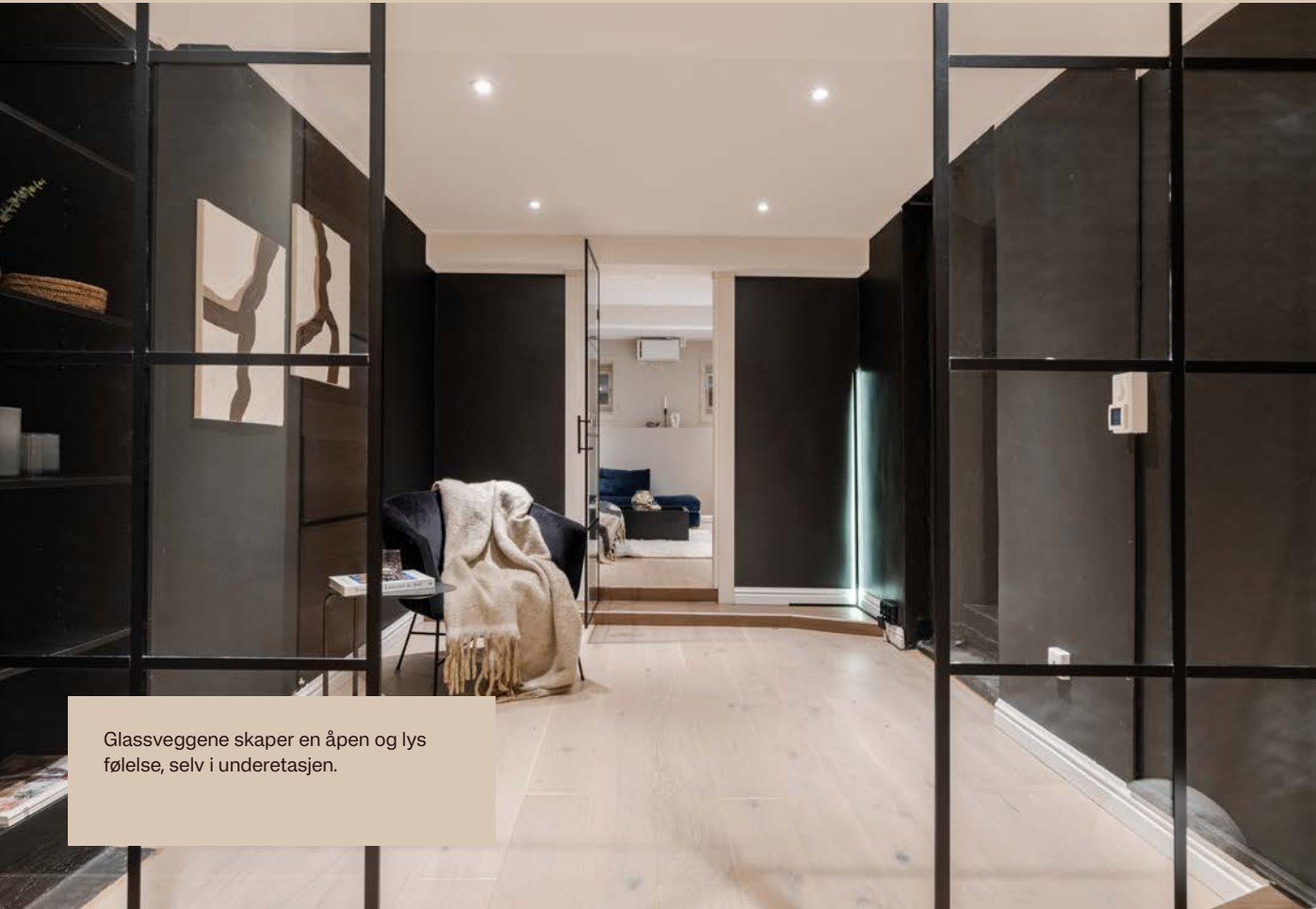




Trapperommet har integrert belysning og leder ned til underetasjen.



Gangen i underetasjen har spesialtilpassede garderobeskap og industrielle glassvegger.



Glassveggene skaper en åpen og lys følelse, selv i underetasjen.



Nivåforskjeller og gjennomtenkte løsninger gir etasjen en spennende dynamikk.



Rommene i underetasjen brukes i dag som kontor og kjellerstue.



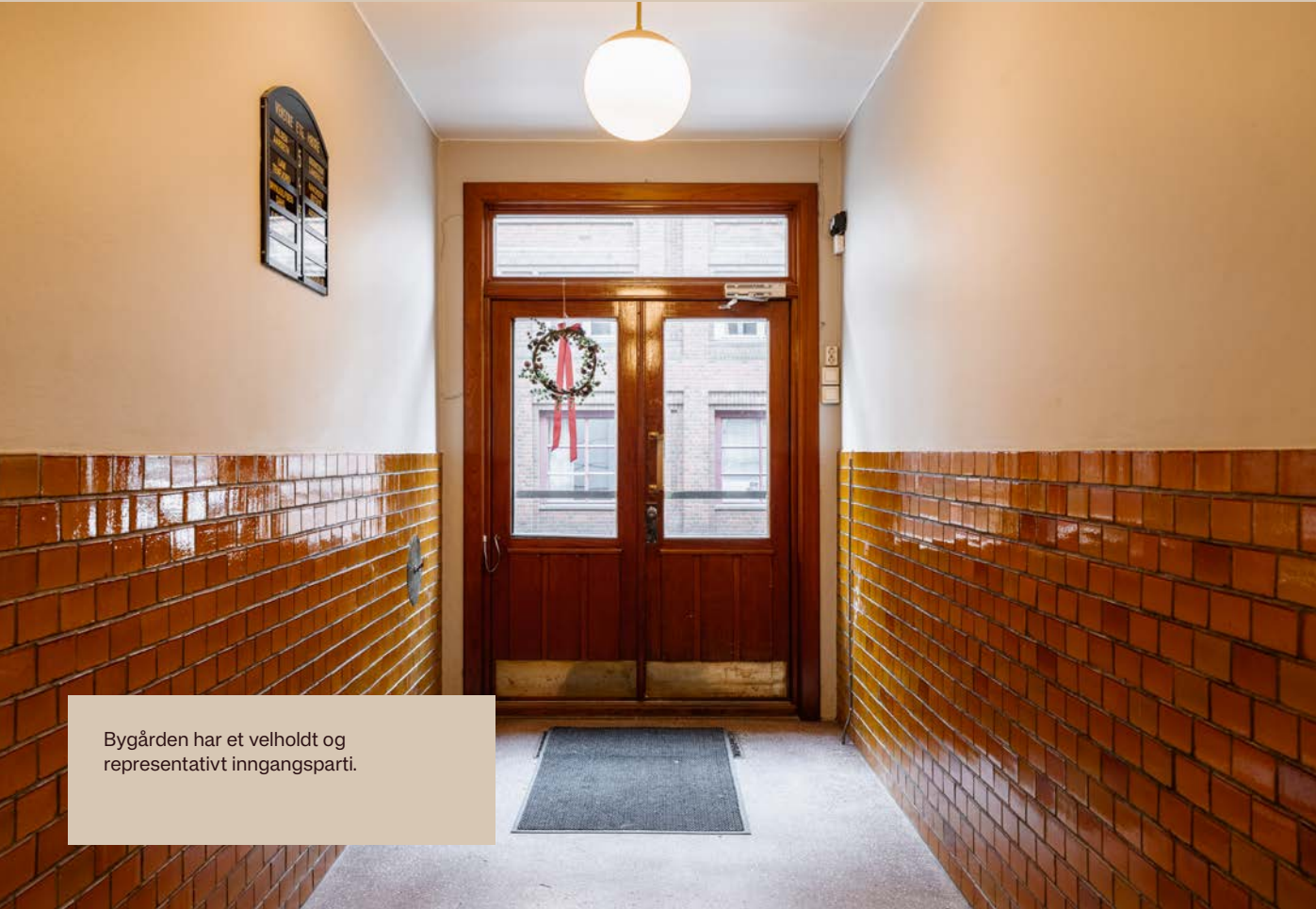
Rom som i brukes som kjellerstue.



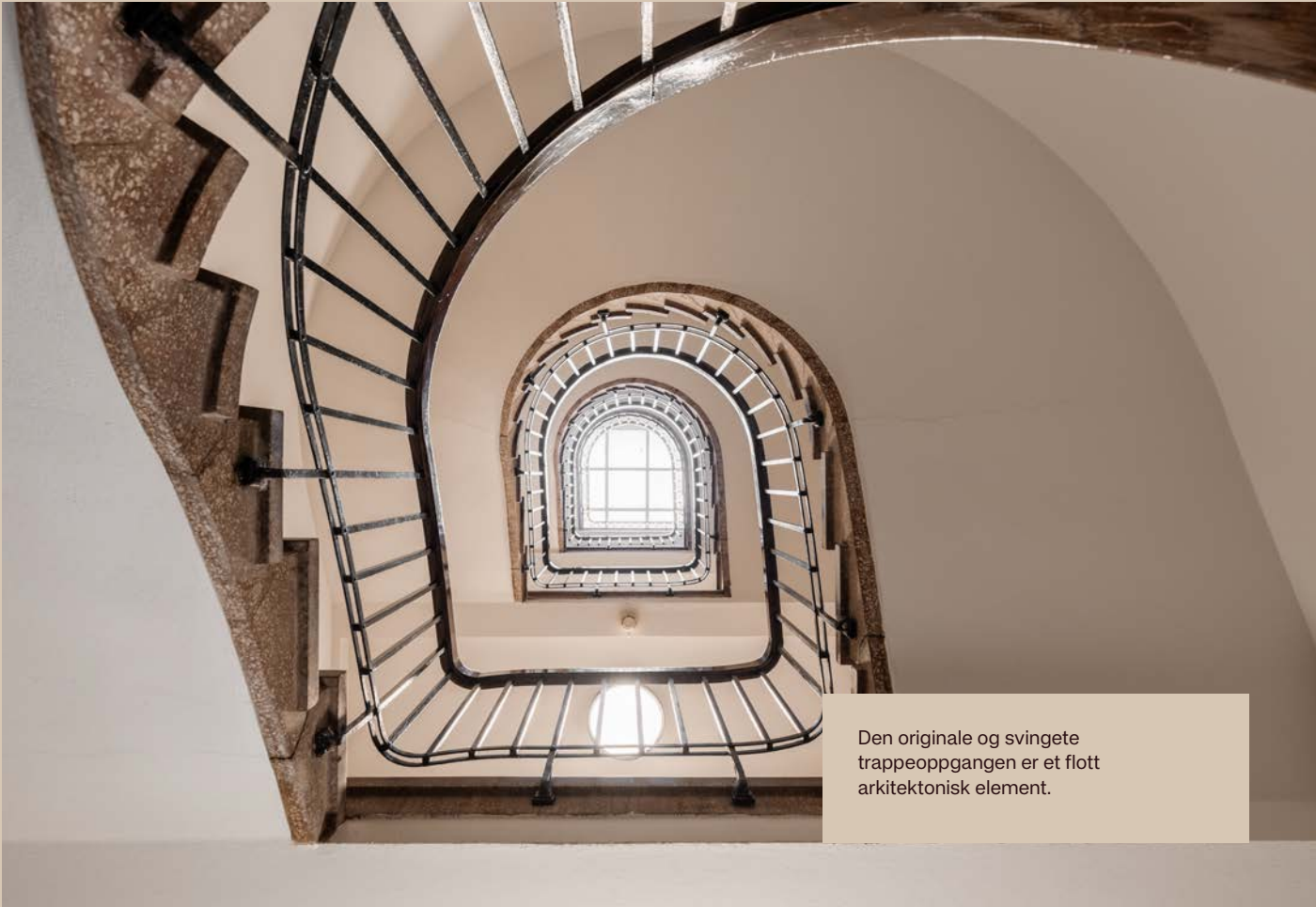
Rommet har god plass til en stor sofagruppe.



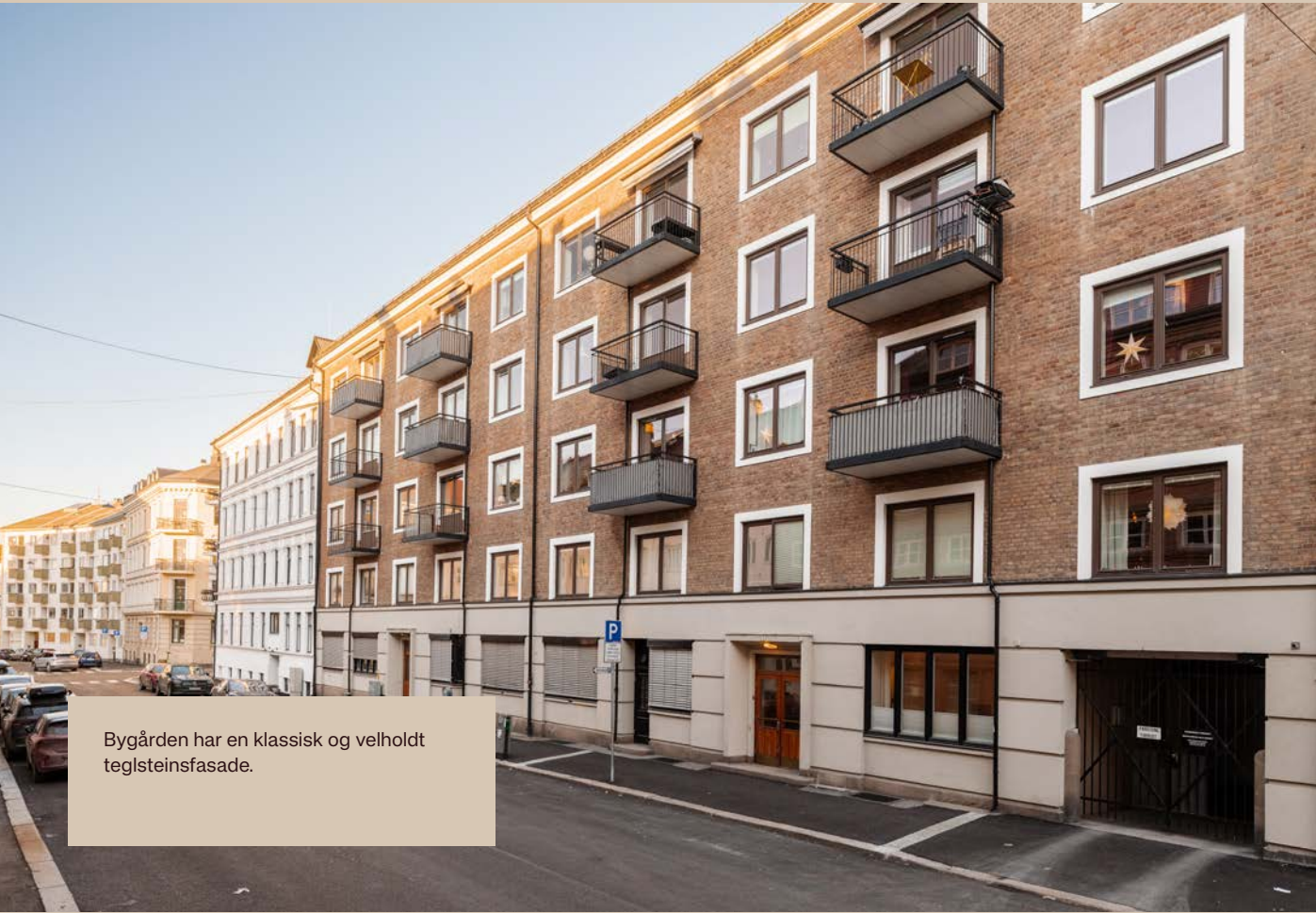
Underetasjen er utstyrt med balansert ventilasjon som sikrer et godt inneklima.



Bygården har et velholdt og representativt inngangsparti.



Den originale og svingete trappeoppgangen er et flott arkitektonisk element.



Bygården har en klassisk og velholdt teglsteinsfasade.



Det er felles sykkelparkering under tak i den skjermede bakgården.

BENNECHES GATE 1

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 7 990 000

Omkostninger kjøpers beløp

7 990 000,00 (Prisantydning)

76 949,00 (Andel av fellesgjeld)

8 066 949,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

10 500,00 (Eierskifte/Transportgebyr)

4 150,00 (Noteringsgebyr pantedokument)

14 650,00 (Omkostninger totalt)

8 081 599,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 8 081 599

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 163,- pr. mnd

Felleskostnader inkulderer: Totale felleskostnader per måned: kr 3 997,- og 4 330,- annenhver måned pga.

eiendomsskatt.

Snitt for året er kr. 4 163,- pr mnd.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 3 749,-

- Tv/internett: kr 248,-

- Eiendomsskatt: 333,- annenhver måned.

Felleskostnadene dekker boligselskapets ordinære driftsutgifter. Dette inkluderer blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel, strøm til fellesarealer, samt renter og avdrag på fellesgjeld. Kostnaden for TV/internett vil øke til kr 304,- fra 1. februar 2026. I tillegg til felleskostnadene vil det påløpe kostnader for halvårlig vannavregning, eiendomsskatt og strømforbruk i fellesvaskeriet, som faktureres direkte til aksjonæren. Renten på fellesgjelden er flytende og kan endres, noe som vil påvirke størrelsen på felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 76 949 pr. 23.12.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Dnb Bank ASA

Lånummer: 16368089587

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.

Restsaldo: 1 752 902

Innfrielsesdato: 01.10.2041

Type Rente: Flytende rente

Rente: 6,55%.

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei

Sikringsordning

Nei

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Boligselskapet har en kollektiv avtale med Telia. Bredbånd på 250 mbit/s er inkludert i felleskostnadene til en kostnad av 248 kr per måned. Denne kostnaden vil øke til 304 kr fra 1. februar 2026. TV-produkter kan kjøpes individuelt av beboere og faktureres direkte.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 31 204 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 962 356(2024)

Formueverdi sekundær: Kr 7 849 423(2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Benneches gate 1 har en attraktiv og sentral beliggenhet på populære St. Hanshaugen, med parken som nærmeste nabo. Her bor du midt i byen med umiddelbar nærhet til alt Oslo har å by på, samtidig som boligen ligger tilbaketrukket i en rolig og skjermet gate med lite trafikk.

St. Hanshaugen park, anlagt allerede i 1850 som Oslos første kommunale park, byr på flotte turmuligheter for både store og små. Parken har blant annet sommerservering, scene for konserter og arrangementer, idyllisk andedam, mange sitteplasser for avslapning og flott utsikt mot fjorden. På varme sommerdager er også

nærliggende Stensparken et populært alternativ.

Fra St. Hanshaugen har du kort gangavstand til noen av byens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende byliv. St. Hanshaugen senter ligger like i nærheten og tilbyr blant annet Rema 1000 med post i butikk og Plantasjen. I tillegg finnes Apotek 1, Kiwi og Coop Mega i umiddelbar nærhet til leiligheten.

Området er kjent for sitt rike utvalg av sjarmerende nisjebutikker, som Gutta på Haugen, fiskebutikken Gutta fra Havet og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Det er også et bredt tilbud av hyggelige kaféer og restauranter, blant annet Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet, Kolonialen og Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen byr på et stort utvalg trenings- og aktivitetstilbud i nærområdet, som SATS Bislett, Bislett bad og Bislett stadion. I tillegg finnes fotballbane, lekeplasser og tennisanlegg. Parkene på St. Hanshaugen, Stensparken og Idioten gir gode muligheter for tur, trening og rekreasjon året rundt.

Grünerløkka med sine kaféer, butikker, utesteder og populære Birkelunden ligger kun rundt ti minutters gange unna. Det er også kort vei til Vulkan-området med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og et variert restauranttilbud.

Området har svært gode kollektivforbindelser. Trikkelinjene 12, 17 og 18 samt busslinjene 21 og 37 går like i nærheten og gir enkel adkomst til blant annet Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstuen, Rikshospitalet og Blindern. Med bil tar det omtrent 3 minutter til Bogstadveien, 5 minutter til Oslo S, 8 minutter til Nydalen og cirka 35 minutter til Oslo lufthavn. Nærmeste kollektivknutepunkter er T-bane på Majorstuen, trikk ved Stensgata og buss fra Sofies plass og Ullevålsveien.

OsloMet på Bislett ligger kun rundt fem minutters gange fra leiligheten. Det er også gode kollektivforbindelser til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen.

Parkering

Det er til tider parkeringsplasser til leie gjennom aksjelaget eller garasjeanlegget rett over gaten fra leiligheten.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeringstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 6.200 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år
- Elbiler: kr 2.090 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 546.3 m²

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Aksje

Objektstype: Aksjeleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ikke ferdigattest for hele bygget, men et ekspedisjonsdokument datert 1929. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra næring til bolig (denne aksjeenheten), datert 13.09.2021. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Byggetegninger samsvarer ikke med dagens planløsning:

1. etasje:

- Gang i 1. etasje er avdelt til et ekstra soverom og trappegang. Leiligheten er opprinnelig tegnet som 2-roms.

Underetasje:

- Sportsbod er i dag innredet som kjellerstue
- Lagerrom/garderobe er i dag innredet som kontor
- Inntegnet WC er i dag en åpen vaskeromsløsning under trappen

Rom benevnt som kjellerstue og kontor tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold på grunn av manglende lysgraver. Aksjelaget har gitt avslag på etablering av lysgraver på grunn av parkeringsplassene i bakgården. Endring fra tilleggsdel til hoveddel er en søknadspliktig bruksendring. Det gis ingen garanti for at en søknad om bruksendring godkjennes av kommunen.

For innsyn i saken se saksgang eller konferer megler:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyne/casedet.asp?caseno=201918515&wfl=N&Dateparam=12/23/2025&sti=>

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 13.09.2021.

Innhold

Leiligheten er fordelt over to plan og består av følgende rom:

1. Etasje: entré, bad, kjøkken, stue, to soverom.

Underetasje: kontor, kjellerstue.

Leiligheten disponerer utebod på 1,4 m².

Areal

BRA - i: 112 m²

BRA - e: 1 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 113 m²

Bruksareal fordelt på etasje
Underetasje

BRA-i: 50 m² Trapperom, kontor, gang, kjellerstue.

1. etasje

BRA-i: 62 m² Entré, bad, kjøkken, stue 2 soverom, trapperom.

BRA-e: 1 m² Bod

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Velkommen til en gjennomført og stilren leilighet over to plan i en klassisk bygård fra 1929. Boligen er betydelig

oppgradert de siste årene og kombinerer moderne løsninger med klassiske kvaliteter som en sjenerøs takhøyde på ca. 2,8 meter i første etasje. En gjennomgående materialpalett med eikeparkett og en helhetlig fargesetting skaper en rød tråd gjennom rommene. Leiligheten byr på en fleksibel planløsning med en sosial sone i første etasje og en mer privat sone med ekstra stue og kontor i underetasjen.

Entré:

Du ønskes velkommen inn i en lys entré med eikeparkett på gulvet. Her er det en praktisk garderobeløsning fra 2022/2023 for effektiv oppbevaring av yttertøy.

Kjøkken:

Leilighetens kjøkken fra Drømmekjøkken (2020) er både funksjonelt og stilrent, med slette beige fronter og en 20 mm tykk, lys benkeplate i stein. En eksponert teglsteinsdetalj gir rommet karakter. Innredningen er utstyrt med integrerte hvitevarer, vaskesum med ettreps blandebatteri og en koketopp med integrert ventilator. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, noe som skaper en sosial og luftig atmosfære.

Stue:

Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet har en gjennomgående eikeparkett og downlights i himlingen. En peiskamin, ny i 2023, sørger for ekstra varme og hygge på kalde dager.

Bad:

Badet ble pusset opp i 2020 og fremstår moderne med mørke 60x60 fliser på gulv med gulvvarme og store, lyse 60x60 fliser på veggene. Rommet er utstyrt med et servantskap med glatte hvite skuffefronter, frittstående toalett og en dusj med ettreps dusjbatteri. Det er mekanisk avtrekk og downlights i himlingen.

To soverom:

Leilighetens første etasje inneholder to soverom med eikeparkett på gulv og malte overflater.

Underetasje:

En lukket ståltrapp med mørke fliser leder ned til underetasjen. Her finner man et trapperom med linoleumsbelegg og opplegg for vaskemaskin. Videre inn er det en gang, et kontor og en kjellerstue. Hele etasjen har gulvvarme og balansert ventilasjon, noe som sikrer et godt innneklima. Gang, kontor og kjellerstue har eikeparkett på gulv og downlights i himlingen.

Overflater:

Gulvoverflater: Eikeparkett, mørke 60x60 fliser og linoleumsbelegg.

Vegger: Malte overflater og lyse 60x60 fliser på bad.

Himling: Malte himlinger, gjennomgående med downlights i de fleste rom.

Oppbevaring:

Leiligheten har en garderobeløsning i entréen, samt garderobeskap i trapperommet og gangen i underetasjen. I tillegg disponerer leiligheten en bod i første etasje samt en utvendig utebod i baktrappen på ca. 1,4 m².

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger. Den øverste, mindre ovnen har en mikrobølgefunksjon som ikke fungerer.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

I leiligheten finnes det to stekeovner. Den øverste, mindre ovnen er oppgitt å ha mikrobølgefunksjon, men denne funksjonen har ikke fungert siden overtakelse, og dette skyldes en mangel som var til stede ved kjøp. Stekeovnsfunksjonen i den aktuelle ovnen fungerer som normalt. Det er også opplyst at kostnaden for internett vil øke med 56 kroner per måned sammenlignet med dagens nivå. Prisøkningen trer i kraft fra mars.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 07.12.2025.

Bygning: Leilighet bygget i 1929. Bygningen er oppført på støpt plate på mark med ringmur i betong. Byggegrunn er av pukk/stein. Veggkonstruksjonen er oppført i Tegel. Etasjeskillet er et trebjelkelag og betong. Drenering fungerer som tiltenkt.

Tak: Taket er et saltak som er tekket med takstein. Det er ikke aktuelt med renner og nedløp.

Pipe/Ildsted: Det er ikke pipe i boligen. Stuen har en peiskamin.

Vinduer: Vinduer med 3-lags isolerglass. Det er gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår.

Dører: Ytterdør er en kompaktdør. Innvendige dører er hvite laminatdører.

Trapper/adkomst: Innvendig trapp er en lukket ståltrapp.

VVS-installasjoner: Avløpsrør er av plast, og det er gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår. Vannledningene er av plast. Varmtvannsanlegget er ikke beskrevet.

Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon, og det er utført arbeider på anlegget etter byggeår. Kjøkkenet har en kjøkkenventilator med kullfilter. Badet har mekanisk avtrekk.

Tekniske detaljer: Boligen varmes opp av gulvvarme på bad og i kjeller. Brannslukningsutstyr og røykvarsler er installert i henhold til forskrift.

Utebod: Utebod i baktrapp på 1,4 m². Arealet er oppgitt som 1 m² i arealoversikten.

Elektrisk anlegg: Sikringsskap plassert i kjøkkenskap med automatsikringer.

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

- Nei
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

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Kjøkken - Avtrekk | Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilerings, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1). Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.

- Trapp | Innvendig trapp fremstår i god stand men mangler rekkverk og håndløper, TG-2 settes fordi det mangler håndløper på veggen og rekkverk. Håndløper på veggen og rekkverk for bedre sikkerhet anbefales etablert.

- Bad 1.etg - Overflater | TG-2 settes fordi det registreres sopp i fuger. Denne type sopp kan lett vaskes bort med rette produktet.

- Bad 1.etg - Sanitærutstyr | Baderoms innredningen har vannskade

- U. etasje Gang - Gulv | Innvendige overflater fremstår moderne og i god stand. Noe bruksmerker i gulv. TG-2 settes fordi gulv i gang i kjeller står i bue. Gulvet bør sjekkes for å avdekke årsaken.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Elektrisk anlegg | 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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (<https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel>).

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt

enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Benneches gate 1, 0169 OSLO

Gnr. 217, bnr. 24, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Tomas Falk Gohn og Rikke Kleveland Topstad

Aksjeselskap

As Bennechesgate 1 Og 3

Organisasjonsnummer: 924464585

AS Bennechesgate 1 og 3 er et boligaksjeselskap som består av 20 enheter. Selskapet driftes av et styre, og OBOS Eiendomsforvaltning AS er forretningsfører. Forretningsførselen, inkludert aksjebok og fakturering, er

digitalisert. Beboere kan finne informasjon om boligselskapet og boforhold på Vibbo.no.

Selskapets regnskap for 2023 viste et underskudd på 512 049 kr. Egenkapitalen var negativ per 31.12.2023 med -806 423 kr (udekket tap). Styret forklarer at den negative egenkapitalen skyldes at bygningene er bokført til historisk kostpris, og at den reelle verdien av eiendommen antas å gi en positiv egenkapital. Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Vannforbruk faktureres direkte til den enkelte aksjonær basert på halvårlig avregning, og ved eierskifte må kjøper og selger foreta et internt oppgjør.

Selskapet har nylig ferdigstilt et større bakgårdsprosjekt. Dette inkluderte etablering av infrastruktur for elbilladere, nytt overvannsanlegg, ny belysning og oppgradering av det elektriske anlegget. Det ble også bygget carport, søppelskur og sykkelstur. Styret har i tillegg fått mandat til å utrede muligheten for å bygge nye boder på ubenyttet fellesareal på loftet.

Selskapet har 20 parkeringsplasser som leies ut til aksjeeiere etter ansiennitet. Det er viktig å merke seg at denne leiligheten (aksjepost 47-53) ifølge vedtektene ikke har rett til å leie parkeringsplass. Det er installert felles ladeinfrastruktur, og aksjeeiere med parkeringsplass kan for egen regning montere ladepunkt etter godkjenning fra styret. Fellesfasiliteter inkluderer vaskeri med tørkeskap, tørkeloft, fryserom og sykkelparkering i kjeller og sykkelstur.

Utleie av hele boligen krever styrets skriftlige samtykke og er begrenset til tre år, forutsatt at eier har bebodd leiligheten i minst ett av de to siste årene. Korttidsutleie er tillatt i inntil 30 dager per år, men må meldes til styret. Dyrehold krever samtykke fra styret etter avklaring med aksjonærene i oppgangen. Det er generelt nattero mellom kl. 23:00 og 07:00. Bygningsmessige endringer som påvirker fellesarealer krever styrets

forhåndsgodkjenning. Det er ikke tillatt å koble kjøkken- eller baderomsvifter til felles luftekanaler; avtrekksvifter på kjøkken skal ha kullfilter.

Selskapet har en kollektivavtale med Telia for TV og internett. Fra juni 2024 inkluderer avtalen bredbånd på 250 mbit/s til en kostnad på 248 kr per måned. Denne kostnaden er inkludert i felleskostnadene og vil øke til 304 kr fra 1. februar 2026. Beboere kan kjøpe TV-produkter individuelt og bli fakturert direkte for dette.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning AS

Aksjeselskapets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer fellesforsikring: 84100898

Husdyr: Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Innflytting med eller anskaffelse av husdyr forutsetter Selskapets samtykke etter avklaring med aksjonærene i oppgangen. Tillatelse kan omgjøres hvis dyr blir til uforutsett genanse. Dyr må ikke luftes på gårdsplassen.

Styregodkjennelse: Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder i henhold til aksjeloven.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskapet for 2023 viste et underskudd på kr 512 049, mens resultatet for 2022 var et underskudd på kr 301 233. Selskapet hadde en negativ egenkapital (udekket tap) på kr 806 423 per 31.12.2023. Styret forklarer at dette skyldes at bygningene er bokført til opprinnelige priser, og at den faktiske egenkapitalen vurderes til å være

positiv basert på markedsverdi.

Budsjettet for 2024 estimerer et overskudd på kr 89 500, basert på uendrede felleskostnader. På generalforsamlingen 10. mai 2023 ble det vedtatt å øke rammelånet med kr 500 000 for å finansiere bakgårdsprosjekter og installasjon av ladeanlegg. På generalforsamlingen 14. mai 2024 ble det gitt mandat til å øke rammelånet med ytterligere kr 150 000 ved behov for å styrke likviditeten.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Det er viktig å merke seg at denne leiligheten (aksjepost 47-53 i Benneches gate 1) har et spesifikt ansvar knyttet til bruksendringen fra næring til bolig i 2020. I henhold til vedtektene hefter eier for utbedringsansvar for eventuelle feil, mangler og følgeskader ved innredningen av kjelleren. Selskapet er ikke pliktig til å utbedre fukt- eller vanninnsig i kjelleren utover det som gjaldt før bruksendringen, og eier bærer reparasjonskostnader for slike skader i 10 år etter vedtaket. Eier er også ansvarlig for kostnader knyttet til tilkomst til felles infrastruktur som ble utilgjengelig ved ominnredningen, samt ansvaret for ildstedets funksjonalitet. Se vedtekter punkt 5.8 for mer informasjon eller konferer megler.

Energimerke

Energikarakter: Ikke angitt

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av

ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med gulvvarme på bad i 1. etasje, samt i trapperom, gang, kontor og kjellerstue i underetasjen. I tillegg er det peiskamin i stuen.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Selger opplyser at det månedlige strømforbruket er ca. 750kr i snitt i sommerhalvåret og 3200-4500 i vinterhalvåret. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bolig. For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

1928/924435-1/105 04.02.1928 BESTEMMELSE OM GJERDE

1928/924436-1/105 26.06.1928 ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelser om brannvegg/-dør

1929/912835-1/105 30.07.1929 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Rettighetshaver: Henrichensgt 2 og 4 samt Colletsgt 10

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger

med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Aksjelaget har legalpant i aksjen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet, som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig. Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller dersom boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte aksjer, må dekkes av de øvrige aksjeeierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i aksjen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Ved overdragelse av aksjeleiligheter er det som hovedregel kjøpsloven som regulerer handelen. I dette tilfellet vil likevel reglene i avhendingsloven benyttes så langt de passer.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand,

kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 80 669,49

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 24 970,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 163 089,49

Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

Tlf: 923 02 030

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

02.01.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

BENNECHES GATE 1

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma

EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.

02250226

Selger 1 navn

Rikke Kleveland Topstad

Selger 2 navn

Tomas Falk Gohn

Gateadresse

Benneches gate 1

Poststed

OSLO

Postnr

0169

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

2

Antall måneder

1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

JBF

Polise/avtalenr.

2292862

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: RKT, TFG

1

Document reference: 02250226

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

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

☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Nei
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: RKT, TFG

2

Document reference: 02250226

- 21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei☐ Ja
- 22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei☐ Ja
- 23

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei☐ Ja
- 24

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei☐ Ja
- 26

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

☒ Nei☐ Ja
- 27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei☐ Ja
- 28

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

☒ Nei☐ Ja

Tilleggskommentar

I leiligheten finnes det to stekeovner. Den øverste, mindre ovnen er oppgitt å ha mikrobølgefunksjon, men denne funksjonen har ikke fungert siden overtakelse, og dette skyldes en mangel som var til stede ved kjøp. Stekeovnsfunksjonen i den aktuelle ovnen fungerer som normalt. Det er også opplyst at kostnaden for internett vil øke med 56 kroner per måned sammenlignet med dagens nivå. Prisøkningen trer i kraft fra mars.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- ☒

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rikke Topstad	4f889b2c60ac384035093fc35116f3d7dd631a4c	01.01.2026 14:39:17 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tomas Gohn	6d2977e17b4b555cca786c6e26857051f4625173	01.01.2026 14:38:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250226

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Benneches gate 1 - Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 399 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

 Sofies plass Linje FB5A, FB5B, 21	3 min  0.2 km
 Dalsbergstien Linje 17, 18	6 min  0.5 km
 Nationalteatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min  1.4 km
 Nationalteatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min  1.4 km
 Nationalteatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	16 min  1.4 km

Skoler

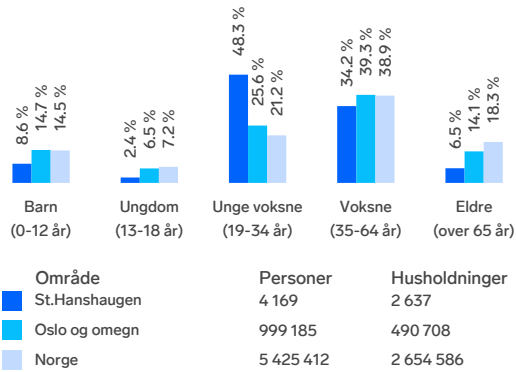
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	6 min  0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	10 min  0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	13 min  1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	8 min  0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	16 min  1.3 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	6 min  0.5 km
Heltberg Bislett	6 min 

 **Opplevd trygghet**
Veldig trygt 84/100

 **Kvalitet på skolene**
Veldig bra 80/100

 **Naboskapet**
Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	4 min  0.3 km
Melkeveien barnehage (1-5 år) 69 barn	4 min  0.4 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min  0.4 km

Dagligvare

Kiwi Wm.thranesgate	5 min 
Bunnpris Bislett Søndagsåpent	5 min  0.4 km

Primære transportmidler

- 

1. Buss
- 

2. Gående



Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100



Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

- 

Lille bislett

4 min 

Ballspill, sandvolleyball

0.3 km
- 

Nye Bislett stadion, innendørs friidrett

4 min 

Aktivitetshall, fotball, friidrett

0.3 km
- 

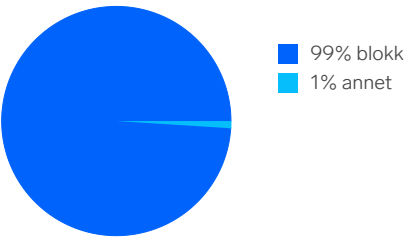
SATS Bislett

5 min 
- 

The Work Out

7 min 

Boligmasse



«10 minutter å gå til hele Oslo.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

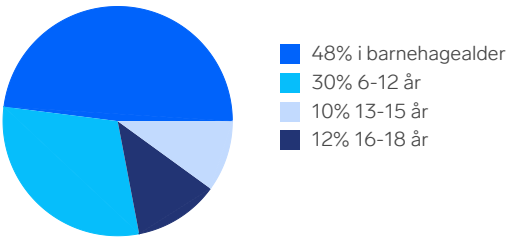
St.Hanshaugen Senter

9 min 
- 

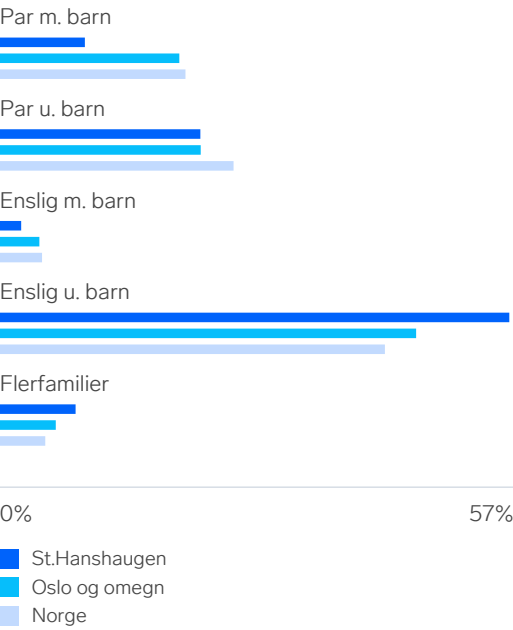
Apotek 1 St. Hanshaugen

5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

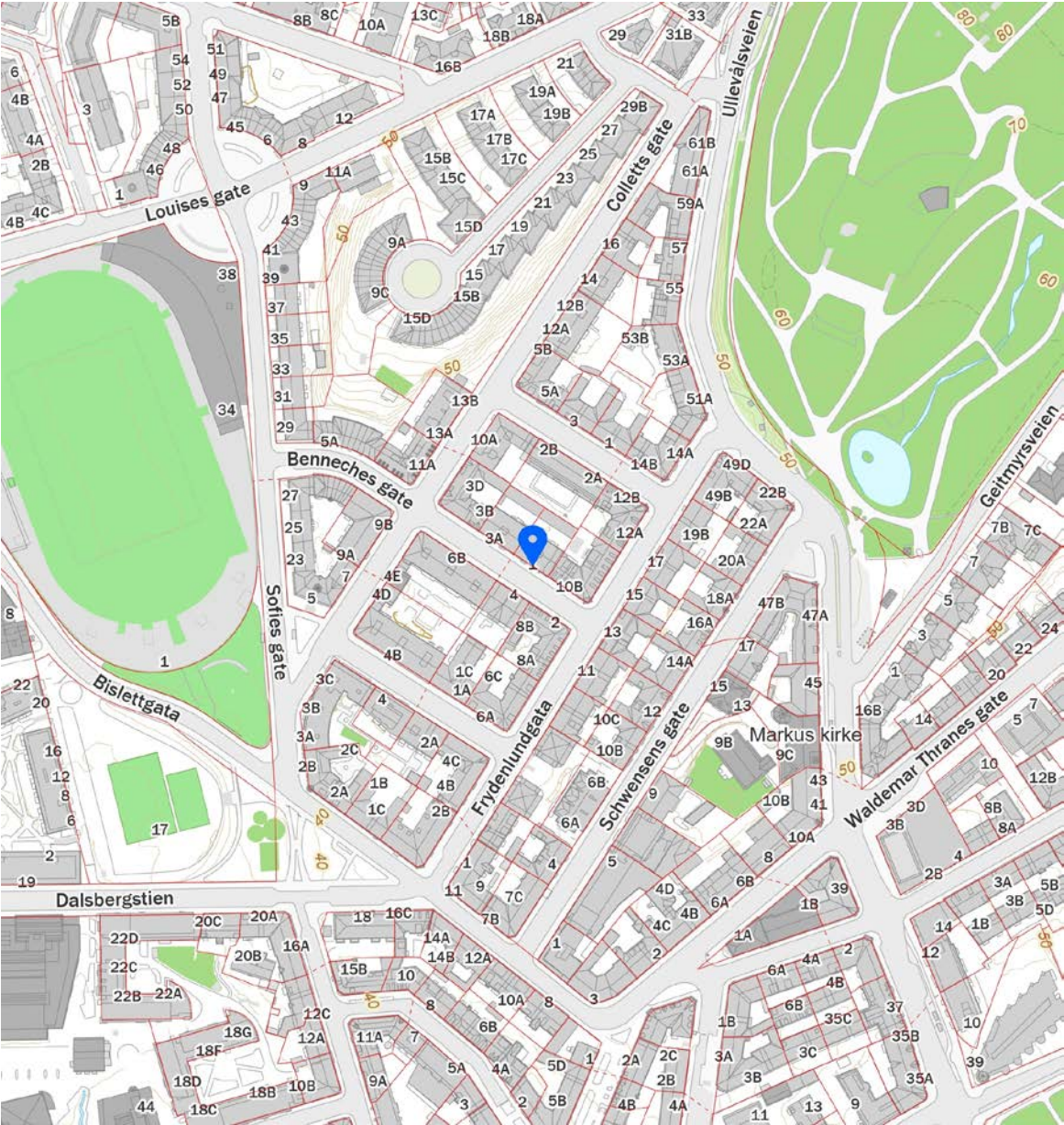
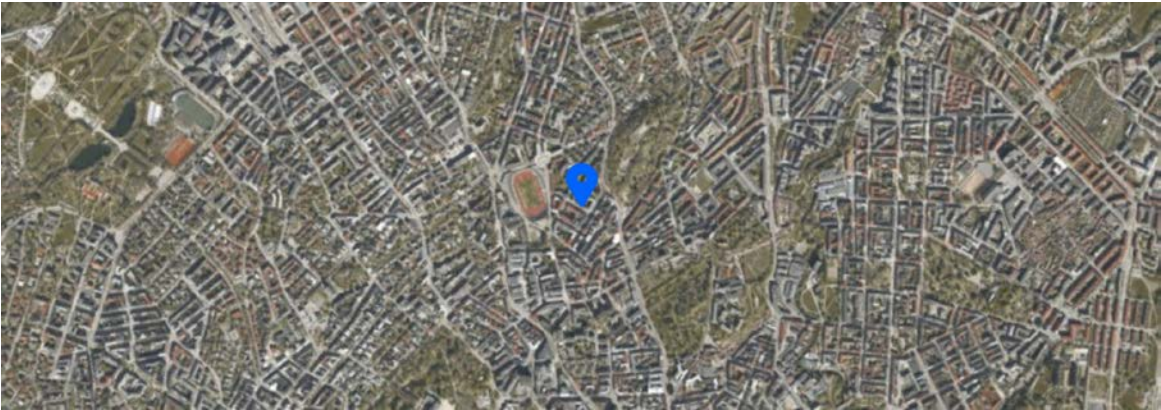


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Benneshes gate 1, 0169 Oslo

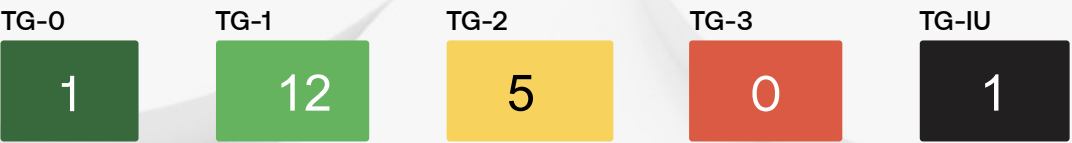
Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

BRA: 113 m2
BRA-i: 112 m2
BRA-e: 1 m2
Byggeår: 1929



Samlet vurdering



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, tilleggsbygninger (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 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 etasjeskiller 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1)	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.	

Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp fremstår i god stand men mangler rekkverk og håndløper, TG-2 settes fordi det mangler håndløper på veggen og rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen og rekkverk for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

Oppsummering av overflater	TG-2
TG-2 settes fordi det registreres sopp i fuger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Denne type sopp kan lett vaskes bort med rette produktet.	

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Baderoms innredningen har vannskade	

Oppsummering av øvrig	TG-2
Innvendige overflater fremstår moderne og i god stand. Noe bruksmerker i gulv. TG-2 settes fordi gulv i gang i kjeller står i bue.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Gulvet bør sjekkes for å avdekke årsaken.	

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
03.12.2025	07.12.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Tomas Falk Gohn	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:		Tilstede ved inspeksjon:	

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2. Lekkasjesøk er utført med Bosch Professional D-Tect 200 C samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Informasjon om boligen

Adresse:	Benneshes gate 1, 0169 Oslo			
Kommunenr:	301	Gårdsnr: 217	Bruksnr: 24	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	Leilighetsnr:	
Byggeår:	1929 - Kilde: eiendomsverdi.no.			
Boligtype:	Leilighet			

Generell beskrivelse av boligen:

Byggemåte: Bygningen er oppført på støpt plate på mark med ringmur i betong. Veggkonstruksjon er oppført i Tegel. Taket er et sal tak som er tekket med taksten. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 3-lags isolerglass.

Boligen inneholder entré, wc/bad, stue, kjøkken, trapperom x2, 2 soverom, kontor, Kjellerstue, bod. Takhøyde måles til ca. 2,8m. Boligen varmes opp av gulvvarme på bad og i kjeller. Boligen fremstår moderne og tidsriktig.

For mer informasjon se rapportsammendraget.

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. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	63	62	1	0	0
U. etasje	50	50	0	0	0

Totalt m²	113	112	1	0	0
------------------	------------	------------	----------	----------	----------

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	63	62	1	Entré, bad, kjøkken, stue 2 soverom, trapperom.	bod
U. etasje	50	50	0	Trapperom, kontor, gang, kjellerstue.	

Totalt m²	113	112	1
------------------	------------	------------	----------

Kommentar til arealberegning

Utebod i baktrapp ca 1,4m2. Ikke merket.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Plate på mark og ringmur.	
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
Drenering fungerer som tiltenkt.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Ringmur
Type byggegrunn	Byggegrunn av pukk/stein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
-----------------	-------------------

6.4 Balkong, terrasse, platting:

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.Ytterdør er en kompaktdør. Innvendige dører er hvite laminatdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, 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
Vinduer og dører fungerer som tiltenkt.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Tegel
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

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Ikke aktuelt
-----------	--------------

6.10 Renner og nedløp

Type	Ikke aktuelt
------	--------------

6.11 Takkonstruksjon

6.12 Taktekking

6.13 Utstyr på tak

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag/ betong
Etasjeskiller er ett trebjelkelag og betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Høydemålinger på etasjeskiller er tilfredstillende etter NS3600 toleransekrav.	
Ved enkel nivellering på tilfeldige steder med linjelaser ble følgende rom målt: Stue måles en maksimal høydeforskjell på ca. 4mm over en lengde på 7m(hele rommet) og 2mm over 2m. kjøkken måles en maksimal høydeforskjell på ca. 3mm over en lengde på 4cm(hele rommet) og 2mm over 2m.	

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Ikke aktuelt
-----------	--------------

6.17 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
Drømmekjøkken kjøkkeninnredning med slette beige fronter, 20mm tykk lys benkeplate i sten med vaskekum og ett greps blandebatteri. Det er integrerte hvitevarer.	
Ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Hvite- og brunevarer er ikke funksjons testet og vurdert.	

Avtrekk

Type avtrekk	Kullfilter
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstillende ikke standardens krav til luftutskifting. TG 2 er satt på grunn av omluftventilator/kullfilter. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1)	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk med avtrekk ut, men dette må avklares med sameiet eller borettslaget. Det er ikke alltid at dette lar seg gjennomføre.	

6.18 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 brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

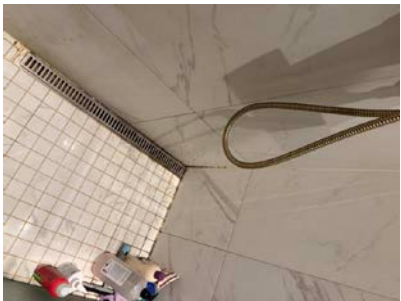
6.19 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket ståltrapp	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
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-2
Innvendig trapp fremstår i god stand men mangler rekkverk og håndløper, TG-2 settes fordi det mangler håndløper på veggen og rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen og rekkverk for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.20 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

6.21 Vannledninger



Type anlegg	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	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

6.22 Elektrisk



Sikringsskap plassert i kjøkkenskap

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
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-IU
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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg) da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel).	

6.23 Varmtvann



Oppsummering av varmtvann	TG-1
Varmtvann fungerer som tiltenkt.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	naturlig ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.25 Bad 1etg:



Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Mørke 60x60 fliser med varme på gulv, lyse 60x60 fliser på vegger. Malt overflate i himling med downlight.	
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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
TG-2 settes fordi det registreres sopp i fuger.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Denne type sopp kan lett vaskes bort med rette produktet.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Badet er utstyr med gulvvarme, mekanisk avtrekk, frittstående toalett. dusj med ettgreps dusjbatteri, servantskap med glatte hvite skuffefronter og hvit servant med ettgreps blandebatteri.	
Er det skader på utstyr og innredning?	ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Baderoms innredningen har vannskade	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og fungerer tilfredsstillende.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
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.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Øvrig: Innvendige overflater.

Beskrivelse	
1 etg.	• Entré Eikeparkett på gulv, Malte vegger og tak med downlight, Glatte dører.Garderobeløsning. • Bad Mørke 60x60 fliser på gulv med varme, hvite 60x60 fliser på vegger, malt tak, frittstående wc, hvit innredning med kompositt vask og spill-skap over. • Stue Eikeparkett på gulv, Malte vegger og tak med downlight, Peiskamin. • Kjøkken Drømmekjøkken kjøkkeninnredning med slette beige fronter, 20mm tykk lys benkeplate i sten, vaskelum og ett greps blande batteri. Det er integrerte hvitevarer. koke topp med integrert ventilator. integrerte hvitevarer. Eikeparkett på gulv, Malte vegger og tak med downlight. • Soverom 1 Eikeparkett på gulv, Malte vegger og tak . • Soverom 2 Eikeparkett på gulv, Malte vegger og tak . • Trapperom 60x60 mørke fliser på gulv, Malte vegger og tak med downlight
U etg.	• Trapperom Linoliumsbelegg på gulv med varme, malte vegger og tak, garderobeskap, opplegg for vaskemaskin • Gang Eikeparkett på gulv med varme, Malte vegger og tak med downlight, garderobeskap. • Kontor Eikeparkett på gulv med varme, Malte vegger og tak med downlight • Kjellerstue Eikeparkett på gulv med varme, Malte vegger og tak med downlight
Oppsummering av øvrig	
Innvendige overflater fremstår moderne og i god stand. Noe bruksmerker i gulv. TG-2 settes fordi gulv i gang i kjeller står i bue.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Gulvet bør sjekkes for å avdekke årsaken.	

6.28 Kryp kjeller

Tilgængelighed	Ikke relevant
----------------	---------------

6.29 Rom under terreng

Tilgængelighed	Ikke relevant
----------------	---------------

6.30 Toalettrom

Tilgængelighed	Ikke relevant
----------------	---------------

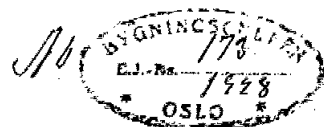
6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.32 Varmesentral

Tilgængelighed	Ikke relevant
----------------	---------------

Ansøddelen
8 Tegning



Ekspedisjons-Dokument

angående *varingsstus m/garager*
på matr.-nr. *1/3 Bennichs gate*
Innlevert *3 feb. 1928* Attestert

(duplikat sendt brandstiftet)

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr.
grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende
servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vand- og kloakvesenet,
til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den

4 feb. 1928

Opm. chefen jr. nr. *56*
Moth. *4 FEB 1928*

Reg. chefen jr. nr. *III*
4 FEB 1928

Ansøddelen
1/3 Bennichs gate
Oslo
4 feb. 1928
Ansøddelen
1/3 Bennichs gate
Oslo
4 feb. 1928

Oversendes til uttalelse herpå tegnet feiermesteren
i *3.* distrikt. OSLO brandvesen den 5. desember 1929.

J. Bruch

*Bygningsskissen er underskrevet og fandtes intet til hinder
for feieringens utøvelse.*

Oslo 7. desember 1929.

Haster

*Tilbakesendes Mr. Brandstiftet N. E. Lundgren.
idet spørsmålet om feierdørenes godkjenning ikke
er berørt. Ruv. mester Sævi, skal ha konferert
muntlig med Mr. Brandstiftet om forholdet
med Bygningsskissen
Oslo 10/30 *J. Bruch**

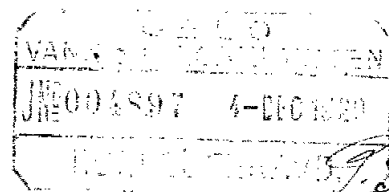
Ad. 1-3 Bennecksgrt.

2

Oversender Oslo vann- og kloakkvesen
på nytt med forespørsel om rørlegger-
arbeid i nu er i orden.

Oslo 2/12-29.

G. W. Ege.



H. Nr. 4897 Matr. nr. 1-3 Bennecksgrt.
Tilbakesendes hr. bygningsspektoren
i nordre distrikt. Rørleggerarbeidet
er besikket og er godt gjort.
Oslo vann- og kloakkvesen 2/12-29

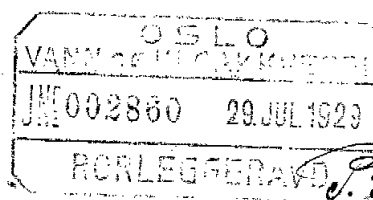
Spilberg

Finnt Asner

KRISTIANIA BYGNINGSKONTROL

Inspkt. jnr. Nordre distrikt

Oslo 29/7/29
Kristiania



Til

Kr.a vand- og kloakvæsen.

Meddelelse ønskes tilstillet kontoret om hvorvidt det utførte
kloakanlæg paa matr. nr. 1-3 Bennecksgrt
er i orden.

G. W. Ege.

H. Nr. 2860 Matr. nr. 1-3 Bennecksgrt.
Tilbakesendes hr. bygningsspektoren
i nordre distrikt. Rørleggerarbeidet
er besikket og er godt gjort, når
de nødvendige stoppekraver blir brakt
i orden.
Oslo vann- og kloakkvesen 28/10-29

Spilberg

Finnt Asner

J. 1550/28

Sendes hr. rådmannen for Oslo kommunes II avd. under henvisning til ekspedisjon herfra av 22.f.m.

Oslo fylkes den 21. juni 1928

Sendes meddelings hr. bygningschefen til undersetning og meddelelse for vedkommende Oslo rådmannen for 2^{den} avd. 27/6 1928

J. Jørgensen

H. Jørgensen

Vedlegges bygningsansøknader. Ansøkerne har d. d. fått gjensvar av departementets skrevet

Oslo den 26^{te} juni 1928

H. Kjølland

H. Kjølland

OSLO, RÅDM. II.
Kr. III B. 28

2

DET KONGELIGE DEPARTEMENT
FOR DE OFFENTLIGE ARBEIDER.

842-283

28/6 28

28

BYGNINGSDEPARTEMENT
S. No. 123
1928
OSLO

Med departementets skrivelse til hr. Fylkesmannen av 19 mai sistleden blev der meddelt dispensasjon fra Oslo bygningsslov for oppføring av 2 5etasjes bygninger med større høide enn loven tillater paa Benneches gate nr. 1 og 3 i Oslo bl. a. paa betingelsen av at takhensetningen blev utført helt ildfast.

Med skrivelse av 18 juni sistleden har bygningsschefen i Oslo overreidt herfor med andre. Følgt et andragende fra byggmesterfirmaet Seinger & Brach, Oslo, om at foranmeldte bygninger maas bli fagfalt.

Efter de meddelte oplysninger om foranmeldte bygninger ble at bygningene sktes oppført i den ansøkte høide finner departementet efter omstendighetene aa kunne fagfalle betingelsen. Hermed bes vedkommende gjort bekjent.

Oslo den 20 juni 1928.

O. Hjeltnes

Fil
Fylkesmannen i Oslo

28/6

H. Kjølland

J. 1272/28

Sendes hr. rådmannen for Oslo kommunes 2. avd.

Oslo fylke den 21. mai 1928

[Signature]

Sendes med bilag hr. bygningssjefen til
undersetning og meddelelse for vedkommende
Oslo rådmannen for 2^{den} avd. 24/5 1928.

J. Basse

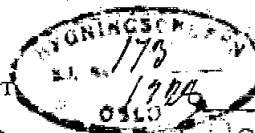
A. Jæresteen

Vedlegges lilligermest duplikat av
bygningssjefens
Ansøkeren har d. d. fått gjem-
port av departementets skrevet og
bygningssjefens betingelser som er de
sammes som de er berørt av og op-
stille kfr. medheftede gjensvar.

Oslo den 6^{te} juni 1928

K.T.

DET KONGELIGE DEPARTEMENT
FOR DE OFFENTLIGE ARBEIDER.



Oslo fylke
Jnr 001272
1928

6/6 28
666-28 B

[Handwritten mark]

J. henhold til den med kongelig resolusjon av 19
juni 1899 givne berøygning til aa meddele spe-
sielle dispensasjoner vedrørende bygningssloven
for Oslo av 26 mai 1899 skal departementet her
med bestemme:

At det iansett nemlig lovs §§ 29 7^{de}, 30^{de},
31^{de} og 47^{de} tillates sieren av nr. 1 og 3 Benneches
gate i Oslo aa oppføre 2 bygninger paa nemlig
eiendommen ovennævnte med de innførte
bygninger paa de av Oslo bystyre i møte den
10 mai 1928 opstille betingelser samt de her
paa betingelser av at takkonstruksjonene utføres
helt i loftst. *)

Førautlaante meddeles til efterretning og
videre kunningjorden under henvisning til
hr. fylkesmannens skrivelse av 14 mai sist-
leden.

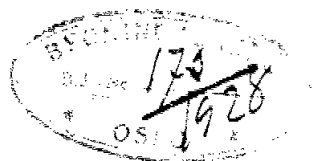
Oslo den 19 mai 1928.

O. Nissen

Til
Fylkesmannen i Oslo fylke.

[Signature]

*) Høfaldt i bl 31.



3. Innrømmelse

Tilbakesendes herr Bygningschefen.

Bygningen er som anmeldelse med ensartede tegninger som vedlagte behandlet av Brandstyret den 9/8-28.

Andragendet anbefales på de av Brandstyret opstilte betingelser, hvorav ~~skrift~~ vedlegges samt yderligere på betingelse av at dør i fellesgavlen i underetasjen ~~skrift~~ gjøres ildsikker og selvlukkende.

Oslo Brandvesen den 15. mars



Tilbakesendes herr Bygningschefen.

Anmeldelsen bl.32 - 34 anbefales på betingelse at/
se av bjelkelaget over de med rødt på bl. 33 skraferte butikker utføres ildfast.

Kravet om ildsikker dør i fellesgavlen i underetasjen bortfaller p.g. av de forandrede planer.

Oslo Brandvesen den 15. august 1928

173
1928

Ad brandst. j. no. 47/28. Anmeldt indredning av garager paa matr. nr. 1 og 3, Benneches gate.

I henhold til brandlovens § 5a gir brandstyret følgende paalæg:

- 1) Garagenes gulver maa cementeres eller asfalteres og gis fald til midten til opfangning av mulig utlækkende bensin, men maa ikke gis avløp til kloak medmindre avløpet forsynes med godkjendt sikkerhetssluk. og tak
- 2) Garagenes vægger ~~maa~~ utføres av minst 1 stens mur eller 10 cm. jernbetong.
~~1) Traverk i garagenes vægger og tak maa indvendig beklas med labitz~~
~~) Garagene maa paa de med rødt merkede steder efter brandchefens nærmere anvisning avdeles med ildfaste vægger~~
- 3) Garagenes porter maa gjøres utadslaaende og forsynes med lysaapninger dækket med ildsikkert glas. Over portene maa anbringes solide mindst 1 meter fremspringende skjærmer av jern eller andet ildsikkert materiale.
~~) Garagenes vinduer maa dækkes med ildsikkert glas i faste jernrammer.~~
~~) Gangdør merket rødt maa gjøres utadslaaende og selvlukkende.~~
- 4) Der maa sørges for forsvarlig ventilation med avtræk ogsaa fra de lavere luftlag i garagene. Saafernt ventilasjonspipe for garagene føres gjennom overliggende rum, maa pipene utføres av mur og ikke gis aapning mot disse. Piper med avtræk fra ildsted maa ikke gis aapning mot garagene.
- 5) Til opvarmning av garagene maa kun benyttes damp, varmt vand, varm luft eller godkjendt elektrisk opvarmning.
- 6) Til kunstig belysning av garagene maa kun anvendes elektrisk lys i dobbelte glasklokker og med utvendig bryter.

Garagene forutsættes forevrig opført overensstemmende med anmeldelse og tegninger.

Oslo
Kristiania den 9. februar 1928.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

I henhold til brandlovens § 5a gir brandstyret følgende pålegg:

Punkt 1-6. Som brandchefens forslag av 7. ds.

OSLO brandstyre den 9. februar 1928.

173
28

[Handwritten signature]

FRA Oslo
BYGNINGSHEFEN I KRISTIANIA.

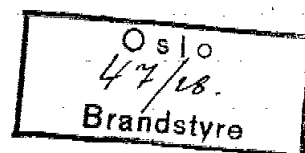
123
1928

Duplikat.

193 Bernichs gate.
våningshus m/ garager.

Overendes Oslo brandstyre til uttalelse

123
1928



Oslo 4^{de} februar 1928

H. Hilland
Eft. kom.

Overendes Oslo Brandstyre.

Bygningen inneholder 5 etasjer og kjeller og er anmeldt med 2 ildfaste trapper og 2 tretrapper. Underetasjens gulv og gulvet over garasjene aktes utført av jernbetong. De øvrige gulv av tre med underpuss.

Anmeldelsen anbefales på følgende betingelser:

1. Kjellernedganger i forbindelse med trapperum samt de innvendige trapper mellom butikker og lagerkjellere innbygges ildfast med ildsikre selvlukkende dører.
2. Innvendige dører mot trapperum forøvrig gjøres i alle etasjer selvlukkende, og lysåpninger i, over eller ved siden av disse dører dekkes med ildsikkert glass.
3. Samtlige trapper utføres ildfaste.
4. Loftsgulvet utføres som brandgulv og takene i de øvrige etasjer pusses. Samtlige innvendige vegger utføres ildfast eller beklæs med godkjent ildsikkert materiale.
5. For manglende brandvegger over tak underpusses taket på begge sider av brandveggen i minst 1 meters utstrekning med rabitz, og taktekningen over brandveggen legges i cementmørtel direkte på denne.
6. Garasjene må utføres overensstemmende med de i vedlagte forskrifter opstilte betingelser.

Oslo Brandvesen den 7. februar 1928.

G. Brockhus.

14

18

Tilbakesendes hr. byggningsmyndigheten.
Taket i garagen aktes å yde sikkerhet mot innbruddene av garasjer.

Oslo Brandstyre 19/10. 29.

H. Dønn

[Signature]

[Faint handwritten notes]

17

Ekspedisjons-Dokument 5.

angående

på matr.-nr.

Innlevert

Attestert

1. a. i. a. h. i. s. n. y. g. a. r. a. g. e. r
1 og 3. B. a. n. n. e. h. e. s. g. e. l. e.

12/10/29
STAMP

Overseender Mr. Brandtberg til betalt
og under bevisning til bl. 62.

Oslo 9/10 29.

G. W. W. W.

Tilbakesendes Mr. Brandtberg til betalt
Inntek i bevisning.

Oslo mandagen 11. Oktbr. 1929.

G. W. W. W.

Overseender Oslo helsestad til fornyet
legitimering og under bevisning
til bl. 62.

Oslo 12/10 29.

G. W. W. W.

16

173/1928

Overseender Oslo helsestad i aut. bl. 60-61.

Oslo 16/9. 29

G. W. W. W.

Tilbakesendes Oslo bygningsråd.

Butikken godkjendes kun som utsalg for fetevarer og kolonial samt
kjøtt. Ikke for utsalg av fisk.

Oslo Helsestad 24. september 1929.

Efter bemyndigelse

G. W. W. W.

G. W. W. W.

N. d. i. aut. bl. 60-61.

Oslo 26/9. 29

G. W. W. W.

Tilbakesendes Mr. Leppingsberg til betalt
av bl. 60-61 som inntekter til
godkjennelse under bevisning
til helsestadets foranstaltede påbegynn

Oslo 26/9 29.

G. W. W. W.

Tilleggsanmeldelse bl. 60-61. godkjennes som inntekter
stillet.

meddel 28/9 29

Oslo 27/9. 29

G. W. W. W.

G. W. W. W.

1852/59
69/61

15

Overensendes Oslo reguleringsråd i aul. bl. 57-59.
(Bygn. lovans § 59.)

Oslo 27. 29
O. Magnum

173/28

Reg. chef - 1180.
medl. 2 - 1180

1180
29 OH/O

Benneches gate 1 og 3.

Forelegges reguleringsrådet.

Der søkes om fritagelse for anbringelse av de reglementerte
emaljerte husnummerskilter ved to innganger. Istedet anbringes en lykt
over hver inngang med nummeret påmalt. Disse lykter holdes oplyst om
aftenen.

Ved innkjørslen anbringes vanlig nummerskilt. Kfr. blad 57-59.

I.h.t. § 59³ innstilles:

Det foreslåtte nummerarrangement godkjennes.

Oslo reguleringsvesen den 6. sept. 1929.

H. N. N.

O. F. J.

1180
29 OH/O

Benneches gate 1 og 3

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Reguleringsrådet besluttet den 10. september d.å som ovenfor
innstillet.

Oslo reguleringsvesen den 11. september 1929.

173/28

H. N. N.

O. F. J.

Reg. rådets beslutning meddeles anvisningen.
I h.t. h.til godkjennes tilleggsanmeldelsen bl. 57-59
meddel 17/9/29

Oslo 16/9. 29

H. N. N.

O. F. J.

14

Til bl. 52/53, beregning av bade- og w.c.gulver i
3., 4. og 5. etasje, bemerkes, at platene maa være 13,0 cm. tykke.
Det opgjede jern bør føres over jerndragerne eller platene for-
ankres som vist med rødt paa bl. 53.

Oslo, den 24. novbr. 1929.

J. P. Rasmussen
buer.

meddel 24/11-29

I bl. 54/56 bergr. av ansett
loftsgulv, bemerkes at medkomplert maa
høyes 2.0 m. høyde. En negativ anvisning
av platen maa føres høyere enn på
platen således som vist med rødt
paa bl. 56.

meddel 24/11-29

2/12

J. P. Rasmussen

Overensendes Oslo byråd til beretning.
Eieren - mün. Skjær - har seg varslet, når
beretningen finner sted.

Oslo 29/7. 29. J. P. Rasmussen

Tilbakesendes Oslo bygningsråd.
Lørdagsplanen er ikke i orden. Da butikken skal brukes
til utsalg av vaskingsmidler må den anmeldes særskilt.
Forøvrig intet å bemerke.

Oslo helseråd 28 aug. 19. 29.
Eller bygningsråd

J. P. Rasmussen

J. P. Rasmussen

13



Ekspedisjons-Dokument 4

angående Vanningshus m/ garasje

på matr.-nr. 1 og 3 Børneskolegate

Innlevert

Attestert

Oversendes Oslo bygningskomisjon i anledning undtagelse fra prg. 40,8 for familiebolig i kjeller mot gaardsplass.

Helseraadet har anbefalt undtagelsen.

Der innstilles:

Undtagelse fra bygningslovens prg. 40,8 tilstedes paa de av helseraadet nevnte betingelser.

Oslo, den 5. desbr. 1928.

17/12/28

H. Kielland

Bygn. kom. har i møte idag besluttet som innstillet.

Helseraadets pålegg meddeles.

I henhold her til godkjennes tilleggsmeldelsen bl. 48-50.

Mødet 9/12/28

Oslo 6/12/28

H. Kielland

Bl. 54/56. Buege

12

Bl. 48-50

" 51-53 beger (attest av ingeniøren)

Oversendes Oslo helseraad i anl. 48-50.

17/12/28

Oslo 17/11-28.

O. H. Magnum.

Tilbakesendes fr. bygningsskretsen.
Helseraad har pålagt forutsetning.
" Dispensasjon fra bygningsskretsen § 40⁸ anbefales innvilget. De gjeldende regler for innretning av bl. c. i innbygget hus med angår kravet om direkte lys angår med følge. Endene må ventiles.

Oslo helseraad 30 novbr. 1928.

V. S. Diersen

Rascher

N. d. i anl. bl. 48-50.

17/12/28

Oslo 3/12/28

O. H. Magnum.

Tilbakesendes fr. bygningsskretsen i anl. bl. 48-50.

Der tiltr. innsett fra § 40⁸ for familiebolig i kjeller mot den ca 13 mtr. dype gårdsplass. Under henvisning til helseraadets pålegg av 30/11/28 innstilles bl. 48-50 til godkjennelse.

Oslo 3/12/28

G. H. Magnus

1101

5/12/28

11

Sil bl. 35/38, beregning av 1. etages gulv
gitt beviset at den nye redigjens
for de negative stikkemønstre ved
mestlig konstruktive dragene. Stør
1. nye armene med 3 pisk 84 i vinkel
tilsluttes plate 14 og 15. Det er så til at
desse 22 for trappelast; derfor nye
redigjens. Ynnu i dragene nye gjoles nye vid
med rikt.

Oslo 28/8 28.

meddelte
29/8-28.

J. P. P. P.

Bl. 39/42. Beregning
43-42

Sil bl. 39/42, beregning av 2. etages gulv
beviset at ved dragene 26 er der ved konstruktive
ikke for beregning til den store konstruktive
om den nye dragene for. Derfor nye redigjens.
Spenningsdragene nye forvrigt tilførs nye vid
for bl. 41. Måltene i dragene ligger i for stor av-
stand. Bråkstuden for ikke omstøtte 1/4 av dragene
hinder.

Sil bl. 41/42, beregning av 3. 4. 5. etages gulv og
loftsgulv samt saken, rikt nok til at beviset

meddelte
30/8-28

Oslo 30/8 28.

J. P. P. P.

Tilbakesendes Mr. Bygningschefen i anse bl. 32/34
hvorfra herfra luttet har i beviset.

Oslo 1/8 28 J. P. P. P.

123
1928

Overendes Mr. Brandvesen til
installat i anse, bl. 32/34.

173/28



11/8 28

J. P. P. P.

Tilbakesendes herr Bygningschefen.

Anmeldelsen bl. 32 - 34 anbefales på betingel-
se av bjelkelaget over de med rødt på bl. 33 skraferte bu-
tikker utføres ildfast.

Kravet om ildsikker dør i fellesgavlen i
underetasjen bortfaller p.g. av de forandrede planer.

173/28

Oslo Brandvesen den 15. august 1928.

J. P. P. P.

Tilleggsanmeldelse bl. 32/34 gitt av
i bl. 2. tilslutningsdragene av 7. og
brandvesen av 15. dr.

meddelte
14/8-28

Oslo 17/8 28.

J. P. P. P.

J. P. P. P.

9

173
1928

Ekspedisjons-Dokument 3

angående *Varningshins m/ garager*
på matr.-nr. *193 Bennecher gule.*

Innlevert.

Attestert.

3632-37

Overseendes Oslo belønning
til iktakelse i arkliden. bl. 32/34.

173
1928

6/8 28

J. Pottmann

Overseendes hr. bygningsskriver.

Stet a' bevisene. foroving fastholdt.

Utløst av bevisning av 27/28

7 Aug 1928.

H. m. Gavn

[Signature]

173
1928

U. I. i arkliden. bl. 32/34.

173
1928

9/8 28.

J. Pottmann

8

Bl. 27-29 bef. and.

Overseendes hr. bygningsskriver i anl av
bl. 27-29.
Spøthjemmet kan ikke meddeles
førelse den krigl. erkl. for fellingene
er freetkommet.

Oslo 26/28. J. Pottmann

173
1928

Foranspørrede innstilling til:
Arkliden og midtens anordning.

meddelte 10/6-28

Oslo 14/6 28

Bl. 30. gjeng av krigl. erkl. fellingene. H. Hilland

J. Pottmann

Arkliden. Bl. 30. krigl. erkl. for
fellingene, godkjennelse anordning.

meddelte 22/6-28

Oslo 28/6 28.

H. Hilland

Bl. 31. Medd fra depl om at bygningene og ildt borte befalt

J. Pottmann

Overseendes hr. bygningsskriver i anl av bl. 31,
hvorib krigl. erkl. har a' bevisene

173/28 Oslo 2/7 28

U. I. J. Pottmann

Et bl. 10-13 og bl. 17-20, beregning
av frindarmurverk med tillegg, ikke
nødvendig at bemerke. Her med utvortes
detaljtegning av frindarmurverket.
Bakken med nitens med utglidning på
mursfjell. For at vindene for store regnbuer
midst på muren, bør den først gøres med
opprykket det over høye lag. I de gulvningen
påsteget. Bakken med utglidning bør
helt gress med. For at ikke urolig:
vinger skal kunne henge seg og på
høyningen bør den søges for en effektiv
abstusjon av gassen.

meddel 14/3 28

Okt 13/3 28

H. J. Sparre

100 21 ansettelse

H. 23 ansettelse

100 24-25 ferdig

Fasadekomiteen har i møte igår besluttet:

"Antefales godkjent."

Forelegges Oslo bygningskomisjon under henvisning hertil.

Oslo den 22de mai 1928.

173
1928

A. Hilland

no 8

23/5 28

Byggeskisse har i møte idag besluttet
fasade bl. 15 godkjent.
Vedtakets ansettelse.

meddel 29/5 28

Okt 29/5 28

A. Hilland

Overendes Oslo bygningskomisjon under hen-
visning til fasadekomiteens beslutning og i anledning dispensasjon fra § 47
for at bitrappen utføres av tre. Der innstilles:

Fasaden godkjennes når de fornødne dispensasjoner erhverves.

Undtagelse fra bygningslovens § 47 tilstedes ^{ikke} de av brandstyret nevnte vil-
kår.

Oslo 3 mars 1928

173
1928

no 1

7/3 28

H. J. Sparre

Bygger. Lønn. har i møte idag
besluttet på innstilling
viden bemerkes:

- I. Reguleringsdypens påtegning.
- II. Vann- og kloakkrensning påtegning.
- III. Vassrørets påtegning.
- IV. Byggeskissens påtegning.
- V. Byggeskissens innstilling.

Byggeskisse A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB, AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BO, BP, BQ, BR, BS, BT, BU, BV, BW, BX, BY, BZ, CA, CB, CC, CD, CE, CF, CG, CH, CI, CJ, CK, CL, CM, CN, CO, CP, CQ, CR, CS, CT, CU, CV, CW, CX, CY, CZ, DA, DB, DC, DD, DE, DF, DG, DH, DI, DJ, DK, DL, DM, DN, DO, DP, DQ, DR, DS, DT, DU, DV, DW, DX, DY, DZ, EA, EB, EC, ED, EE, EF, EG, EH, EI, EJ, EK, EL, EM, EN, EO, EP, EQ, ER, ES, ET, EU, EV, EW, EX, EY, EZ, FA, FB, FC, FD, FE, FF, FG, FH, FI, FJ, FK, FL, FM, FN, FO, FP, FQ, FR, FS, FT, FU, FV, FW, FX, FY, FZ, GA, GB, GC, GD, GE, GF, GG, GH, GI, GJ, GK, GL, GM, GN, GO, GP, GQ, GR, GS, GT, GU, GV, GW, GX, GY, GZ, HA, HB, HC, HD, HE, HF, HG, HH, HI, HJ, HK, HL, HM, HN, HO, HP, HQ, HR, HS, HT, HU, HV, HW, HX, HY, HZ, IA, IB, IC, ID, IE, IF, IG, IH, II, IJ, IK, IL, IM, IN, IO, IP, IQ, IR, IS, IT, IU, IV, IW, IX, IY, IZ, JA, JB, JC, JD, JE, JF, JG, JH, JI, JJ, JK, JL, JM, JN, JO, JP, JQ, JR, JS, JT, JU, JV, JW, JX, JY, JZ, KA, KB, KC, KD, KE, KF, KG, KH, KI, KJ, KK, KL, KM, KN, KO, KP, KQ, KR, KS, KT, KU, KV, KW, KX, KY, KZ, LA, LB, LC, LD, LE, LF, LG, LH, LI, LJ, LK, LL, LM, LN, LO, LP, LQ, LR, LS, LT, LU, LV, LW, LX, LY, LZ, MA, MB, MC, MD, ME, MF, MG, MH, MI, MJ, MK, ML, MM, MN, MO, MP, MQ, MR, MS, MT, MU, MV, MW, MX, MY, MZ, NA, NB, NC, ND, NE, NF, NG, NH, NI, NJ, NK, NL, NM, NN, NO, NP, NQ, NR, NS, NT, NU, NV, NW, NX, NY, NZ, OA, OB, OC, OD, OE, OF, OG, OH, OI, OJ, OK, OL, OM, ON, OO, OP, OQ, OR, OS, OT, OU, OV, OW, OX, OY, OZ, PA, PB, PC, PD, PE, PF, PG, PH, PI, PJ, PK, PL, PM, PN, PO, PP, PQ, PR, PS, PT, PU, PV, PW, PX, PY, PZ, QA, QB, QC, QD, QE, QF, QG, QH, QI, QJ, QK, QL, QM, QN, QO, QP, QQ, QR, QS, QT, QU, QV, QW, QX, QY, QZ, RA, RB, RC, RD, RE, RF, RG, RH, RI, RJ, RK, RL, RM, RN, RO, RP, RQ, RR, RS, RT, RU, RV, RW, RX, RY, RZ, SA, SB, SC, SD, SE, SF, SG, SH, SI, SJ, SK, SL, SM, SN, SO, SP, SQ, SR, SS, ST, SU, SV, SW, SX, SY, SZ, TA, TB, TC, TD, TE, TF, TG, TH, TI, TJ, TK, TL, TM, TN, TO, TP, TQ, TR, TS, TT, TU, TV, TW, TX, TY, TZ, UA, UB, UC, UD, UE, UF, UG, UH, UI, UJ, UK, UL, UM, UN, UO, UP, UQ, UR, US, UT, UY, UZ, VA, VB, VC, VD, VE, VF, VG, VH, VI, VJ, VK, VL, VM, VN, VO, VP, VQ, VR, VS, VT, VU, VV, VW, VX, VY, VZ, WA, WB, WC, WD, WE, WF, WG, WH, WI, WJ, WK, WL, WM, WN, WO, WP, WQ, WR, WS, WT, WU, WV, WW, WX, WY, WZ, XA, XB, XC, XD, XE, XF, XG, XH, XI, XJ, XK, XL, XM, XN, XO, XP, XQ, XR, XS, XT, XU, XV, XW, XX, XY, XZ, YA, YB, YC, YD, YE, YF, YG, YH, YI, YJ, YK, YL, YM, YN, YO, YP, YQ, YR, YS, YT, YU, YV, YW, YX, YY, YZ, ZA, ZB, ZC, ZD, ZE, ZF, ZG, ZH, ZI, ZJ, ZK, ZL, ZM, ZN, ZO, ZP, ZQ, ZR, ZS, ZT, ZU, ZV, ZW, ZX, ZY, ZZ.

Okt 7/3 28

H. J. Sparre

meddel 9/3 28

H. 17-20 bygge

A. Hilland

Oversendes Oslo kommunalt til uttalelse **3**

Oslo 15^{de} februar 1928

Y. Pihlman

173/28

Tilbakesendes herr bygningssjefen.
Kommunalt har fattet følgende
bestemmelse:

Dispensasjon fra bygningslovens §§ 29^o og
30^o anbefalles innvilget.

Overalt hvor 1^{ste} etasjes gater ligger for dypt
i terrenget, må ytterveggene isoleres med asfalt.

Garasjene må ventileres på en av kommunalt
godkjent måte. Hvis der skulle opstå sanitære mislighet-
heter på grunn av disse, forbeholder kommunalt seg å skride
inn og forlange garasjene sluttet. Alle innvendige rum
som garasjer, annehjuler etc. må skaffes tilstrekkelig
lys og ventilasjon.

De gjeldende regler for innredning av W.C. rum
(hygieneholdens innbakt) samt bygningslovens bestemmelser
må fortløpende befatte.

Saken bedes på nytt oversendt når de av
anmelderens representant behøvede omarbeidede planer
innkommer.

Hvis husholdning skal benyttes til forhandling
av kommunalt midler, må saken behandles på nytt oversendt
kommunalt.

Oslo kommunalt den 15. februar 1928.

L. D. S.

Ligningsby

H. A. Brandt. beting.

" 10-13 bygningssjefen.

M. I. til innstilling.

25/28

Y. Pihlman

111
28 OH/O

Benneches gate 1 og 3.

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjen er bestemt ved murflukten av nabobygningene.

Benneches gate har en bredde av 15,7 m.

Regulerte høider: Skjæringspunktet av Benneches gates midtlinje
og Colletts gates østside skal ligge på kote 43,45. Herfra stiger Benneches
gate med 1:22,6 i retning mot Frydenlunds gate.

Innerkant fortåg skal ligge inntil 10 cm. over således bestemte
kantstenshøider.

Oslo reguleringsvesen den 7. februar 1928.

S. J. M. / M.

O. J. M.

J. nr. 450/1928. Matr. nr. 1 og 3 Benneches gate.

Tilbakesendes med bilag herr Bygningssjefen i Oslo.

Kjellergulvenes hvide approberes på betingelse av,
at der legges et uttrekk for hver bygning, og på betingelse av, at
drenslledningene i matr. nr. 3 forgrenes på uttrekkledningen på 2
steder som av anmelderen påført bl. 2.

Med hensyn til ledningenes arrangement og størrelse
forbeholder jeg mig aa opstille de nærmere bestemmelser naar anmel-
delse fra autorisert rørleggermester innsendes direkte hertil.

Anbringelse av vannklosetter uten septic-tank be-
tinger at formannskapet dispensasjon fra sundhetsforskriftens § 6
meddeles.

Oslo vann- og kloakkvesen den 25. februar 1928.

173/28

Knut Asker

Bygningssjefen

Plan- og bygningsetaten



FALKENBERG THOMAS
Tømmerbakke vei 78
1453 BJØRNEMYR

Deres ref.:

Vår ref. (saksnr.):
201918515 - 17
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbehandler:
Tove Mette Pettersen

Dato: 13.09.2021

Adresse: BENNECHES GATE 1

Eiendom: 217/24

Tiltakshaver: KAASA EIENDOM AS

Søker: FALKENBERG THOMAS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Benneches gate 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, mottatt 13.08.2021.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201918515			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Snitt AA	E6	03.09.2019	1/21
Fasade nord	E4	03.09.2019	1/23
Plan kjeller	E1	03.09.2019	5/4
Plan 1. Etasje	E2	20.01.2020	10/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

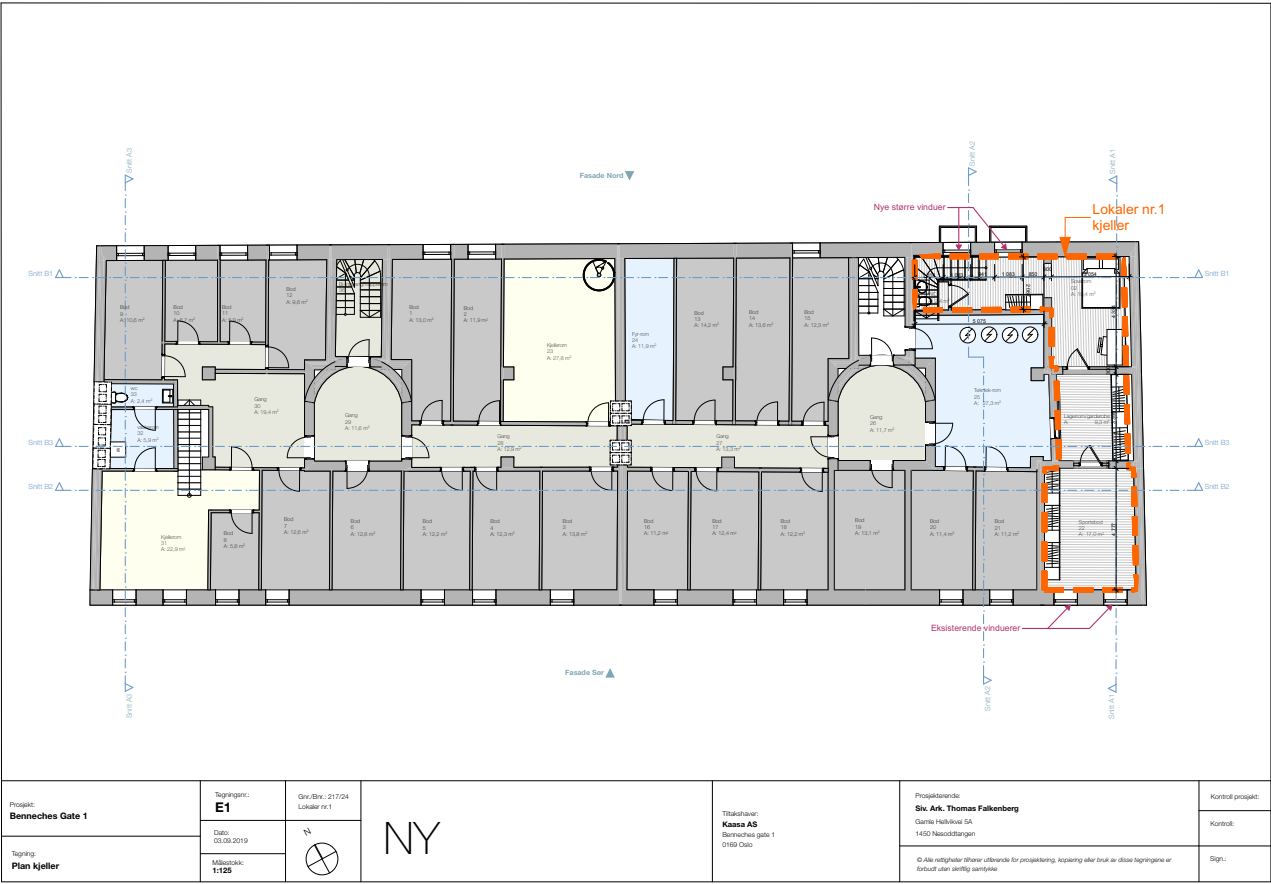
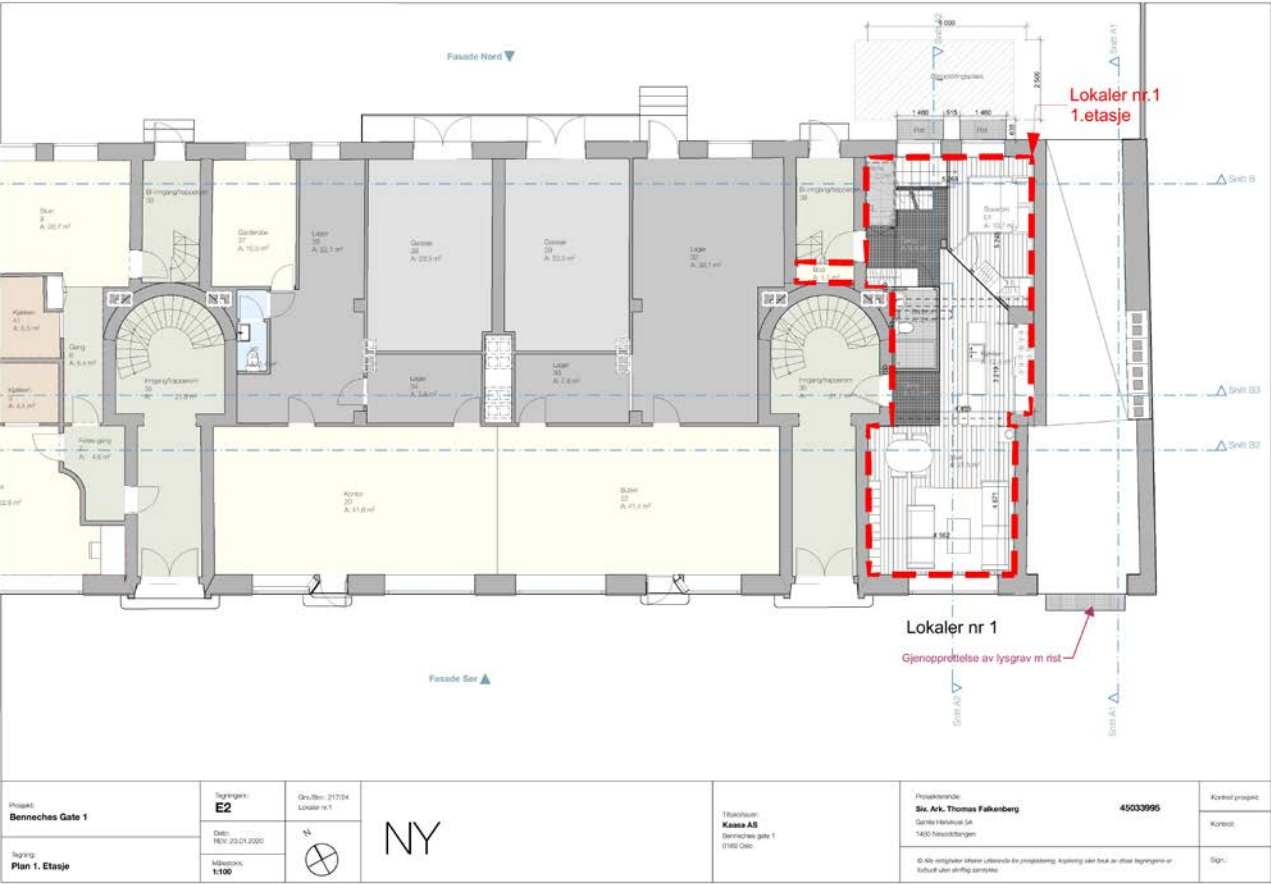
Saksnr.: 201918515-17

Side 2 av 2

Vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
KAASA EIENDOM AS, Benneches gate 1, 0169 OSLO



S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937, 1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V1310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270498, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

 **Plan- og bygningsetaten**
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1 jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

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

Deres ref.: 02250226 . Vår ref.: 3903-1-01 Dato: 23.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: AS Bennechesgate 1 og 3
Organisasjonsnr: 924464585
Aksjonær: Topstad, Rikke Kleveland
Medaksjonær: Gohn, Tomas Falk
Leilighetsnummer: 01
Aksjeboenhetsnummer: 00001
Adresse: Benneches Gate 1, 0169 OSLO
Aksjenummer: 47-53
Gnr. 217
Bnr. 24

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 84100898.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november
Parkeringsrett for en bil følger leiligheten, med unntak av leilighet nr 1. Parkeringsplass tildeles ved kjøp av styret.
Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. OBOS Eiendomsforvaltning AS fører nå aksjeeierbok for selskapet. Aksjeselskapet foretar halvårlig vannavregning. Faktura sendes til aksjonær(ene) registrert som eier på fakturerings tidspunktet. Ved evt. eierskifter i perioden må det foretas et internt oppgjør mellom kjøper/selger.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenr.:	16368089587
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,55%
Restsaldo:	1 752 902,05
Innfrielsesdato:	01.10.2041
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:

Fellesutgifter pr mnd:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 997,00,-		
<u>Herv:</u>		
	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 749,00	
Tv/internett	248,00	304,00 fra 01.02.2026

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 100,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 746,-
Annen formue:	31 204,-
Gjeld:	79 574,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	16368089587
Restsaldo:	76 949,46
Kapitalkostnader:	
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 76 949,46,-, pr. dags dato.

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 Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Verdidokument/dokumentlokasjon/pantheftelser:

All nødvendig informasjon fremkommer av pantattest, som må bestilles som eget produkt i Ambita. Oppgjørsbrev med transportfullmakt, og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

Vi gjør oppmerksom på at dersom boligselskapet har verdidokumenter, må disse foreligge hos forretningsfører før transport til ny eier kan finne sted. Regler for håndpantsettelse av verdidokumenter gjelder. Pantsettelse for kjøpers eventuelle finansiering kan heller ikke finne sted før dokumentet foreligger hos forretningsfører.

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:

Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Henrik Sandvik, e-post:bennechesgt_1_3_aksjeselskap@styrommet.no. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse, mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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.:

Eierskifte-/transportgebyr kr 10 500,-
Pantenoterings-/urådighetsgebyr kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3903
AS Bennechesgate 1 og 3

Velkommen til generalforsamling i AS Bennechesgate 1 og 3

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 generalforsamlingen:

14. mai 2024 kl. 18:00, Benneches gate 4, 1etg.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrets honorarer for 2022/2023
7. Fastsettelse av styrets honorarer for 2023/2024
8. Bruk av ubrukt fellesareal på loft til boder
9. Utvidelse av aksjelagets rammelån.
10. Fordeling av rammelån mellom seksjonene og den tidl. vaktmesterleiligheten (aksjepost 47-53)
11. Ny TV- og internettavtale
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Bennechesgate 1 og 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Camilla Nymark er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Protokollfører noterer hvem som er tilstede, hvem som er stemmeberettiget og hvem som har gitt fullmakter.- Dette 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 Camilla Nymark 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 generalforsamlingen er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres fra egenkapital.

Vedlegg
1. 3903 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av styrets honorarer for 2022/2023

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrehonoraret utbetales alltid etterskuddsvis og på generalforsamlingen i mai 2023 skulle da styrehonoraret for 2022/2023 blitt vedtatt. Ved en inkurie, ble ikke vedtaket om styrehonorarene protokollført korrekt (slik det ble fremmet i styrets papirer til Generalforsamlingen 2023). Derfor ble det ikke utbetalt styrehonorarer. Styret foreslår at det dekkes inn i år, i tråd med saken som ble fremlagt i fjor.

Daværende styreleder vil få 27 750 kr, og de to styremedlemmene 18 480 kr hver, så fremt generalforsamlingen samtykker til dette. I tillegg kommer arbeidsgiveravgiften for styrehonoraret.

Dette kommer i tillegg til styrehonorar for året som har gått (2022/2023).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til totalt 64 680 kr for arbeidet i styreperioden 2022/2023.

Sak 7

Fastsettelse av styrets honorarer for 2023/2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I 2022, vedtok generalforsamlingen at lønnsveksten i norsk arbeidsliv (frontfagsmodellen) skal ligge til grunn ved framtidig justering av styrehonorarene. Styret foreslår derfor å øke styrehonoraret med 5,2 prosent.

For 2023/2024 vil da styreleder få 29 193 kr, og de to styremedlemmene 19 440 kr hver, så fremt generalforsamlingen samtykker til dette. I tillegg kommer arbeidsgiveravgiften for styrehonoraret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til totalt 68 075 kr for arbeidet i 2023/2024.

Sak 8

Bruk av ubrukt fellesareal på loft til boder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På Generalforsamlingen 2023, fremmet styret et forslag om å se nærmere på bruk av udisponert fellesareal på loftet til å bygge nye boder, samt bodfordeling. Det ble nedstemt siden styret hadde mange kommende oppgaver knyttet til bakgårdsprosjektet.

Dagens styre vurderer også at det er i selskapet og aksjeeiernes interesse å benytte de udisponerte fellesarealene til bodkonstruksjon som ivaretar dagens luftsirkulasjon. Om lag halvparten av fellesarealene på loftet står ubrukt idag.

Styret foreslår å utrede omdisponering av arealet på loftet. Styret vil etablere en arbeidsgruppe med sikte på å presentere en helhetlig løsning ved neste års generalforsamling. Som en del av denne prosessen, vil arbeidsgruppen også vurdere om den generelle fordelingen av boder er rimelig.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å etablere en arbeidsgruppe som skal utrede løsning for bedre utnyttelse av udisponert fellesareal.

Sak 9

Utvidelse av aksjelagets rammelån.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Saken ble opprinnelig behandlet på generalforsamlingen ifjor, 10.05.2023.

I forbindelse med bakgårdsprosjektene, og installasjon av ladeanlegget fra Mer, ønsket styret å ta opp et lån på 500.000 kr. Dette ble vedtatt gjennomført av generalforsamlingen ifjor. Det ble vedtatt en økt budsjettramme på 350.000 kr til overvannsanlegget og 150.000 kr til ladeanlegget. Prosjektene ble levert til avtalt pris og er feridgstilt.

Aksjelagets styre har søkt om pengene og fått bevilget lån på 350.000 kr. De siste 150.000 kr ble derimot ikke godkjent av bank og regnskapsfører fordi protokollen, og vedtaket, ikke tydelig henviste til summen som skulle lånes. Det vil si at aksjelaget, i teorien har 150.000 mindre på konto før prosjektene ble gjennomført. Det kan derfor sies at aksjelaget har fått en noe svakere likviditet.

Til tross for dette er likviditeten i sameiet god, men med nye prosjekter på planen for det neste året ønsker styret å ha fleksibilitet til å fortsatt ta opp lånet i henhold til fjorårets vedtak. Dette vil kun bli nødvendig hvis styret, sammen med forretningsfører, ser at likviditeten ikke er på ønsket nivå i forhold til de løpende kostnadene aksjelaget må forholde seg til.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen om mandat til å, ved behov, øke aksjelagets lån med 150.000 kr, i tråd med fjorårets generalforsamling.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret mandat til å øke aksjelagets rammelån med 150.000kr. Styret har mandat til å vurdere behovet uten å ta saken videre med generalforsamling

Sak 10

Fordeling av rammelån mellom seksjonene og den tidl. vaktmesterleiligheten (aksjepost 47-53)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med vedtak om gjennomføringen av carport- og overvannsprosjektet i bakgården har generalforsamlingen tidligere vedtatt av kostnadene, og lånet, tilknyttet prosjektet ikke skal belastes av den tidl. vaktmesterleiligheten i 1etg + kjeller i Benneches gate 1 (aksjepost 47-53). Grunnen til dette er fordi den tidl. vaktmesterleiligheten ikke har rett på parkeringsplass. Det opprinnelige innskuddet fra tidligere beboere av aksjeposten er derfor blitt tilbakebetalt.

I forbindelse med økning av felleslånet til aksjelaget har derimot styret blitt anbefalt om å be generalforsamlingen gjøre en ny vurdering av dette forholdet, med følgende grunner.

- Juridisk sett er det komplisert å dele opp rammelånet i to, der ett av lånene skal gjelde for alle unntatt én*
1. *aksjepost. Hverken regnskapsfører eller OBOS anbefaler aksjelaget en slik ordning.*
Beboere med rett til parkeringsplass har alltid betalt parkeringsleie. Pengene for parkeringsleie har gått direkte tilbake til aksjelagets driftskonto. Pengene har sånn sett kommet vaktmesterboligens beboere til gode på lik linje med alle andre aksjeeiere, gjennom finansiering av vedlikeholdsprosjekter og andre løpende driftskostnader i aksjelaget. Dette inkluderer også inntekter på fremleie av plasser. Ved bygging av carport
 2. *ble også disse avgiftene økt.*
Prosjektet omfattet også søppelskur og sykkelstur. Dette er felles infrastruktur som også vaktmesterboligen
 3. *har bruksrett på.*
Gjennom sin aksjepost er også medeier av anlegget, har fått mulighet for å leie disponible plasser hvis ønskelig. Som medeier bør også fremtidig vedlikehold av anlegget finansieres av alle aksjonærer, inkludert
 4. *vaktmesterboligen.*

Etter at lånerammen ble økt med 350.000kr har den tidl. vaktmesterleiligheten fortsatt å betale sin del av lånet og har IKKE blitt unntatt for kostnadene tilknyttet carport-prosjektet. Dette vil derfor ikke medføre en ny endring i fellesgjelden til vaktmesterboligen i forhold til hva som står nå.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen diskutere problemstillingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar å reversere tidligere vedtak fra 2023. Den tidl. vaktmesterboligen (aksjepost 47-53) skal betale sin rettmessige andel av etablering og vedlikehold av bakgårdsprosjektet til tross for at de ikke har rett på parkeringsplass.

Sak 11

Ny TV- og internettavtale

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Eksisterende avtale med Telia/Get går ut i juni 2024. I den anledning har styret kontaktet Altibox, Global Connect og Telia. Bare sistnevnte har gitt tilbud med to opsjoner:

- Alternativ 1: Bredbånd 250:•Et tilbud på 250 mbit til alle•Kraftig rabatterte oppkjøp for de som ønsker høyere hastigheter•Mulighet for hver enkelt å kjøpe TV produkter dersom de ønsker det, og bli fakturert individuelt for dette•Korteste bindingstiden vi tilbyr reforhandlinger av avtaler, på 3 år + gjenværende avtaletid
- Alternativ 2: Flex Universal 100•Full fleksibilitet, hver beboer kan velge sin pakke, beskrevet i tilbudet•-Grunntilbud på TV og strømming 50 poeng + 100 mbit internett•Avtalen gir full Fleksibilitet. Det betyr at beboerne kan når som helst selv bestemme om de vil ha både TV og bredbånd eller tilpasse tjenesten, ved å velge bort noe eller alt av TV tjenesten og få mer bredbånd. Helt uten tillegg i prisen.•Kraftig rabatterte oppkjøp for de som ønsker noe ekstra utenfor flex mulighetene•Tilbudet inkluderer deres beste TV boks, Telia box uten ekstra kostnad; <https://www.telia.no/tv/teliabox/>•Alle beboerne har tilbud om opptaksfunksjon med denne boksen uten kostnad , 500 tilgjengelige timer med skylagring; <https://www.telia.no/tv/opptak/>•Korteste bindingstiden vi tilbyr reforhandlinger av avtaler, på 3 år + gjenværende avtaletid

Se mer informasjon i epost fra styret som sendes til alle aksjonærer i forkant av generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen vurdere hvilket av de to alternativene de ønsker.

Forslag til vedtak 1

Generalforsamlingen ønsker Telias alternativ 1. Pris er 248kr per husstand per måned som dekkes av beboerne (som idag)

Forslag til vedtak 2

Generalforsamlingen ønsker Telias alternativ 2. Pris er 538kr per husstand per måned som dekkes av beboerne (som idag)

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Peter Munthe-Kaas og Francisco Periales har sittet i styret i ett år, men trekker seg fordi de har/skal flytte ut. Carl Nordén har sittet i styret i ett av to år, men ønsker å trekke seg og isteden være være varamedlem. Det er derfor behov for å velge tre nye styremedlemmer i år.

Alexander Moe og Jon Ola Paulsrud har vært vara i et av to år, men foreslås nå som styremedlemmer.

Videre har Henrik Haukeland sittet i valgkomiteen i et år, og er ikke på valg i år. Det skal imidlertid være to medlemmer i valgkomiteen, og derfor foreslås Trude Berntzen til valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Moe
- Henrik Sandvik
- Jon Ola Paulsrud

Valg av 1 valgkomiteen Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Henrik Haukeland
- Trude Berntzen

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Carl Nordén

ÅRSRAPPORT FOR 2023

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Peter Oscar Munthe-Kaas	Benneches Gate 1
Styremedlem	Carl Einar Nordén	Benneches Gate 3A
Styremedlem	Francisco Periales	Benneches Gate 3A
Varamedlem	Alexander Moe	Benneches Gate 3A
Varamedlem	Jon Ola Paulsrud	Benneches Gate 1

KONTAKTINFORMASJON

Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret.benneches.gate@gmail.com

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM AS BENNECHESGATE 1 OG 3

Aksjeselskapet består av 20 enheter knyttet til aksjer.

AS Bennechesgate 1 og 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924464585, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 24/217

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Bennechesgate 1 og 3 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

ORIENTERING OM ÅRET SOM HAR GÅTT

Nye naboer

Vi ønsker nye naboer velkommen til gården! Siden fjorårets generalforsamling har det vært fire eiendomsskifter:

- Miriam Svendsen og Håkon Hortemo i Benneches gate 1 har flyttet ut og Sølve Folkestad Dahl og Ida Brynjulfsen har flyttet inn
- Romset og Moe i Benneches gate 1 har solgt til Thomas Falck Gohn og Rikke Topstad
- Peter Munthe-Kaas i Benneches gate 1 har solgt, og Henrik Sandvik og Kristine Fjeldberg har flyttet inn
- Kristoffer Ottesen og Dawan William i Benneches gate 3A har solgt sin leilighet

Bakgårdsprosjektet

Siden sist generalforsamling, har styret lagt ned mye arbeid i å ferdigstille bakgårdsprosjektet. Vi har fått installert infrastruktur for elbilladere, og 5 av 20 beboere har fått installert elbil-ladere fra Mer. Overvannsanlegget er installert sammen med nytt subus-underlag på gårdsplassen - som skal gi bedre avrenning og enklere vedlikehold. Nytt belysningskonsept er installert – i tillegg til at det elektriske anlegget i bakgården er blitt ryddet opp i. Styret har også fått lagt steinheller på inngangstrappene i bakgården.

Carport/bakgårdsprosjektet er nå endelig ferdigstilt, og kommunen godkjente vår søknad om ferdigattest 2. november 2023.

OBOS som forretningsfører

OBOS sin overtakelse av full forretningsførsel ble gjennomført i september. Aksjeboken har blitt digitalisert, faktureringsystemet er oppgradert og styrets arbeid er ytterligere digitalisert.

Fjerning av kantstein i innkjøringstunnel

Generalforsamlingen ga ifjor styret eller en arbeidsgruppe nedsatt av styret, fullmakt til å fjerne eller trimme kantsteinen i innkjøringstunnelen til bakgården. Styret har undersøkt om det lar seg gjøre, men fagpersoner har frarådet oss å gjøre det. Grunnen er at kantsteinene er sannsynligvis en del av konstruksjonen til bæreveggene. Dersom disse kuttet vil det sannsynligvis svekke veggene. Det vil også med stor sannsynlighet bli noe vanninnstrøm til leiligheten under, noe som hadde blitt sameiets ansvar i årene fremover. Styret fraråder derfor at kantsteinene fjernes.

ADMINISTRATIVT ARBEID**Generalforsamling i 2023**

Det ble avholdt ordinær generalforsamling 10. mai 2023.

Styremøter

Styret har i perioden gjennomført fem ordinære styremøter. Styret har utover dette håndtert løpende oppgaver med utstrakt bruk av telefonmøter og løpende dialog.

Nøkkeldokumenter på Google Drive

Styret minner om mappen på Google Drive med nøkkelinformasjon (kontaktdetaljer, vedtekter, parkeringskart, protokoller, mm.). Lenke er tidligere blitt delt med beboerne slik at alle naboer når som helst kan få tilgang til nyeste informasjon. Annen kommunikasjon til beboerne foregår hovedsakelig på e-post. Vi ber om beskjed dersom noen fremdeles ønsker nøkkelinformasjon på papir.

Lenken ligger her:

https://drive.google.com/drive/folders/1hZ2M6LQ_0rDHvaBqab0mABb5ongRj8tv?usp=sharing

Avfall

Styret minner aksjonærene om at spesialavfall må kjøres til gjenvinningsstasjon. Store materialbiter, møbler eller oppussingrester skal ikke kastes i aksjelagets søppeldunker eller henges i fellesarealene. Det er kun papp/papir, matavfall, vanlig restavfall og plast som kan kastes i søppeldunkene våre.

Vedlikehold av vinduer

Styret ber alle om å vedlikeholde vinduene i tråd med retningslinjene som ligger på Google Drive. Dette er nødvendig for å forlenge levetiden til vinduene og dekkes av garantien.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Ferdigstilling av bakgårdsprosjektet var selskapets største investering i løpet av året. Prosjektet ble delvis dekket av fellesutgiftene, og delvis av låneopptak.

Ved en inkurie, ble ikke vedtaket om styrehonorarene protokollført korrekt slik det ble fremmet i sakspapirene på Generalforsamlingen 2023. Derfor ble det ikke utbetalt styrehonorarer og tilhørende arbeidsgiveravgift i 2023. Styret foreslår at det dekkes inn i år, i tillegg til styrehonorar for året som har gått (2023).

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak fordi det ikke var behov for ekstra innbetalinger som opprinnelig budsjettet for.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnadene for energi/fyring var betydelig lavere enn budsjettet for i 2023, at styrehonoraret ikke ble utbetalt, samt andre mindre avvik.

Styret har økt aksjelagets rammelån med 350.000kr av de 500.000kr som ble vedtatt på generalforsamlingen i 2023. Renten på lånet 5,05 prosent p.a. (oppdatert desember 2023).

Revisor hadde ingen merknader til årsregnskapet for 2023.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 380.860.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Bennechesgate 1 og 3.

Lån

AS Bennechesgate 1 og 3 har lån i DNB. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS BENNECHESGATE 1 OG 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS BENNECHESGATE 1 OG 3.

Årsregnskapet består av: - Balanse per 31. desember 2023 - Resultatregnskap 2023 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	Etter vår mening: - Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
--	---

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 selskapets 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ENQ45-EL5CV-AE8UB-D2VP8-AIO4E-KZO4E



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

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

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-15 17:34:13 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ENQ45-EL5CV-AE8UB-D2VP8-AIO4E-KZO4E

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

16 av 25

3903 Årsrapport.pdf

AS BENNECHESGATE 1 OG 3
ORG.NR. 924 464 585, KUNDENR. 3903

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2 022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 105 488	1 045 044	1 710 000	1 388 000
Andre inntekter	3	373 874	952 231	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 479 362	1 997 275	1 710 000	1 388 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	-8 249	-10 000	-10 000
Styrehonorar		0	-58 500	-65 000	-68 000
Revisjonshonorar	4	-7 924	-7 053	-8 000	-9 000
Regnskapsførerhonorar		-51 014	-38 120	-74 000	-75 000
Konsulenthonorar	5	-22 156	-12 235	-35 000	-35 000
Drift og vedlikehold	6	-875 728	-1 224 505	-930 000	-100 000
Forsikringer		-137 641	-127 826	-140 000	-154 000
Kommunale avgifter	7	-492 349	-407 885	-494 000	-400 000
Energi/fyring		-112 661	-162 938	-225 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-115 974	-99 611	-122 000	-122 000
Andre driftskostnader	8	-110 799	-127 809	-130 000	-109 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 926 245	-2 274 729	-2 233 000	-1 192 500
DRIFTSRESULTAT		-446 883	-277 454	-523 000	195 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	22 747	23 249	10 000	0
Finanskostnader	10	-87 913	-47 028	-92 000	-106 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-65 166	-23 779	-82 000	-106 000
ÅRSRESULTAT		-512 049	-301 233	-605 000	89 500
Overføringer:					
Udekket tap		-512 049	0		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	288 900	288 900
Tomt		25 000	25 000
SUM ANLEGGSMIDLER		313 900	313 900
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 337	935
Kundefordringer		12 022	16 949
Forskuddsbetalte kostnader		156 609	144 205
Energiavregning		0	6 333
Driftskonto OBOS-banken		907 548	760 698
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	23 821
Sparekonto OBOS-banken		94 040	91 565
SUM OMLØPSMIDLER		1 183 556	1 044 506
SUM EIENDELER		1 497 456	1 358 406
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	12	154 500	154 500
Udekket tap	13	-960 923	-448 874
SUM EGENKAPITAL		-806 423	-294 374
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 501 183	1 549 987
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 501 183	1 549 987
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 982	15 554
Leverandørgjeld		779 977	48 862
Skyldige offentlige avgifter		0	32 070
Påløpte renter		8 370	6 308
Påløpte avdrag		3 367	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		802 696	102 794
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 497 456	1 358 406
Pantstillelse	15	4 387 450	4 387 450

Garantiansvar 0 0

Oslo, 09.04.2024
Styret i AS Bennechesgate 1 Og 3

Peter Oscar Munthe-kaas/s/ Carl Einar Nordén/s/ Francisco Periales/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
  rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
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 verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	962 688
Parkeringsleie	151 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 113 888

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-8 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 105 488

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Annet viderefakturert	2 500
Eiendomsskatt viderefakturert	147 763
TV/bredbånd viderefakturert	111 720
Vannavregninger	111 891
SUM ANDRE INNTEKTER	373 874

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 924.

NOTE: 5
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-13 781
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 375
SUM KONSULENTHONORAR	-22 156

NOTE: 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-58 006
Drift/vedlikehold VVS	-7 469
Drift/vedlikehold elektro	-786 218
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-16 369
Drift/vedlikehold heisanlegg	-7 667
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-875 728

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

NOTE: 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-150 613
Vann- og avløpsavgift	-231 171
Feieavgift	-765
Renovasjonsavgift	-109 801
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-492 349

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 200
Vaktmestertjenester	-15 112
Renhold ved firmaer	-56 762
Snørydding	-14 740
Andre fremmede tjenester	-18 205
Andre kontorkostnader	-53
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 738



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-110 799
----------------------------------	-----------------

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 461
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 475
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 500
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 242
Andre renteinntekter	69
SUM FINANSINNTEKTER	22 747

NOTE: 10**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-87 913
SUM FINANSKOSTNADER	-87 913

NOTE: 11**BYGNINGER**

Saldo 1.1	288 900
SUM BYGNINGER	288 900

Gnr.217/bnr.24

Tomten ble kjøpt i 1929

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

NOTE: 12**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 154 500.-.

fordelt på 309 aksjer à kr 500.-.

Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,05 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-1 558 563
Nedbetalt tidligere	8 576
Nedbetalt i år	48 804
	-1 501 183

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-1 501 183
-------------------------------------	-------------------

NOTE: 15**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 501 183
Påløpte avdrag	3 367
TOTALT	1 504 550

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	288 900
Tomt	25 000
TOTALT	313 900

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84100898. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24
Selskapsnummer: 3903 Selskapsnavn: AS Bennechesgate 1 og 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____





OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

VEDTEKTER

FOR

BOLIGAKSJESELSKAPET BENNECHES GATE 1 & 3

Etter aksjeloven av 13. juni 1997 nr 44 og burettslagsloven av 6. juni 2003 nr 39.

Revidert på ordinær generalforsamling 10. mai 2023

1. NAVN, SELSKAPSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Formål

AS Bennechesgate 1 og 3 (Orgnr. 924 464 585) er et boligaksjeselskap og har som formål å gi aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

Selskapet ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo Kommune, og har gårdsnr. 217, bruksnr. 24/26.

1.3 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være aksjeeier som tar hensyn til kjønn, graviditet, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet, kjønnsuttrykk eller alder, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en aksjeeier eller bruker.

2. AKSJER OG AKSJEIEIERE

2.1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 154 500,- fordelt på 309 aksjer á kr 500 fullt innbetalt og pålydende navn.

(2) Bare fysiske personer kan være aksjeeiere i selskapet, unntatt aksjer som gir rett til å leie næringsslokalet, og aksjer eid av selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn det som gir boret til en bolig.

Hvis et dødsbo erverver aksjer, gis dødsboet en skriftlig meddelelse om at aksjene må overdras til personer eller firma/foreninger som kan godkjennes av styret, innen 3 måneder. Det samme gjelder hvis en aksjonær har tapt retten til å bo i selskapet. Disse frister kan forlenges av styret. Pålegget skal være skriftlig og opplyse om at aksjene kan kreves tvangssolgt om pålegget ikke er etterkommet innen tremånedersfristen. Er aksjene

ikke solgt innen fristen kan de kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2. Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjonærer skal svare for sin tilhørende del av selskapets felleskostnader. Generalforsamlingen fastsetter felleskostnadenes størrelse etter forslag fra styret. Selskapets fordelingsnøkkel for felleskostnader er:

30 aksjer:	11,26 % (næringslokalet)
17 aksjer:	4,98 % (5-roms leiligheter)
15 aksjer:	4,68 % (4-roms leiligheter)
10 aksjer:	4,38 % (stor leilighet i 1. etg. i Benneches gate 3A)
7 aksjer:	4,39 % (leilighet i 1. etg. og kjeller i Benneches gate 1)
6 aksjer:	2,69% (liten leilighet i 1. etg. i Benneches gate 3A)

(5) Til alle 4- og 5- roms leiligheter i 2.-5. etasje hører en kjellerbod og en loftsbod. Til næringslokalet hører to kjellerboder. Den ene ligger under næringslokalet. Til hver av leilighetene i 1. etg. i Benneches gate 3A hører en loftsbod og en kjellerbod. Til leiligheten i 1. etg. og kjeller i Benneches Gate 1 hører en liten bod i baktrapp i oppgang 1.

3. OVERFØRING AV AKSJE OG GODKJENNING AV NY AKSJEEIER

3.1 Rett til overdragelse

En aksjeeier har rett til å overdra sine aksjer. Erververen skal godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

3.2 Godkjenning

Styret kan nekte godkjenning hvis det er saklig grunn til det. Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må skriftlig melding om dette komme fram til erververen senest tjue – 20 – dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall regnes erververen som godkjent.

Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjene.

Overdragelse av aksje skal skje ved registrering av eierrett til aksjer i selskapets aksjonærregister.

4. BORETT OG UMLEIE

4.1 Boret

Aksjene er tilknyttet særskilt bolig og næringslokalet, og gir enerett til å bruke en bolig eller lokalet i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Aksjonær med 30 aksjer har bruksrett til næringslokalet i 1. etg.

Aksjonær med 17 aksjer har boret i 5-roms leilighet

Aksjonær med 15 aksjer har boret til 4-roms leilighet

Aksjonær med 10 aksjer har boret til den største av leilighetene i 1.etg. i Benneches gate 3A

Aksjonær med 7 aksjer har boret til leiligheten i 1.etg. og kjeller i Benneches gate 1

Aksjonær med 6 aksjer har boret til den minste av leilighetene 1. etg. i Benneches gate 3A

4.2 Bruk

Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

Næringsseksjonen skal brukes til næring.

Aksjeeieren skal behandle boligen, fellesområder, andre rom og annet uteareal på en forsvarlig måte. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

Næringsvirksomheten må være av en art som ikke er til sjenanse for beboerne, og med et formål som er forenlig med et bomiljø. Omsetning av næringsmidler, og næringer med åpningstid kveld/natt, som forårsaker støy, lukt, forøpling, parkering på eiendommens fortau, forsamlinger og annet sjenerende virksomhet er ikke forenlig med et godt bomiljø.

En aksjeeier 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.

4.3 Ordensregler

Generalforsamlingen har vedtatt vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4.4 Utleie av boligen

Aksjeeieren kan ikke uten skriftlig samtykke fra styret leie ut boligen til andre. Som utleie regnes alle tilfeller der aksjeeieren overlater bruken av boligen til andre - med eller uten vederlag. Søknad til styret skal være skriftlig. Styret skal komme med en begrunnet avgjørelse innen en måned etter at søknad har kommet inn til laget. Har ikke selskapet svart på søknad om godkjenning av brukeren innen fristen, er brukeren å anse som godkjent.

For korttidsutleie kan aksjeeier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Utleie skal meddeles styret skriftlig og selskapets krav som stadfestet i vedtektene og husordensreglene skal følges av leietaker.

Utleieforholdet reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet, og aksjeeier plikter å oppgi sin kontaktinformasjon til styret for eventuelle henvendelser.

(1) Utleie i inntil tre – 3 - år

Med styrets godkjenning kan aksjeeieren leie ut hele boligen til andre i inntil tre – 3- år. Vilåret er at aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle, samboer eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, først har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Skal aksjeeieren leie boligen ut igjen etter denne regelen, må vilåret i forrige punktum være oppfylt. Etter utløpet av dette tidsrommet må aksjonæren flytte tilbake eller aksjene selges.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke kunne blitt aksjeeier.

Utleieperioden kan forlenges med inntil 3 år dersom:

- a) Aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- b) Dersom utleie til medlem av bruker husstanden er aksjeeierens ektefelle, samboer eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen.

Leier skal signere for mottak av vedtekter, ordensregler og parkeringsregler, og skal forplikte seg til å overholde disse. Flytting skal meddeles Folkeregisteret.

4.5 Utleie av del av egen bolig

Aksjeeier som selv bor i boligen, kan leie ut deler av boligen til andre uten samtykke. Slik utleie skal meddeles styret skriftlig.

4.6 Parkeringsplasser

Selskapet har 20 parkeringsplasser i bakgården. Leieberettigede aksjeeiere («**leieberettigede**») og eier av næringslokalet har rett til å leie parkeringsplassene mot et månedlig vederlag. Vederlagets størrelse foreslås av styret, og vedtas av generalforsamlingen.

Eier av næringslokalet har disposisjonsrett til plass 18 og 19 i henhold til parkeringsplassoversikten inntatt som vedlegg til vedtektene («**parkeringsplassoversikt**»). Leieberettigede er øvrige aksjeeiere, bortsett fra eier av aksjepost 47-53. Leieberettigede har rett til å leie én parkeringsplass 1-15 i carport («**carportplassene**») eller parkeringsplass 16, 17 eller 20 langs fasaden («**fasadeplassene**») i henhold til parkeringsplassoversikten.

Styret plikter å holde en oppdatert oversikt over hvilke(n) aksjeeier som disponerer hvilke(n) plass. Ved ledige parkeringsplasser plikter styret å varsle aksjeeierne. Leieberettigede aksjeeiere kan melde interesse for en plass innen én uke fra styrets varsel. Ledige plasser tildeles etter ansiennitet, beregnet fra overtagelse av aksjeposten.

Leieavtalen kan sies opp av aksjeeieren med én måneds varsel, regnet fra den første i neste måned etter at oppsigelsen fant sted. Styret kan si opp leieavtalen ved mislighold av avtalen med én måneds varsel. Ved salg av aksjer avsluttes leieforholdet ved utflytting.

Aksjeeierne kan søke styret om å leie flere parkeringsplasser dersom det er ledige plasser. Mottar styret flere søknader relatert til samme plass, skal plassen tildeles den som leier færrest parkeringsplasser på søknadstidspunktet. Ved likt antall leide parkeringsplasser blant de enkelte søkerne, skal plassen tildeles den som har lengst ansiennitet.

Leieberettigede kan kreve at styret sier opp leieavtalen med en aksjeeier som leier mer enn én plass, forutsatt at den leieberettigede selv skal leie plassen og ikke allerede disponerer parkeringsplass. Ved slik oppsigelse avsluttes leieforholdet ved utløpet av påfølgende måned.

Aksjeeier kan for egen regning montere ladepunkt for elbil og koble dette til selskapets felles ladeinfrastruktur etter godkjenning fra styret. Aksjeeier skal velge den leverandør styret angir, og er selv ansvarlig for å dekke enhver kostnad knyttet til installasjon, flytting eller service på den enkeltes ladepunkt, samt egne kostnader til bruk av ladepunktet.

Ved utleie av hele leiligheten/næringslokalet, og der dette er godkjent av styret, vil leietaker ha rett til å leie parkeringsplass på lik linje som om utleieren selv hadde bodd der.

Overlating av parkeringsplass til andre enn leietakere av bolig/næringslokalet eller framleie er ikke tillatt.

5. AKSJEEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

5.1 Forsvarlig stand

Den enkelte aksjeeier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer (også utskiftning av ruten), rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vask, apparater og innvendige flater. Bygningsmessige tiltak i leilighet m.v. og tiltak som har betydning for selskapets fellesareal må ikke forekomme uten styrets skriftlige forhåndsgodkjenning, og må for øvrig være i samsvar med offentlige forskrifter. Alle tiltak som har betydning for fellesareal eller andre leiligheter må utføres fagmessig av fagfolk, og dokumentasjon på arbeidet sendes til styret så snart det er ferdigstilt. Aksjonæren har ansvar for å sørge for at felles infrastruktur og fellesområder som eventuelt påvirkes av arbeidet, er i samme stand, eller bedre, etter at arbeidet er ferdigstilt. Aksjonærene har ansvar for eventuelle skader som de påfører fellesareal.

Hver aksjonær plikter å ha tilstrekkelig brannvarslingssystem i sin leilighet etter gjeldende forskrifter.

5.2 Våtrom og kjøkken

Våtrom og kjøkken må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Avtrekksvifte for kjøkken skal ha kullfilter eller lignende innretning. Det er ikke tillatt å ha kjøkkenvifte, baderomsvifte eller annet (som eksempelvis varmepumpe) koblet til felles infrastruktur som luftekanal, avtrekkskanal opp til taket, pipeløp eller på ytterveggen. Andelseier må for egen regning fjerne kjøkkenvifter eller annet som er koblet på felles infrastruktur.

5.3 Reparasjoner og utskifting

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer, herunder inngangsdøren til den enkelte bolig.

Aksjeeieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeier skal også rense eventuelle sluk, fjerne løv og snø på verandaer, balkonger o.l.

5.4 Insekter og skadedyr

Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5.5 Tilfeldig skade

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

5.6 Varslingsplikt

Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

5.7 Erstatningsansvar

Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følge av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5.8 Spesifikt ansvar

Bruken av leilighet med innredet kjeller i Benneches gate 1 ble endret fra næringsformål til boligformål i 2020 (aksjepost 47-53). I den utstrekning det avdekkes feil/mangler ved utførelsen av innredning av kjelleren i Benneches gate 1, eller unnlatelse av å utbedre eksisterende bygningsdeler slik at disse egner seg for innredning til beboelse, hefter den som til enhver tid eier den aktuelle leiligheten for utbedringsansvaret. Dette utbedringsansvaret omfatter også følgeskader.

Dersom det skulle oppstå fukt-/vanninnsig i kjelleren, plikter ikke selskapet å foreta tiltak utover det selskapet ville vært forpliktet til før kjelleren ble innredet til boligformål. Dersom det oppstår skader i leiligheten som følge av vann-/fuktinnsig i kjelleren, skal reparasjons- og utbedringskostnader bæres av eier – med mindre vann-/fuktinnsiget skyldes mislighold av selskapets plikter etter denne bestemmelsen. 10 år etter vedtakelsen av denne vedtekten, overtar aksjelaget alminnelig vedlikeholdsplikt for kjelleren.

Dersom ominnredning i forbindelse med denne bruksendringen har medført at tidligere tilgjengelig felles infrastruktur nå er utilgjengelig, skal eier av leiligheten bære kostnader for tilkomst til slik infrastruktur – samt kostnader ved tilbakeføring – i forbindelse med nødvendig kontroll og vedlikehold. Kostnader som følge av eventuelt behov for omlegging av felles infrastruktur skal dekkes av eier, såfremt omleggingsbehovet skyldes ominnredning i forbindelse med bruksendringen.

6. SELSKAPETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

Aksjonærene må finne seg i ulemper som oppstår i den forbindelse, uten krav på godtgjørelse. Det samme gjelder ved gateopparbeidelse og ved arbeider som iverksettes etter pålegg av politi, helsemyndigheter og andre myndigheter.

6.2 Felles installasjoner

Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren.

6.3 Reparasjoner og utskifting

Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

6.4 Erstatningsansvar

Aksjeeier kan kreve erstatning for tap som følge av at selskapet ikke oppfyller sine plikter, jf borettslagslovens § 5-18.

6.5 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

Ved skader som skyldes forhold som faller inn under aksjeeiers ansvar, eller som aksjeeieren på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal aksjeeierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før selskapets forsikring benyttes. Når slik skade dekkes av selskapets forsikring, skal aksjeeieren erstatte egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bolig. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av aksjeeierens husstand eller personer som aksjeeieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin bolig til.

Når erstatningsansvaret er en følge av aksjeeierforholdet, kan selskapets legalpanterett etter borettslagsloven og vedtektenes punkt 9 anvendes.

8. ADGANG TIL BOLIGEN OG NÆRINGSLOKALET

Aksjeeieren skal gi adgang til boligen og næringslokalet slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødvendig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I AKSJENE

9.1 Felleskostnader

Felleskostnadene skal fordeles mellom aksjeeierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av vedtektene/leiekontrakter/selskapsavtaler, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de aksjeeiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte aksjeeier, eller etter forbruk. Se pkt 2.1 (4).

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte aksjeeier hver måned betale et kontobeløp foreslått av styret, og vedtatt av generalforsamlingen. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

9.2 Selskapets pantessikkerhet

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

10. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

10.1 Mislighold

Aksjeeiers brudd på 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.

10.2 Pålegg om salg

Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjene tilknyttet boligen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjene solgt.

10.3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jf borettslagslovens § 5-23.

11. GENERALFORSAMLING OG STYRE

Den øverste myndighet i selskapet utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av mai. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller aksjeeiere som representerer minst ti prosent av aksjekapitalen skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret skal sørge for at generalforsamling blir avholdt innen en måned etter at krav om det er fremsatt.

11.1 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle aksjeeiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver aksje har en stemme, med mindre annet følger av lov eller vedtektene. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, og har rett til å uttale seg. Aksjonærenes ektefelle eller samboer har møterett og talerett, men ikke stemmerett.

Hvis en aksjepost eies av flere i sameie, må de utpeke én til å representere aksjeposten overfor selskapet, herunder møte på generalforsamlingen. De øvrige har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

11.2 Fullmektiger og rådgivere

Aksjeeiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Aksjeeier har rett til å ta med rådgiver, og gi en rådgiver talerett.

11.3 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets interesse.

11.4 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til alle aksjeeiere med kjent adresse med varsel på minst åtte dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamling som er meldt skriftlig til styret i så god tid at det kan tas med i innkallingen. Har innkalling allerede funnet sted, skal det sendes ut ny innkalling dersom det er minst en uke igjen til generalforsamlingen skal holdes.

Blir generalforsamling som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på generalforsamling ikke innkalt, kan en aksjeeier, et styremedlem, forretningsfører eller revisor kreve at tingretten snarest, og for lagets kostnad, innkaller til generalforsamling.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før

generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

11.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Godkjenning av styrets årsberetning
3. Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
4. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer, valgkomite og revisor, og fastsettelse av revisor og styrets godtgjørelse.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

I årsberetningen bør det gis opplysninger om:

- a) Forhold som er viktige for å bedømme Selskapets stilling og resultat av virksomheten, og som ikke fremgår av resultatregnskap og balanse.
- b) Andre forhold av vesentlig betydning for selskapet, selv om de er inntrådt etter regnskapsåret slutt.
- c) Eventuelle endringer i lånerente eller lånebetingelser, eller hvis lån er avtalt eller oppsagt, bør det redegjøres for dette med styrets bedømmelse av hvilken betydning dette kan få for selskapet og aksjonærene.
- d) Det bør også spesielt redegjøres for større utbedringer, bestilte eller påtenkte vedlikeholdsarbeider eller nyervervelser.
- e) Hvilke aksjer som er solgt eller kjøpt.
- f) Hvilke aksjonærer som ikke bor i eiendommen, om adgang til bruksoverlating er meddelt og for hvilken tid.

11.6 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være aksjeeier.

Med de unntak som følger av aksjeloven av 13 juni nr 44, 1997 eller disse vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. På generalforsamlingen har normalt hver aksjepost én stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Hvis noen krever det, holdes vektet avstemming på grunnlag av den enkeltes andel av fellesutgiftene: 1% gir 10 stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Beslutning om å endre vedtektene treffes av generalforsamlingen, hvis ikke noe annet er fastsatt i lov. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging, fasadeendring, bruksendring eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i selskapet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) å øke tallet på aksjer eller å knytte aksjer til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie eller næringslokale.
- c) salg eller kjøp av fast eiendom,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for selskapet på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll for generalforsamlingen. I protokollen skal generalforsamlingens beslutninger inntas med angivelse av utfallet av avstemningene. Fortegnelse over de møtende skal inntas i eller vedlegges protokollen. Det samme gjelder alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én annen person valgt av generalforsamlingen blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for aksjonærene og oppbevares på betryggende måte.

Generalforsamlingen kan ikke treffe noen beslutning som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

11.7 Styremedlemmer

Selskapet skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer, hvorav en skal være leder. Det velges minst ett varamedlem til styret. Styremedlemmene behøver ikke være aksjeeiere, men må være myndige. Styrets medlemmer velges med vanlig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt av styret.

En valgkomite foreslår for generalforsamlingen styrets sammensetning, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Valgkomiteen bestående av to medlemmer, velges av ordinær generalforsamling.

Endringer i styrets sammensetning må meldes til Brønnøysundregisteret.

11.8 Styrets oppgaver og myndighet

Forvaltningen av selskapet hører under styret. Styret skal sørge for forsvarlig organisering av virksomheten. Styret skal i nødvendig utstrekning fastsette planer og budsjetter for selskapets virksomhet. Styret kan også fastsette retningslinjer for virksomheten. Styret skal holde seg orientert om selskapets økonomiske stilling og plikter å påse at dets virksomhet, regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll. Styret iverksetter de undersøkelser det finner nødvendig for å kunne utføre sine oppgaver. Styret skal iverksette slike undersøkelser dersom dette kreves av ett eller flere av styremedlemmene.

Styret skal for øvrig sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av selskapets anleggenger i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan ikke iverksette noe tiltak som overstiger to måneders felleskostnader uten at tiltaket er godkjent av generalforsamlingen, med mindre det er hastetiltak som styret er pliktige til å iverksette i henhold til vedlikeholdsplikten i lovverket. Alternativt kan godkjennelse innhentes ved rundskriv og svarskjema med samme varsel- og avstemningsregler som ved generalforsamling.

11.9 Styrets saksbehandling

Styrebehandlingen ledes av styrelederen. Deltar ikke styrelederen, velger styret en leder for styrebehandlingen. Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

Styret kan treffe beslutning når mer enn halvdelen av medlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Styret kan likevel ikke treffe beslutning uten at alle styremedlemmene så vidt mulig er gitt anledning til å delta i behandlingen av saken. Har noen forfall, skal et varamedlem innkalles.

En beslutning av styret krever at flertallet av de styremedlemmer som deltar i behandlingen av en sak, har stemt for. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som har stemt for et forslag som innebærer en endring, må likevel alltid utgjøre mer enn en tredel av samtlige styremedlemmer.

Styret må ikke foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres ellers selskapets bekostning. Styret må ikke etterkomme noen beslutning av generalforsamlingen hvis beslutningen strider mot lov eller mot selskapets vedtekter.

11.10 Protokoll

Styret skal føre protokoll over styrets saker. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene. Ingen styrebeslutning er gyldig uten at den er protokollført og protokollen er undertegnet.

11.11 Representasjon og fullmakt

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn.

11.12 Forretningsfører

Styret inngår avtaler om forretningsførsel, og fastsetter dennes honorar. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt. Forretningsføreren skal ikke være medlem av styret.

11.13 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Et styremedlem eller forretningsfører må heller ikke delta i en sak om lån eller annen kreditt til seg selv eller om sikkerhetsstillelse for egen gjeld

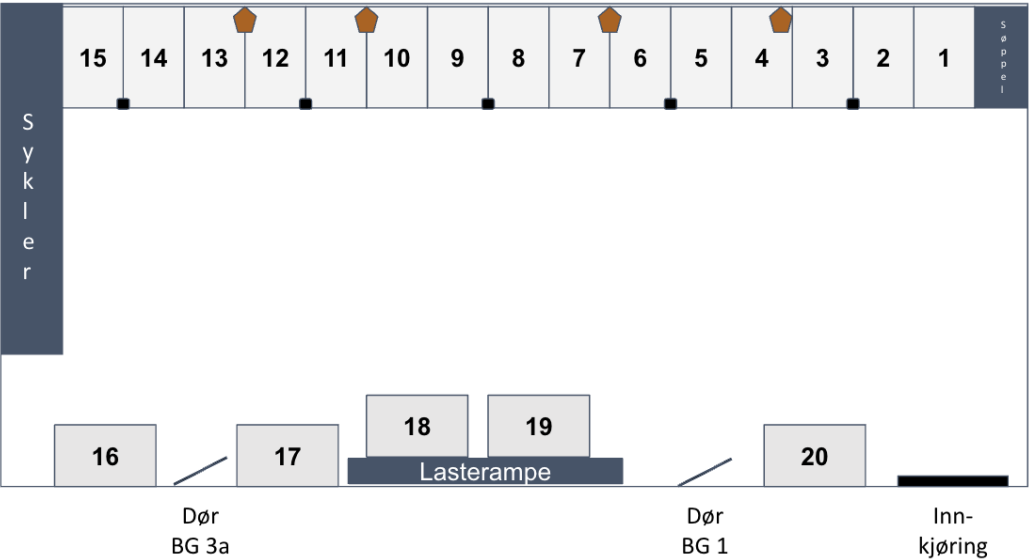
11.14 Revisjon

Selskapet skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer, som velges av generalforsamlingen. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

12. FORHOLDET TIL AKSJELOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 44, samt lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, §§ 1-4, 1-5, 4-2 , kap 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

Vedlegg 1: Parkeringsplassoversikt



Sameiets vedtekter ble opprinnelig vedtatt på generalforsamling 26. mai 1987.
Revidert på generalforsamling 4. april 2005.
Revidert på ekstraordinær generalforsamling 16. juni 2006.
Revidert på generalforsamling 29. april 2009.
Revidert på generalforsamling 10. mai 2010.
Revidert på generalforsamling 5. april 2011.
Revidert på generalforsamling 19. mai 2020
Revidert 15. januar 2021 etter fullmakt fra generalforsamlingen 12.11.2020
Revidert i tråd med vedtak på skriftlig, ordinær generalforsamling, protokolldato 27. mai 2021
Revidert på generalforsamling 10. mai 2023

A/S BENNECHESGATE 1&3

HUSORDEN

- Alment gjelder at beboerne skal bidra til å bevare eiendommens verdier, og utvise gjensidig hensyn til fremme av et trivelig bomiljø.
- Foruten de utdypende bestemmelser som er gitt her, plikter man å rette seg etter rundskriv, oppslag og andre meldinger fra Selskapet/Styret.
- Aksjonærer kan gjøres ansvarlig også for ulemper/skadeverk som forårsakes av at deres anhørige, leietagere, besøkende eller andre som er gitt adgang til eiendommen ikke overholder bestemmelsene, eller viser annen mangel på aktsomhet.
- Bestemmelsene gjelder underforstått også kontorer/kontortilknyttede.

ADKOMSTER

Alle felles adkomster skal holdes stengt til enhver tid, med mindre man befinner seg i umiddelbar og overvåkende nærhet. Det gjelder gatedører, kjøreport, bakdører, kjellerdører og loftsdører. Påse at dør/port låses/smekkes etter bruk.

Således må ikke gatedør forlates ulåst fordi om man "bare skal et lite ærend" eller "straks venter noen". Hvis gatedør settes åpen for inn- eller utbæring, skal man ha den under oppsyn.

Når det ringer på porttelefonen, skal man ikke trykke på åpne-knappen uten først å ha forhørt seg om hvem som er der. Hvis ukjente personer ringer på i et eller annet ærend, skal man - hvis man åpner - forvisse seg om at vedkommende forlater oppgangen etter utført ærend. Man plikter å påse at nøkler til eiendommen ikke kommer på avveier.

FELLES AREALER

Alle fellesarealer skal holdes ryddige og ubesmussede. Hverken i trappeganger, gårdsrom, portrom eller fellesarealer i kjeller og på loft må uvedkommende gjenstander henges. Inntil egen dør i baktrapp tillates ved spesielle anledninger kortvarig oppbevaring av luktfrie varer som mineralvannkasse og lignende, men ikke slik at ferdsele på noen måte hindres.

Poser med søppel/avfall må under ingen omstendigheter settes ut i trappegangen, men skal anbringes direkte i søppeldunk.

Mat til fugler må ikke kastes ned på gårdsplassen – skadedyr kan tiltrekkes.

I kjelleren må ingen gjenstander henges utenfor bodene (unntak: sykler – se nedenfor).

På tørkeloft kan møbel/løsøre – merket med eierens navn – henges midlertidig inntil vegg, forutsatt at fremkommelighet ikke hindres.

FASADER / VEGGER

På bygningens fasader må ikke markiser, flaggstenger, antenner, blomsterkasser, skilt, plakater eller noe annet anbringes uten Selskapets godkjenning.

Heller ikke på vegger i trappeganger og andre felles arealer må noe oppsettes uten samtykke.

NAVNESKILT

Navneskilt ved ringeknappene utenfor gatedøren, på tavlen innenfor gatedøren, og på postkassene, skal ha enhetlig utforming. Påklippede navnlapper skal unngås. Omkostningene ved utskifting av skilt bæres av den enkelte. Styret gir nærmere informasjon.

GARASJE /BILPLASS

Garasje / bilplass tildeles / anvises aksjonær som bor eller driver næringsvirksomhet i gården etter botids- eller driftsansienitet mot betaling av fastsatte fellesutgifter. Kjøreporten skal etter bruk stenges før området forlates. Neglisjering av denne regel kan medføre at man blir henvist til gateparkering.

Uten å disponere garasje / bilplass må man ikke parkere (underforstått: hensette / forlate bil) på gårdsplassen, men kan kjøre inn i særlig ærend.

Garasje inkluderer ikke arealet foran garasjen. Bil som hører til i garasje, skal således ikke henges foran garasjen. Dette gjelder også de to innendørs garasjene.

Garasje / bilplass kan bare benyttes av aksjonærens husstand. Dog kan man vike sin garasje / bilplass for besøkende eller overnattingsgjester forutsatt at øvrige regler iakttas.

På gårdsplassen tillates vanlig vask / polering av bil, støvsuging, dekkskifte og lignende, men ikke noen former for bilpleie som medfører tilsmussing.

Motorsykkel må ikke parkeres på gårdsplassen uten etter avklaring med Selskapet.

SYKKEL

Sykkelparkering i trappeganger er ikke tillatt: Hvis sykkel settes der, kan den bli fjernet av Selskapet på sykkelleiers risiko.

Sykler som parkeres på gårdsplassen, skal stå i sykkelstativ så sant det er plass.

I kjelleren kan sykler settes utenfor bodene, men adkomsten til bodene må ikke hindres. For øvrig kan sykler henges i bryggerhuset i nr. 3. Hensatte sykler bør ha navnelapp med tanke på oppryddingsaksjoner.

BARNEVOGNER

Det er tillatt å sette barnevogn innerst i hovedtrappegang / 1.etg. Påse at gatedøren ikke oppskrapes ved inn- og utmanøvrering.

LYDKILDER/ HENSYN / RO

Til vanlig skal det herske nattevær i huset mellom kl. 23 og kl.07.

Bruk av støyende maskiner / verktøy / utstyr, herunder vaskemaskin/sentrifuge, må bare unntaksvis avsluttes etter kl.23 eller påbegynnes før kl.07.

Hvis arbeider/innrep i leiligheten medfører støy, skal man ta rimelig hensyn til naboene, især på søn- og helligdager. Oppussingsprosjekter som medfører stadig støy, må ikke trekke i urimelig langdrag, og bør skje i forståelse med naboene.

Til vanlig må ikke radio, TV, musikkanlegg og lignende stå så høyt på at lyden slår igjennom til og generer naboer. Ta i betraktning at slik lyd, særlig i det dype register, forplanter seg lett i bygningens konstruksjon. For musikkelsker anbefales høretelefon.

I rimelig utstrekning er det anledning til å holde fest/selskap med musikk/dans. Det er da god kutyme å forhåndsvarsle naboene.

DYREHOLD

Innflytting med eller anskaffelse av husdyr forutsetter Selskapets samtykke etter avklaring med aksjonærene i oppgangen. Tillatelse kan omgjøres hvis dyr blir til uforutsett sjenanse. Dyr må ikke luftes på gårdsplassen

LYS

Lys i hovedtrappene står alltid på. I baktrapp, kjeller og på loft skal lys slukkes etter bruk.

Ytre lys mot gate og i gårdsrom skal rutinemessig tennes/slukkes av vaktmester. I vaktmesters fravær oppfordres passerende beboere om å tenne utelys når det mørkner, og slukke når dagen har lysnet.

FELLES STRØM

I kjeller og på loft kan strøm tas fra derværende kontakter til sporadisk bruk, som støvsuger og drill. Permanente apparater som kjøleskap, dypfryser og annet må ikke kobles til fellesanlegget, med mindre avtale gjøres med Selskapet, og en årsavgift beregnes.

TØY / TEPPER

Tepper må ikke bankes eller ristes fra vindu eller balkong – benytt gårdsplassen. På stativet i gårdsrommet eller på balkongene skal ordinært tøy henges til tork eller lufting på søn- og helligdager. Likeså bør teppebanking unngås på søn- og helligdager. Tøy som henges til tork på loftet, må ikke dryppe. Påse at tøy hentes igjen.

BODER

I bodene i kjeller og på loft må intet oppbevares som kan avgi ubehagelig lukt, forårsake mugg/sopp eller på annen måte være betenkelig.

For oppbevaring av kjemikalier og lignende gjelder for øvrig offentlige forskrifter.

I kjeller og på loft man ikke ferdes med stearinlys eller annen åpen flamme.

SØPPEL / AVFALL

Søppelposer som inneholde matavfall eller andre luktangivende ting, skal knytes før de legges i søppeldunken. Man oppfordres til å presse sammen sine søppelposer, så blir det plass til mer i dunkene. Ikke overfyll én dunk, hvis det er god plass i en annen. Av hensyn til lukt, og for ikke å tiltrekke skadedyr, skal lokket alltid ligge nedpå dunkene.

Brannfarlig avfall, kjemikalier og lignende må ikke legges i dunkene, men avhendes på forsvarlig måte, for eksempel på Renholdsverkets miljøstasjoner.

Man må ikke uten videre fylle opp dunkene med større mengder skrot etter opprydding og lignende. Se eventuelt om det er ledig plass kvelder før Renholdsverkets tømmedager – eller man må selv besørge avhending på annet vis. Avfall må ikke stilles ved siden av dunkene. Større ting/gjenstander som skal kastes, må man uansett avhende selv.

RØYVARSLER / SLUKKINGSUTSTYR

Myndigheten har bestemt at alle leiligheter skal ha røykvarsler og slukningsutstyr (pulverapparat eller utrullbar vannslange). Manglende eller mangelfullt utstyr kan dessuten medføre avkortning i forsikringsutbetaling. Aksjonærene må sørge for at røykvarsler har virksomt batteri, og man skal sjekke at trykknålen på pulverapparatet står i grønt felt.

VANN

Sluken i baderommet bør renskes fra tid til annen.

Dusjing direkte på badegulv frarådes. Vann/fuktskader som følge av utett badegulv dekkes ikke av forsikring – leilighetens eier er erstatningspliktig for slike skader. Dusjkabinett med skål, eller badekar, anbefales.

Likeledes er eier ansvarlig hvis en stadig sildrende cisterne, eller kran, medfører skadeanrettende kondens/fukt omkring vannrør.

I klosett må ikke bleier og lignende nedskylles.

Beboerne bør være kjent med hvor i kjeller og i egen leilighet stoppekran befinner seg.

VINDUER

Det tilligger aksjonærene å beise vindusrammer/vannbrett når det trengs, og på annen måte besørge vinduenes vedlikehold mot vær og vind. Beis fåes hos Styret.

For øvrig oppfordres beboerne om å holde sine vinduer visuelt akseptable mot omgivelsene, og for eksempel ikke benytte vinduene til utstilling av vasketøy som tørkes.

INSTALLASJONER / INNGREP

Installasjoner som har å gjøre med strøm, vann, pipeløp o.a. må utføres fagmessig.

Bygningsmessige inngrep/endringer i leilighet m.v. må ikke forekomme uten Selskapets godkjenning, og må for øvrig være i samsvar med offentlige forskrifter.

-
- Første gang vedtatt på generalforsamling 1995
 - Revidert på generalforsamling, 4.4.2005



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3903
AS BENNECHESGATE 1 OG 3

Velkommen til årsmøte i AS BENNECHESGATE 1 OG 3

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 17. november kl. 18:00 og lukker 20. november kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3903>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Søknad om seksjonering av næringslokale
5. Søknad om bruksendring av næringslokale
6. Søknad om seksjonering og bruksendring av næringslokale

Med vennlig hilsen,
Styret i AS BENNECHESGATE 1 OG 3

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
Eirik Monshaugen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Henrik Haukeland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Søknad om seksjonering av næringslokale

Forslag fremmet av:
Kaasa Eiendom AS

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Innledning

Vi viser til den uformelle samtalen undertegnede hadde med Henrik fra styret forrige måned, og ønsker med dette å fremme en formell søknad om:

- Seksjonering av vårt næringslokale i 1. etasje i Benneches gate
- Bruksendring av den delen av lokalet som ligger nærmest portrommet (høyre del), til helserelatert virksomhet (kiropraktortjenester).

Bakgrunn og formål

Lokalet vi disponerer i dag er stort, og det har vist seg utfordrende å finne passende leietakere til hele arealet. Vi ønsker derfor å dele lokalet i to separate enheter, med en enkel fysisk oppdeling midt i lokalet. Se vedlagte tegning for illustrasjon.

Lokalet har allerede to separate innganger mot gate og tilsvarende mot bakgård, noe som gjør delingen praktisk og gjennomførbar.

Hver seksjon vil ha sin egen parkeringsplass i bakgården, plassert rett utenfor sin respektive inngang, slik det har vært praktisert tidligere.

Ved å dele opp lokalet åpner vi for å tiltrekke mindre, solide aktører som kan bidra positivt til nærmiljøet. Vi har allerede dialog med en potensiell leietaker – kiropraktor Yasmeen Malik – som ønsker å etablere en helserelatert praksis i den ene delen. Det søkes i dag om bruksendring til helserelatert virksomhet for denne delen, og alle kostnader knyttet til dette bæres av Kaasa Eiendom AS. Den andre delen av lokalet, mot vest, søkes det ikke bruksendring på – denne beholdes som næringslokale med eksisterende formål.

Vi mener dette vil være et godt og naturlig supplement til eksisterende virksomheter i området, som blant annet inkluderer tannlege og interiørbutikker i nabogårdene.

Vedtekter og juridisk grunnlag

Vi ønsker at det legges til grunn et likedelingsprinsipp ved justering av aksjefordeling og vedtekter, og at det hentes inspirasjon fra lignende aksjelag, borettslag eller sameier hvor tilsvarende seksjonering og bruksendring er gjennomført. Prosessen bør være enkel og ikke unødig komplisert.

Vedlegg og videre prosess

Arkitekt Falkenberg vil bistå med teknisk dokumentasjon og har solid erfaring med tilsvarende prosesser. Vedlagte tegninger og dokumentasjon fra kiropraktor Yasmeen Malik følger søknaden.

Vi vil sette stor pris på om styret kan behandle dette og ta det opp til avstemning i en ekstraordinær generalforsamling så snart som mulig.

Avslutning

Vi håper styret og øvrige seksjonseiere ser positivt på dette initiativet, som vi mener vil styrke både byggets bruk og nærmiljøets tilbud.

Ta gjerne kontakt dersom det er behov for ytterligere informasjon eller avklaringer.

Forslag til vedtak

Godkjenning av deling av lokalet i to separate næringsenheter, med tilhørende justering av felleskostnader og aksjefordeling i tråd med gjeldende praksis.

Vedlegg

- 1. E2 Plan 1. Etasje-bruksendring (6) (2).pdf
- 2. Yasmeen Malik DC (3) (2).pdf

Sak 5

Søknad om bruksendring av næringslokale

Forslag fremmet av:
Kaasa Eiendom AS

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se saksfremstilling i sak 4. Merk at de samme to vedleggene fra sak 4 følger også i denne saken.

Forslag til vedtak

Godkjenning av bruksendring fra butikk til helserelatert virksomhet (kiropraktortjenester) i den ene delen.

Vedlegg

- 3. Yasmeen Malik DC (3) (2).pdf
- 4. E2 Plan 1. Etasje-bruksendring (6) (2).pdf

Sak 6

Søknad om seksjonering og bruksendring av næringslokale

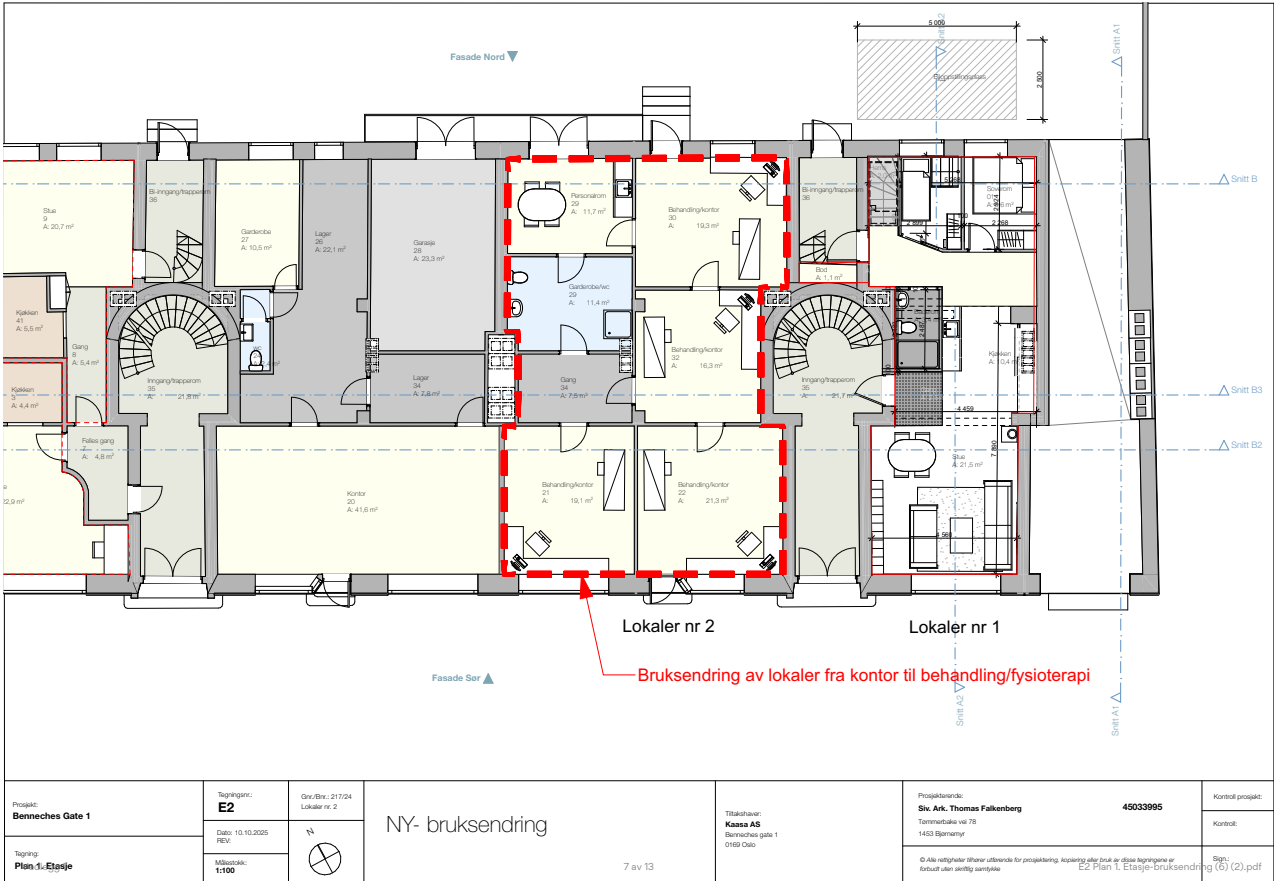
Forslag fremmet av:
Kaasa Eiendom AS

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se saksfremstilling i sak 4.

Forslag til vedtak

Kaasa Eiendom AS dekker alle administrative kostnader knyttet til endringer i aksjeeierbok og nødvendige systemjusteringer hos OBOS.



Kjære beboere,

Jeg skriver for å introdusere meg selv, ettersom jeg ser på muligheten for å leie lokalet i første etasje til min virksomhet. I den forbindelse vil jeg gjerne fortelle litt om hvem jeg er og hva slags praksis jeg ønsker å etablere.

Jeg er kiropraktor med klinisk erfaring fra både Norge og USA, og planlegger å åpne en spesialisert familieklinikk i lokalet i første etasje. Klinikken vil ha særlig fokus på behandling av gravide, spedbarn og barn i utvikling, i tillegg til generell familiekiropraktikk. Dette er en pasientgruppe jeg har lang erfaring med, og som jeg brenner for å hjelpe på en omsorgsfull, rolig og faglig solid måte. Jeg vil skape et sted der hele familien føler seg ivaretatt og velkommen – gjennom skånsom og målrettet behandling. I oppstartsfasen vil jeg være den eneste kiropraktoren på klinikken, men på sikt håper jeg å kunne utvide og ansette en eller to til. Jeg planlegger å holde åpent 4–5 dager i uken, men åpningstidene vil kunne variere noe fra dag til dag. Klinikken vil imidlertid aldri ha åpent utenom tidsrommet 08:00–18:00 på hverdager, og vi kommer ikke til å ha åpent i helgene. Det vil være snakk om omtrent 25–30 timer med pasientbehandling per uke, og kontorarbeid utover dette vil foregå stille og rolig inne på klinikken.

Jeg tror denne type virksomhet vil passe godt inn i området – både fordi det er behov for helsefaglige tjenester med fokus på familie og barn, og fordi det er et rolig og respektfullt konsept som tar hensyn til omgivelsene. Jeg har et stort ønske om å bidra positivt til nærmiljøet og skape en trygg og tillitsfull relasjon til både pasienter og naboer.

Dersom det er spørsmål eller innspill, er dere hjertelig velkomne til å ta kontakt.

Vennlig hilsen,

Yasmeen Malik

Kiropraktor

Kjære beboere,

Jeg skriver for å introdusere meg selv, ettersom jeg ser på muligheten for å leie lokalet i første etasje til min virksomhet. I den forbindelse vil jeg gjerne fortelle litt om hvem jeg er og hva slags praksis jeg ønsker å etablere.

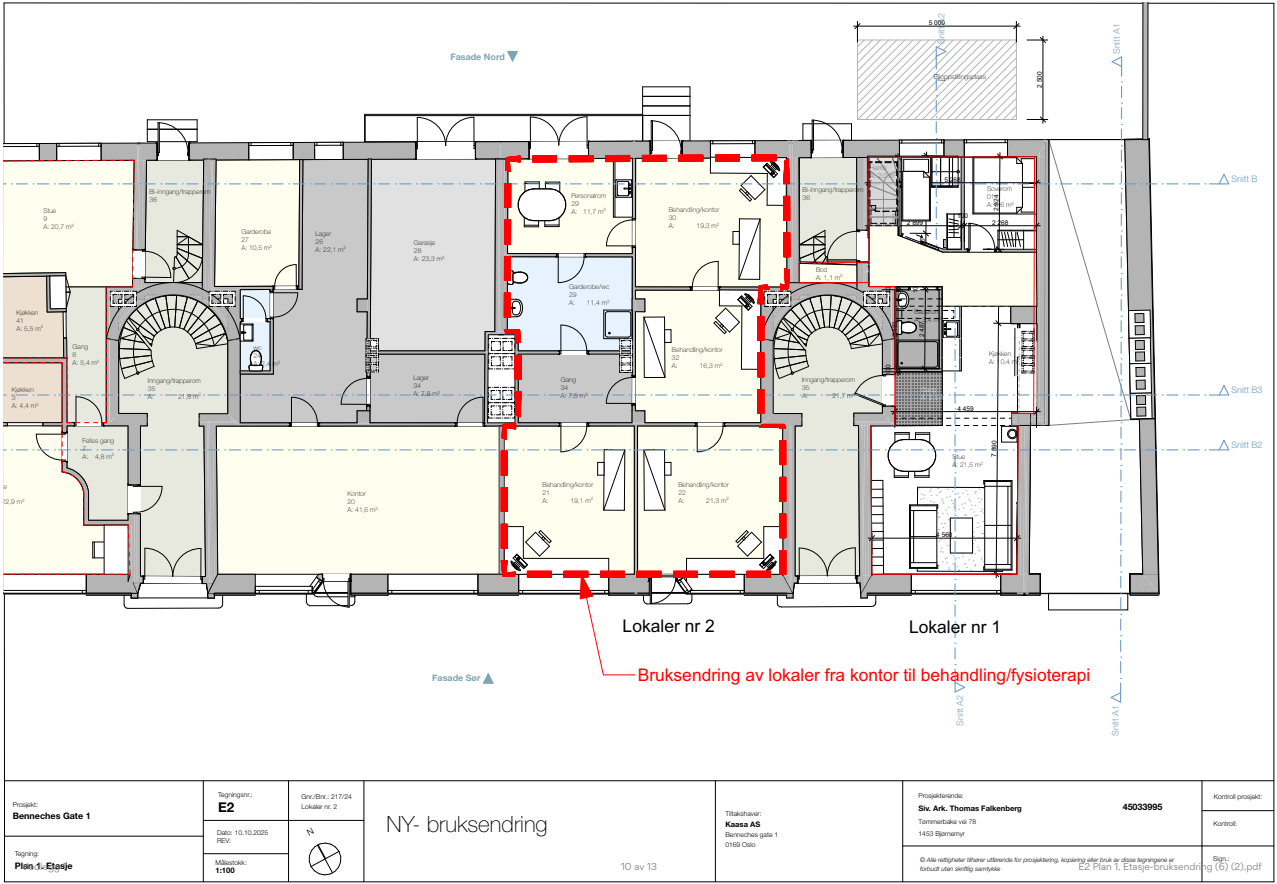
Jeg er kiropraktor med klinisk erfaring fra både Norge og USA, og planlegger å åpne en spesialisert familieklinikk i lokalet i første etasje. Klinikken vil ha særlig fokus på behandling av gravide, spedbarn og barn i utvikling, i tillegg til generell familiekiropraktikk. Dette er en pasientgruppe jeg har lang erfaring med, og som jeg brenner for å hjelpe på en omsorgsfull, rolig og faglig solid måte. Jeg vil skape et sted der hele familien føler seg ivaretatt og velkommen – gjennom skånsom og målrettet behandling. I oppstartsfasen vil jeg være den eneste kiropraktoren på klinikken, men på sikt håper jeg å kunne utvide og ansette en eller to til. Jeg planlegger å holde åpent 4–5 dager i uken, men åpningstidene vil kunne variere noe fra dag til dag. Klinikken vil imidlertid aldri ha åpent utenom tidsrommet 08:00–18:00 på hverdager, og vi kommer ikke til å ha åpent i helgene. Det vil være snakk om omtrent 25–30 timer med pasientbehandling per uke, og kontorarbeid utover dette vil foregå stille og rolig inne på klinikken.

Jeg tror denne type virksomhet vil passe godt inn i området – både fordi det er behov for helsefaglige tjenester med fokus på familie og barn, og fordi det er et rolig og respektfullt konsept som tar hensyn til omgivelsene. Jeg har et stort ønske om å bidra positivt til nærmiljøet og skape en trygg og tillitsfull relasjon til både pasienter og naboer.

Dersom det er spørsmål eller innspill, er dere hjertelig velkomne til å ta kontakt.

Vennlig hilsen,

Yasmeen Malik
Kiropraktor



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 17.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 20.11.25
Selskapsnummer: 3903 Selskapsnavn: AS BENNECHESGATE 1 OG 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: Navn på eier(e):

Signatur:

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder Eirik Monshaugen fra OBOS er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Henrik Haukeland er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Søknad om seksjonering av næringslokale Godkjenning av deling av lokalet i to separate næringsenheter, med tilhørende justering av felleskostnader og aksjefordeling i tråd med gjeldende praksis. ☐ For ☐ Mot
Sak 5 Søknad om bruksendring av næringslokale Godkjenning av bruksendring fra butikk til helserelatert virksomhet (kiropraktortjenester) i den ene delen. ☐ For ☐ Mot
Sak 6 Søknad om seksjonering og bruksendring av næringslokale Kaasa Eiendom AS dekker alle administrative kostnader knyttet til endringer i aksjeeierbok og nødvendige systemjusteringer hos OBOS. ☐ For ☐ Mot



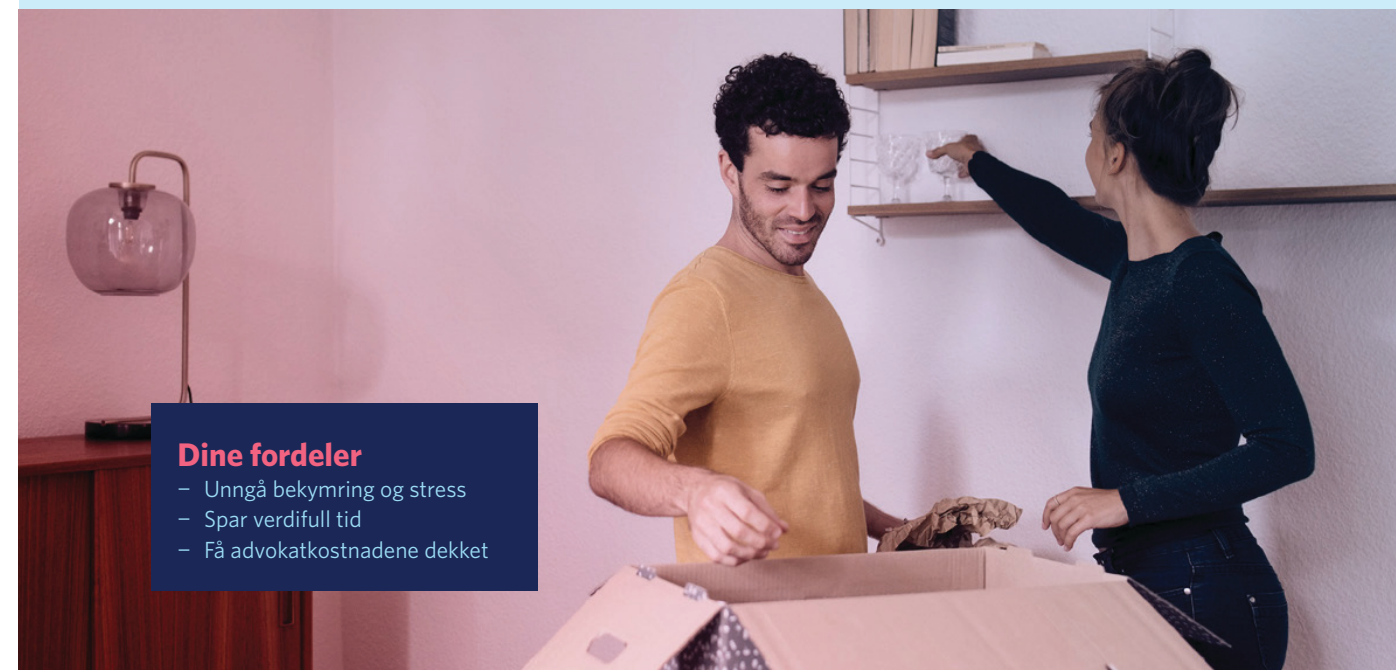
OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

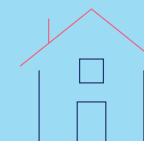
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATOR av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Milad Alexander Sabori
Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no
+47 923 02 030

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Milad Alexander Sabori
milad.sabori@emera.no
923 02 030

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON	IDENTIFIKASJON	
Legg ID her	Legg ID her	



Din bolig. Din historie.

Det er Emera.

Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619



Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING