

BO GODT PÅ BISLETT/ST.HANSHAUGEN

Benneches gate 3A

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til Benneches gate 3A – en romslig og innholdsrik 5-roms leilighet .



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 12 000 000,-

BOLIGTYPE

Aksjeleilighet

TOMTEAREAL

553.2 m² (eiet)

TOTALPRIS

12 086 475,-

EIEFORM

Aksje

FELLESKOSTNADER

4 557,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

3

FELLESGJELD

Kr 86 475,-

ETASJE

3

FELLESFORMUE

37 771,-

BYGGEÅR

1928

BRA-I/BRA TOTAL

126/142 kvm

ENERGIMERKING

F

Din megler



Jenny Alise Fredriksen

Jurist | Eiendomsmegler

jenny.alise.fredriksen@emera.no

+47 975 33 540

Som tidligere toppidrettsutøver har jeg utviklet en sterk arbeidsmoral og en dedikasjon som preger arbeidet mitt som eiendomsmegler. Jeg lever av fornøyde kunder, og derfor er det helt avgjørende for meg at hver prosess gjennomføres med kvalitet, presisjon og tett oppfølging – slik at de som bruker meg ønsker å anbefale meg videre.

Ingen boligsalg er like. Derfor skreddersyr jeg alltid løsninger tilpasset både boligen og situasjonen, for å sikre best mulig resultat hver eneste gang.

Jeg elsker å vinne. La oss vinne sammen.





Romslig 5-roms oppussingsobjekt med balkong og parkering | Klassiske detaljer | Peis | Attraktiv beliggenhet

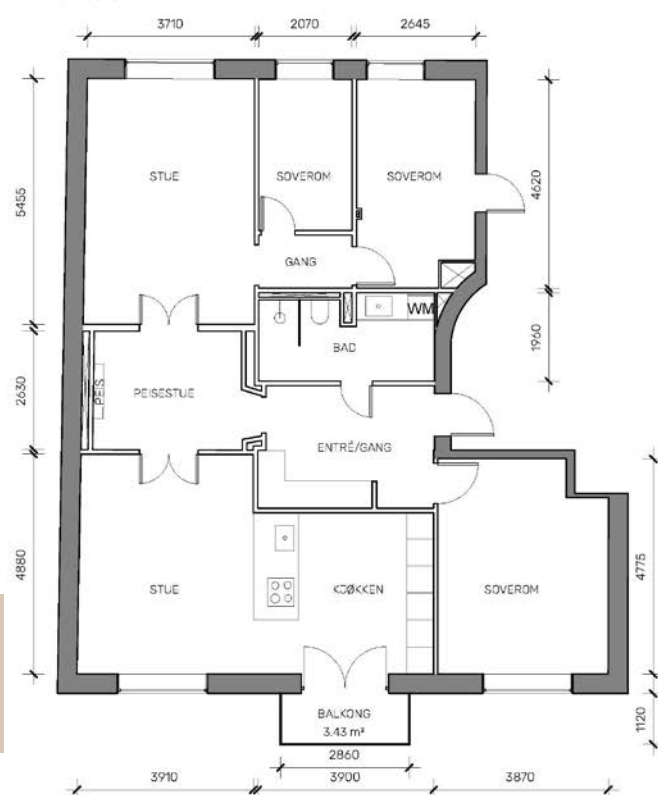
Velkommen til Benneches gate 3A – en romslig og innholdsrik 5-roms leilighet med balkong og tilgang til parkeringsplass i bakgård, beliggende i et attraktivt og sentralt boligområde ved Bislett. Leiligheten har en god og gjennomgående planløsning med entré, stue, spisestue, kjøkken, tre soverom, bad og separat toalettrom. Boligen har flere flotte kvaliteter som god takhøyde, store vindusflater, peis og lekre klassiske detaljer som gir boligen særpreg og sjarm. Ett av soverommene har utgang til balkong på ca. 3,4 m². Leiligheten fremstår i hovedsak med eldre overflater og det må påregnes oppgraderinger etter kjøpers ønske. Her har man en flott mulighet til å skape drømmeleiligheten i et populært og sentralt område med nærhet til kollektivtransport, servicetilbud, parker og byliv.



Utgang til balkong med plass til
sittegruppe – et hyggelig uteområde.

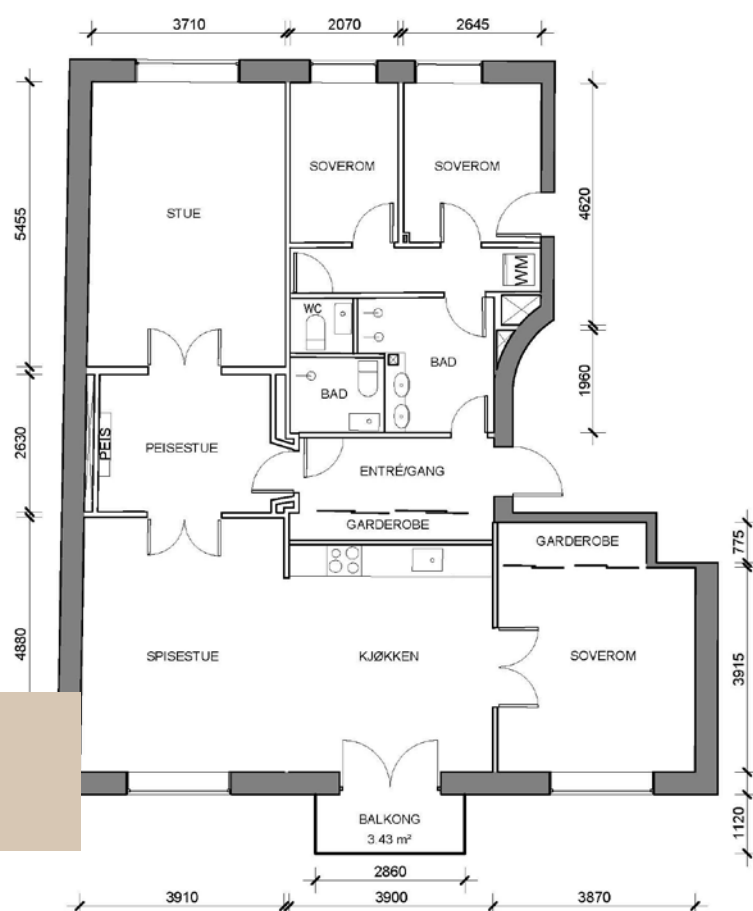


ALTERNATIV PLANSKISSE 1

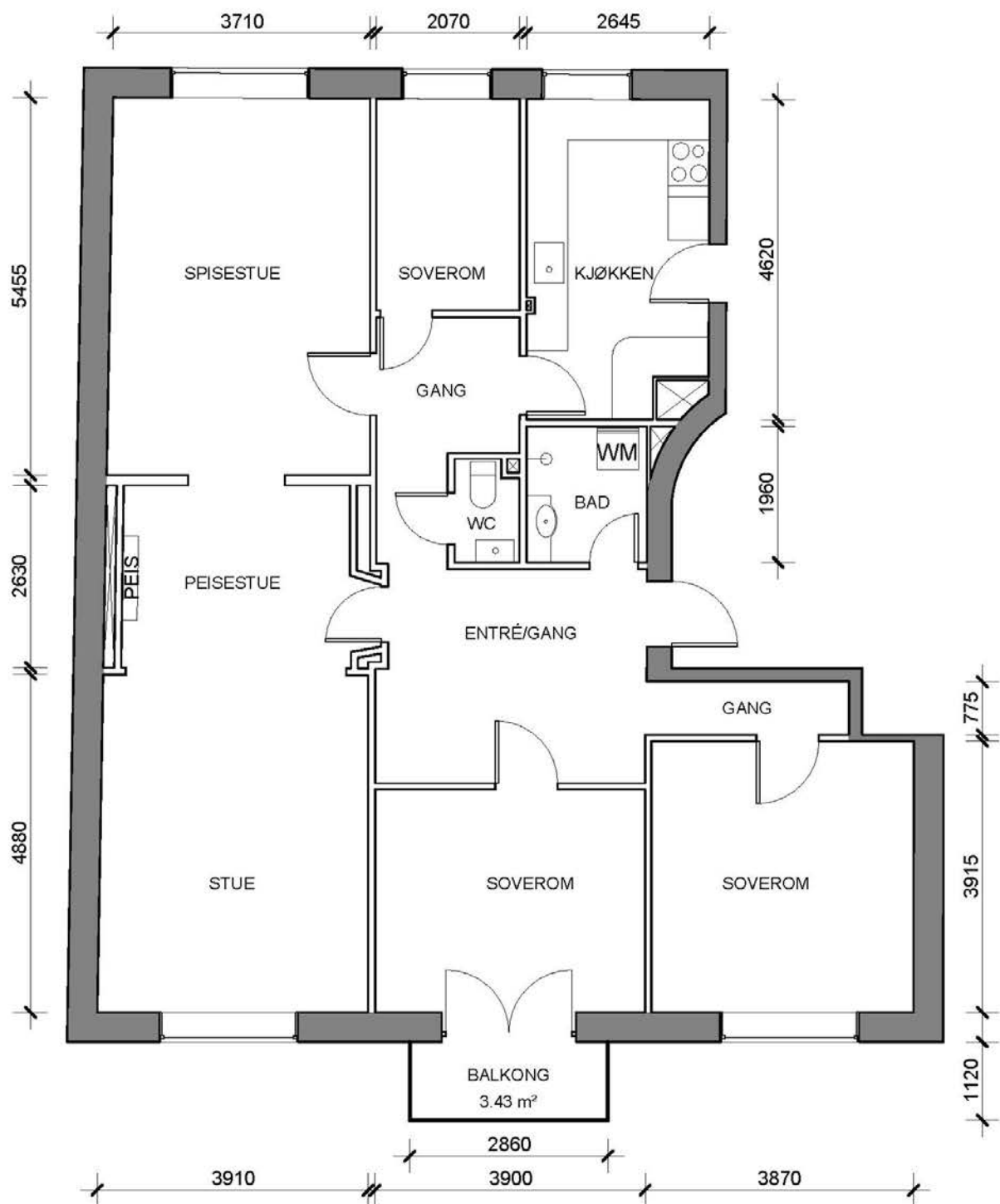


Alternativ planskisse 1

ALTERNATIV PLANSKISSE 2



Alternativ planskisse 2



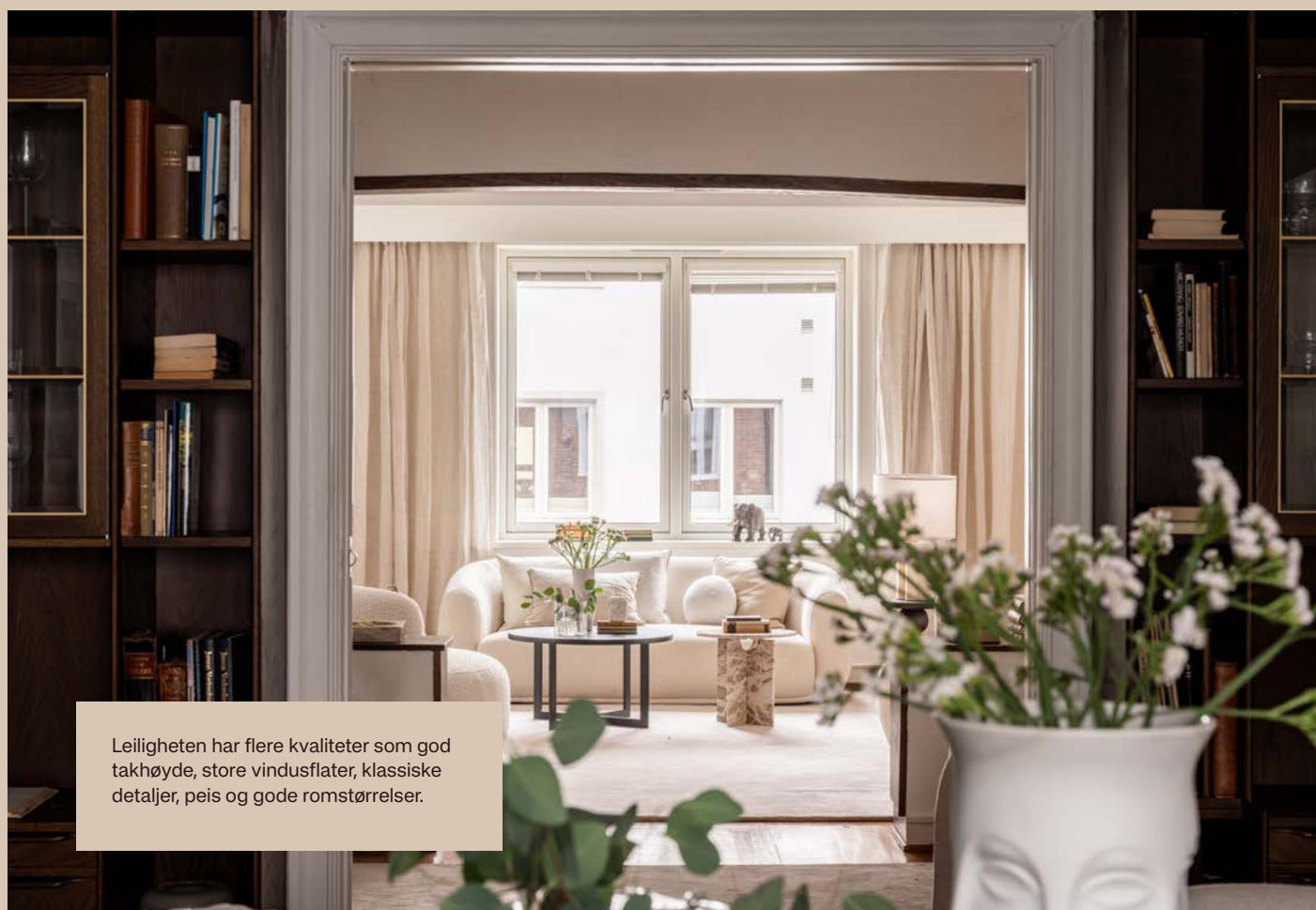
Plantegning

Takstkon
Vi verisette
00 - www.takstkon

Referanse: Q126031378
Målestokk: 1 : 100
Adresse: Benneches gate 3 A

Kontrollert: FND
Format: A3
Dato: 05.03.2026
Oppdragsgiver: Takstkonsulent1 AS

Rom



Leiligheten har flere kvaliteter som god takhøyde, store vindusflater, klassiske detaljer, peis og gode romstørrelser.



Leiligheten oppleves som svært romslig med god takhøyde og store stuer som gir en luftig og åpen romfølelse.



Her har du muligheten til å skape din egen drømmeleilighet.



Stuen har flere flotte klassiske detaljer.



Flotte klassiske detaljer med integrerte bokhyller som rammer inn åpningen mellom rommene.



Leiligheten har et stort potensial for modernisering etter egne ønsker og behov.



Den brede åpningen mellom rommene bidrar til en luftig og gjennomgående planløsning.

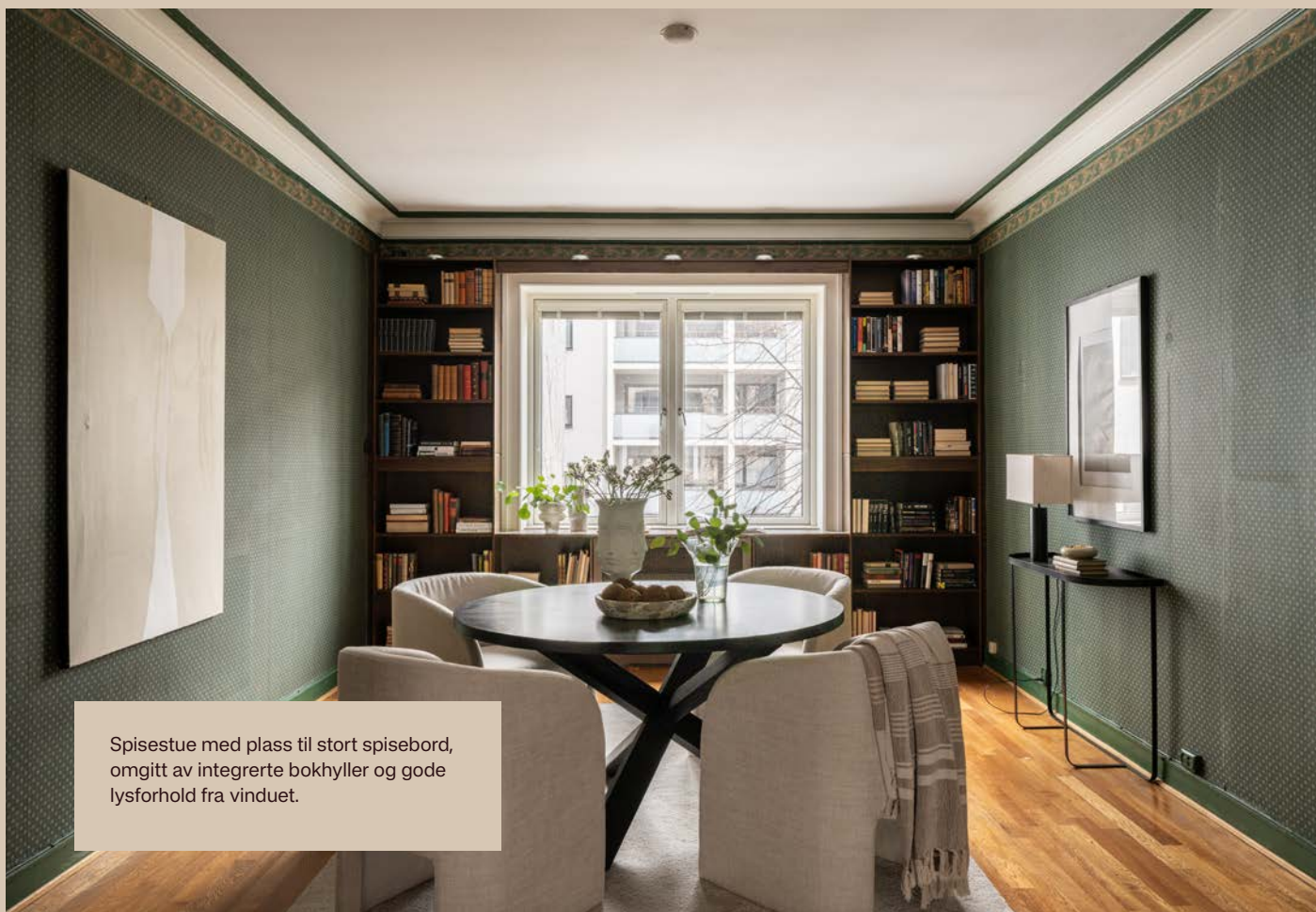


Fra stuen er det videre forbindelse til spisestuen, noe som gir gode sosiale soner i boligen.





Flott klassisk peis som bidrar til rommets karakter og atmosfære.



Spisestue med plass til stort spisebord, omgitt av integrerte bokhyller og gode lysforhold fra vinduet.



Vinduet i spisestuen gir godt med naturlig lys og fremhever de klassiske detaljene i rommet.





Kjøkkenet er av god størrelse og har vindu vendt mot bakgården som gir godt med naturlig lys.



Kjøkkenet fremstår i hovedsak av eldre dato og har moderniseringsbehov.



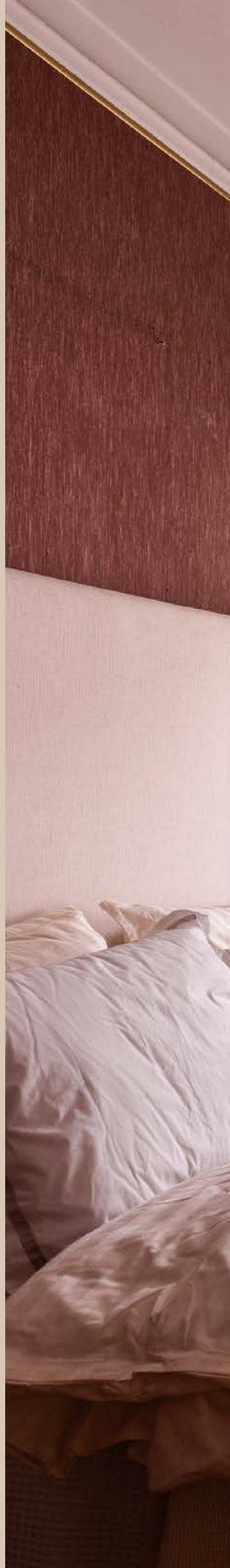




Rommet har en praktisk planløsning og gode muligheter for å etablere et moderne kjøkken etter egne ønsker.



Klassiske detaljer danner et godt utgangspunkt for en unik og personlig leilighet.







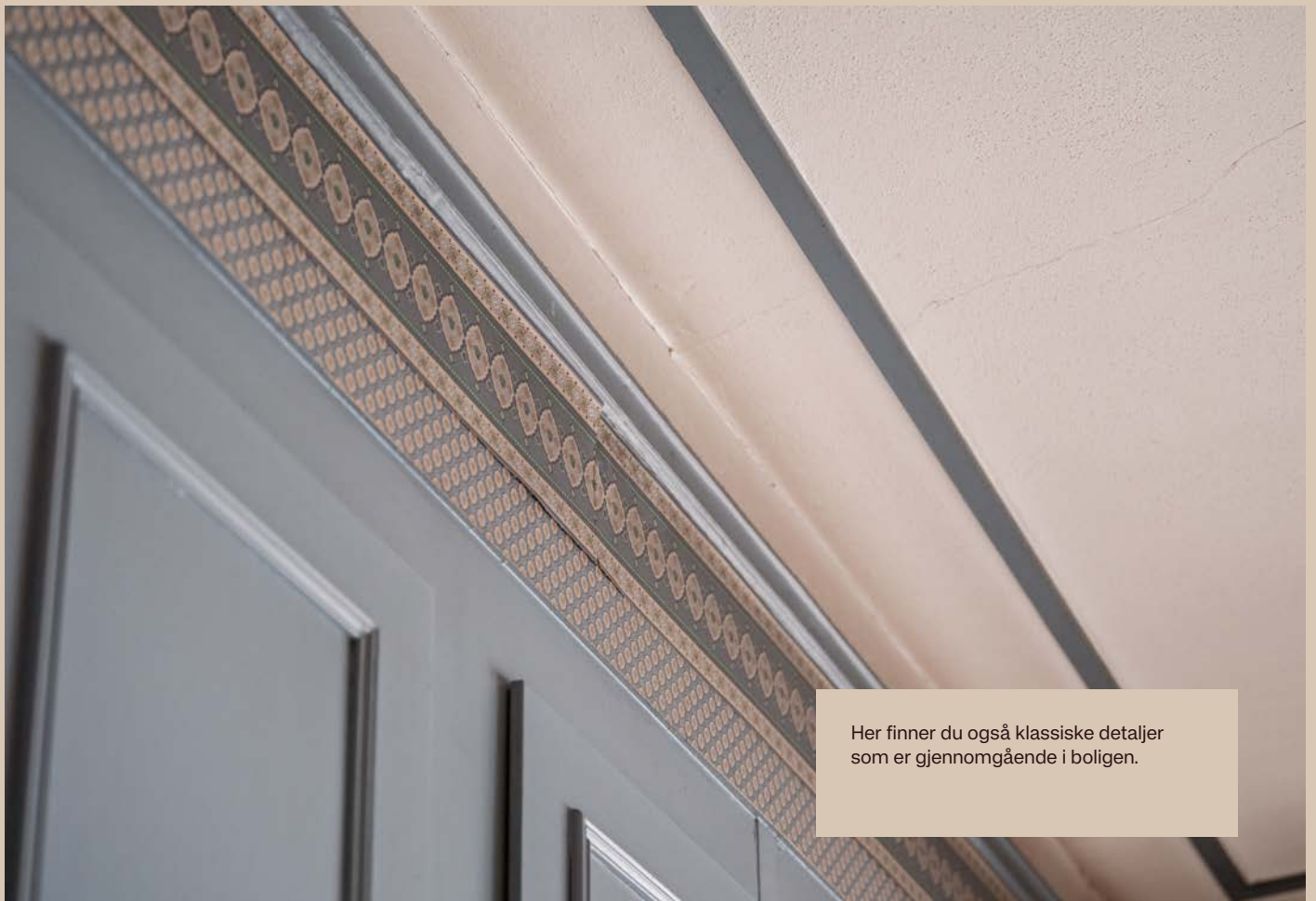
Leiligheten har også et mindre soverom som egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.



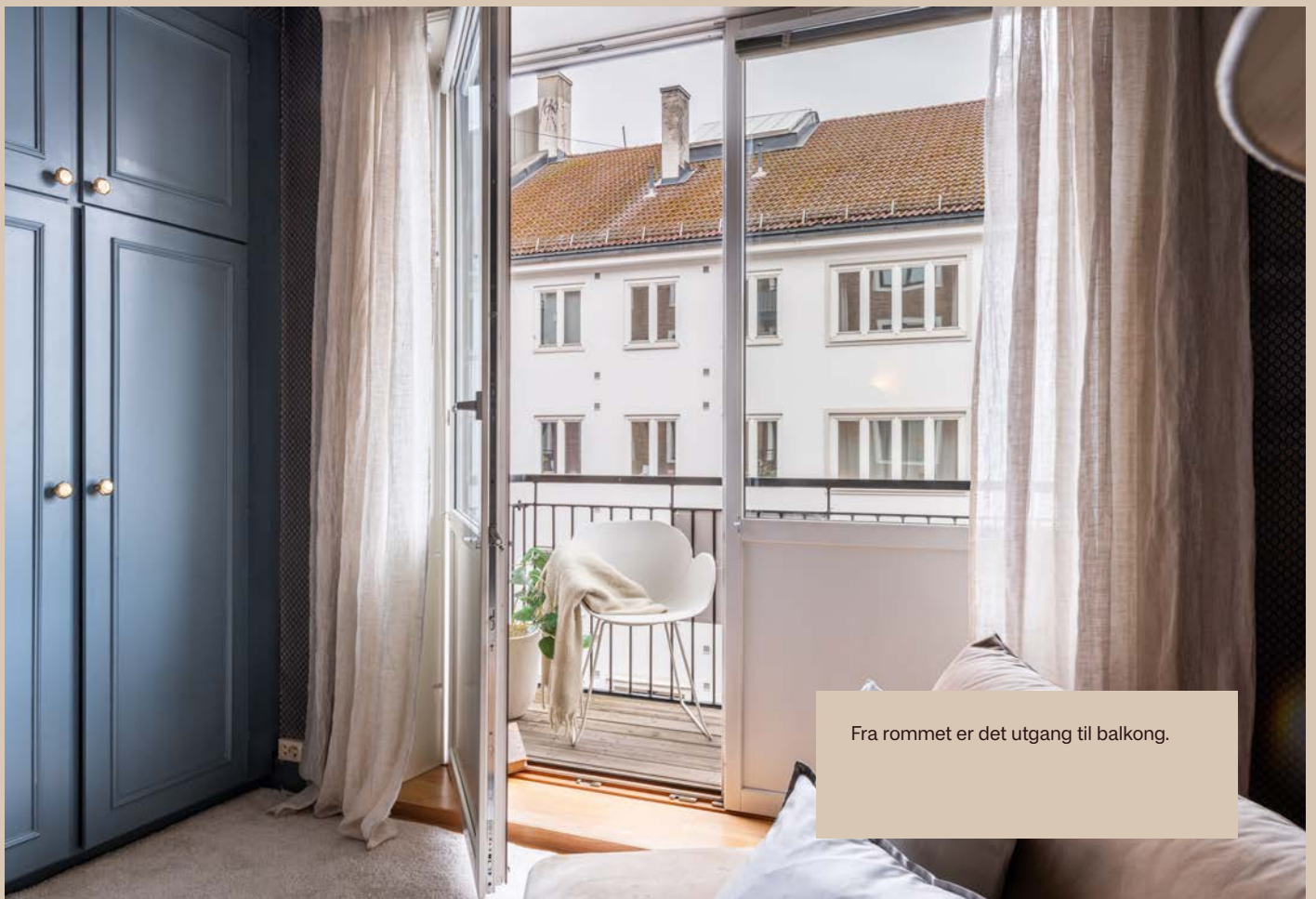


Rommet har gode oppbevaringsløsninger med integrerte skap.





Her finner du også klassiske detaljer som er gjennomgående i boligen.



Fra rommet er det utgang til balkong.

Planteegning



BENNECHES GATE 3A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 12 000 000

Omkostning kjøper

12 000 000 (Prisantydning)

86 475 (Andel av fellesgjeld)

12 086 475 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 500 (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

3 850 (Noteringsgebyr forretningsfører)

9 475 (Transportgebyr)

25 825 (Omkostninger totalt)

12 112 300 (Totalpris inkl. omkostninger)

Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 557,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles på følgende måte:

Felleskostnader 4 253,00

Tv/internett 304,00

Felleskostnadene dekker boligselskapets ordinære driftsutgifter. Dette inkluderer blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel, strøm til fellesarealer, samt renter og avdrag på fellesgjeld. I tillegg til felleskostnadene vil det påløpe kostnader for halvårlig vannavregning og eiendomsskatt, som faktureres direkte til aksjonæren. Renten på fellesgjelden er flytende og kan endres, noe som vil påvirke størrelsen på felleskostnadene.

På grunn av prisstigning og renteøkning er det forventet

at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet. Styret har opplyst at de på den ordinære generalforsamlingen vil foreslå en økning på 2,4% på de ordinære brøkbaserte felleskostnadene. Dette vil utgjøre en økning på ca 105 kr.

Fellesgjeld

Kr 86 475 pr. 05.03.2026

Kjøperen må være inneforstått med at fellesgjelden i aksjelaget og fellesutgiftene kan variere over tid, også at den kan øke som følge av beslutninger i aksjelagets styre eller generalforsamlinger.

Aksjelagets lån har ikke in-ordning.

Lånebetingelser fellesgjeld: Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenummer: 16368089587

Type: Annuitetslån, 12 terminer per år.

Restsaldo: 1 736 390,69

Andel fellesgjeld: 86 475,45

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: Aksjelaget har avtale med Telia om levering av bredbånd. Avtalen inkluderer bredbånd 250 Mbit til alle andelseiere. For beboere som ønsker høyere hastighet tilbys oppgradering til rabatterte priser.

Det er også mulig for den enkelte andelseier å bestille TV-tjenester direkte fra leverandøren og bli fakturert individuelt for dette. Avtalen har en bindingstid på 3 år fra reforhandling, i tillegg til eventuell gjenværende avtaletid.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 37 771 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 2 914 493 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 10 592 133 (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 boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Benneches gate 3A 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 en spasertur 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.

Barnehage/Skole

Skolekrets: Boligen sogner til 11a skole. Opplysningen er innhentet fra Oslo kommunes hjemmesider. Dersom skolekrets er av særlig betydning for interessenter, oppfordres det til å kontrollere opplysningen med kommunen.

Barnehage/Skole/Fritid: Det finnes flere barnehager i nærområdet, blant annet Lille Bislett SiO barnehage, Melkeveien barnehage, Langaard barnehage og Amigos familiebarnehage.

Parkering

Selskapet disponerer 20 parkeringsplasser i bakgården. De fleste plassene er under carport oppført i 2022, mens enkelte plasser ligger langs fasaden. Aksjeeiere (med unntak av én seksjon som tidligere ble skilt ut fra næringslokalet) har vedtektsfestet rett til å leie én parkeringsplass mot månedlig vederlag. Vederlaget foreslås av styret og vedtas av generalforsamlingen. Per i dag er leien kr 900,- pr. mnd. for plass under carport og kr 750,- pr. mnd. for plass langs fasaden. Kostnaden faktureres sammen med felleskostnadene.

Tildeling av parkeringsplass skjer etter ansiennitet, beregnet fra overtakelse av aksjen. Ved salg av

leiligheten opphører leieforholdet, og plassen blir tilgjengelig for fordeling blant aksjeeierne etter ansiennitetsprinsippet. Det er også mulig å si opp parkeringsplassen dersom man ikke har behov, slik at plassen kan tilbys andre aksjonærer eller benyttes som gjesteparkering dersom ingen ønsker å leie den.

Aksjeeiere kan søke styret om å leie flere parkeringsplasser dersom det er ledig kapasitet. Dersom en aksjeeier uten parkeringsplass ønsker plass, kan styret si opp leieforhold for aksjeeiere som disponerer mer enn én plass.

Det er etablert felles infrastruktur for elbillading. Aksjeeier kan etter godkjenning fra styret installere ladepunkt for egen regning og må benytte leverandør valgt av styret. Strømforbruk betales via leverandørens app til spotpris, i tillegg til et månedlig driftsabonnement. Eventuell flytting eller installasjon av ladepunkt ved tildeling av ny plass bekostes av den enkelte aksjeeier.

For mer informasjon se vedlagte vedtekter.

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: 553.2 m²

Fellesarealer er opparbeidet med parkeringsplasser i bakgård.

Beskrivelse av

eiendommen

Type eiendom

Eieform: Aksje

Objektstype: Aksjeleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest vedrørende oppføring av balkonger, datert 23.07.2024.

Det foreligger ferdigattest vedrørende oppføring av carport, datert 02.11.2023.

Det foreligger ferdigattest vedrørende rehabilitering av piper datert 29.01.2019. Beskrivelse: Rehabilitering av 9 pipeløp - nye foringsrør trekkes innvendig i eksisterende pipe.

Det foreligger tillatelse til enkle tiltak vedrørende utskifting av rørinstallasjoner og røropplegg i forbindelse med rehabilitering av bad og wc-rom i hele bygningen, datert 25.03.2010.

Det foreligger ferdigattest vedrørende utskifting av vinduer, datert 05.08.1977.

Det foreligger ikke ferdigattest, men et ekspedisjonsdokument datert 03.02.1928.

Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest og er uattestert. Dokumentet bekrefter at det er søkt om oppføring av bygget, men gir ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir 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.

Dokumentene er innhentet og ligger vedlagt salgsoppgaven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 23.07.2024.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og består av

følgende:

Entré, bad, toalettrom, 3 soverom, spisestue, kjøkken og stue.

I tillegg til overnevnte arealer disponerer leiligheten over 2 boder, loftsbod målt til 4,8 m² BRA-e og kjellerbod målt til 11,26 m² BRA-e.

Leiligheten disponerer også vedtektfestet parkeringsplass i felles bakgård, med lader for el-bil.

Areal

BRA - i: 126 m²

BRA - e: 16 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 142 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 11 m² Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 126 m² Entré, bad, 3 soverom, toalettrom, spisestue, kjøkken og stue.

6. etasje

BRA-e: 5 m² Loftbod

TBA fordelt på etasje

3. etasje

3 m² Balkong

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

Leiligheten disponerer 2 boder:

Loft: 4,8 m2 BRA-e

Kjeller: 11,26 m2 BRA-e

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.

Bygningssakkyndigs

kommentar til arealoppmåling

Denne boligen har Romly verifisert areal.

Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning

viser situasjon som bygget med romgeometri og veggytkkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på

BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje. Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt. Innhukk i dør mot terrasse og inngang er medtatt. Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning og avviker noe fra dagens situasjon.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:

Balkong fremkommer ikke på fremlagte byggemeldte tegninger. Sammenligning mellom tilgjengelige tegninger og dagens planløsning indikerer også at gang kan være utvidet, samtidig som soverommet mot balkongen fremstår redusert i størrelse. Dette kan tyde på at det er foretatt bygningsmessige endringer etter opprinnelig godkjente tegninger. Det ser også ut til at dør i fellesgang til leilighet er tettet igjen.

Standard

Innvendige overflater:

Himlinger med betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med parkett, fliser, laminat og teppe. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,7 m. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Innvendig dør til stuen med glassfelt av kobberglass. Boligen har åpen peis.

Velkommen til Benneches gate 3A, en romslig og innholdsrik 5-roms leilighet med god planløsning, store oppholdsrom, balkong og tilgang til parkeringsplass i bakgård. Leiligheten har flere kvaliteter som god takhøyde og store vindusflater som gir godt lysinnslipp, samt mange lekre klassiske detaljer, peis og gode romstørrelser.

Boligen fremstår i hovedsak med eldre overflater og standard, og det må påregnes oppgraderinger etter kjøpers ønske. Leiligheten fremstår som et oppussingsobjekt med et betydelig potensial for modernisering og tilpasning etter egne behov og preferanser. Leiligheten oppleves som svært romslig med god takhøyde og store stuer som gir en luftig og åpen romfølelse. Her har man en flott mulighet til å skape

drømmeleiligheten i et attraktivt boligområde.

Videre følger en romvis beskrivelse av boligen.

Entré:

Romslig entré med god plass til garderobeløsning og oppbevaring. Entréen har flere innebygde garderobeskap som gir gode oppbevaringsmuligheter. Gulv med parkett, vegger med tapet og himling med malt overflate. God takhøyde og innebygde bokhyller langs veggene gir rommet særpreg. Entréen gir adgang til flere av leilighetens rom.

Stue og spisestue:

Leiligheten har romslig stue og spisestue med åpen forbindelse mellom rommene via bred åpning. Rommene har god takhøyde og store vindusflater som gir godt med naturlig lys.

Mellom stue og spisestue er det en forstue med åpen peis som bidrar til rommenes særpreg. Spisestuen har plass til stort spisebord og har innebygde bokhyller rundt vinduspartiet.

Gulv med parkett, vegger med malte flater og tapet. Himlinger med malt overflate og dekorative listverk.

Kjøkken:

Kjøkken med innredning med glatte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Flislagt benkerygg og opplegg for vaskemaskin. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr og kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Det er plass til spisebord ved vinduet. Gulv med fliser, vegger med malte flater og fliser over benk. Himling med malt overflate. Kjøkkeninnredning og overflater fremstår i hovedsak av eldre dato.

Soverom:

Leiligheten har tre soverom av god størrelse. Hovedsoverommet og soverom 2 har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning. Ett av soverommene

har utgang til balkong på ca. 3,4 m² med plass til sittegruppe. Det tredje soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Rommene har varierende overflater med parkett eller tepper på gulv, samt malte flater og tapet på vegger. Himlinger med malt overflate. Flere av rommene har integrerte garderobeløsninger. Overflater og innredning fremstår i hovedsak av eldre dato.

Bad:

Bad med flislagte gulv og vegger. Gulv med elektrisk gulvvarme. Himling med malte plater og innfelte downlights. Badet er innredet med servant nedfelt i baderomsinnredning, speilskap og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Det er opplegg for vaskemaskin. Rommet har plastsluk og tettesjikt/membran er ukjent. Naturlig ventilasjon via lufteluke. Badet ble rehabilitert i regi av aksjelaget i 2010 i forbindelse med større prosjekt som besto av utskifting av rørinstallasjoner og røropplegg i forbindelse med rehabilitering av bad og wc-rom i hele bygningen. Tillatelsen fra kommunen er datert 25.03.2010.

Toalettrom:

Separat toalettrom med flislagt gulv og tapetserte vegger. Himling med malte plater. Rommet er innredet med klosett og servant. Naturlig ventilasjon via avtrekk.

For mer informasjon se vedlagt tilstandsrapport.

Hvitevarer: Hvitevarer medfølger handelen.

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.

Dersom vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende belysning som er tilkoblet sukkerbit eller stikkontakt ønskes inkludert i handelen, må dette spesifiseres som et forbehold i budet. Det samme gjelder for brunevarer.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Marcus Bratland

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Ja, kun av faglært. Det er styret i Benneches gate som har hyret inn og har alle detaljer.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
Ja. Nytt bad vet ikke om det er byggemeldt.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, kun av faglært. Nye stigeledninger slik jeg har forstått. Arbeid utført av: vet ikke - styret som har bestilt.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
Ja, i bakgården.

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av faglært. Nye balkoner for noen år siden. Arbeid utført av: styret som har ansvar.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet er utfyllt av fullmektig på vegne av hjemmelshaver. Fullmektigen har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor begrenset kjennskap til boligens tilstand. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i tilstandsrapporten og øvrige vedlagte dokumenter.

Bebyggelsen

Området er et etablert og sentralt boligområde preget av klassisk bygårdsbebyggelse fra slutten av 1800-tallet og første halvdel av 1900-tallet, supplert med enkelte nyere boligprosjekter. Nærområdet består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder og leilighetsgårder, og har en sentral beliggenhet ved Bislett med kort avstand til servicetilbud, kollektivtransport, parker og byliv.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 12.03.2026. I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under befaringen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje

og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

Bygningen ble bygget i 1928. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besiktiget).

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2014. Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédører. 2-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass.

Sydvestvendt balkong av stålkonstruksjoner på ca. 3,4 m², terrassebord lagt på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 101 cm.

Tekniske installasjoner:

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. Avløpsrør av støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll. I 2010 hadde aksjelaget et større prosjekt, som besto av utskifting av rørinstallasjoner og røropplegg i forbindelse med rehabilitering av bad og wc-rom i hele bygningen. Tillatelsen fra kommunen er datert 25.03.2010.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Sikringsskap med automatsikringer.

Takstmannen har foretatt 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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Spørsmål til eier:

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en eltilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget:

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap:

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja anlegget.

Det er ukjent hva som er gjort på det elektriske anlegget da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Det gjøres oppmerksom på at spørsmål til selger er utfylt av fullmektig på vegne av hjemmelshaver. Fullmektigen har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor begrenset kjennskap til boligens tilstand. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i tilstandsrapporten og øvrige vedlagte dokumenter.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Innvendige overflater – Det er registrert sotskader og manglende lister på vegg. Modernisering og oppussing bør påregnes på grunn av overflatenes alder og slitasje.

- Innvendige dører – Kobberglass inneholder miljøgifter og skal behandles som farlig avfall ved utskifting eller avhending.

- Vannledninger – Grunnet alder på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør – Grunnet alder på innvendige avløpsledninger.

- Ventilasjon – Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Overflater vegger og himling bad – Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

- Overflater gulv bad – Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Sluk, membran og tettesjikt bad – Grunnet alder på membranløsning. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Ventilasjon bad – Rommet har kun naturlig ventilasjon. NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

- Overflater og konstruksjon toalettrom – Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrommet bærer preg av alder og slitasje. Det mangler dolokk på klosettet.

- Overflater og innredning kjøkken – Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er registrert svelling og betydelig bruksslitasje på overflatene.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Innvendig etasjeskille/gulv mot grunn – Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avviket er målt gjennom stuen.

- Pipe og ildsted – Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Pipevanger er ikke synlige. Pipe/ildsted er begrenset kontrollert av takstmannen. Det anbefales på generelt grunnlag undersøkt av brann/feievesen. For å finne nøyaktig tilstand kreves det kamerainspeksjon. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

- Avtrekk kjøkken – Det er registrert avvik med avtrekk. Det lukter brent elektronikk ved bruk av ventilatoren, samt at det oppstår ulyd under bruk. Dette kan tyde på at motorenheten er defekt. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

- Tilliggende konstruksjoner bad – Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Øvrig informasjon

Adresse

Benneches gate 3A, 0169 OSLO

Gnr. 217, bnr. 26, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Inger Lise Friis

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 de senere år ferdigstilt et større bakgårdsprosjekt. Dette inkluderte etablering av infrastruktur for elbilladere, nytt overvannsanlegg, ny belysning og det elektriske i forbindelse med disse arbeidene. Det ble også bygget carport, søppelskur og sykkelkur.

Selskapet har 20 parkeringsplasser som leies ut til aksjeeiere etter ansiennitet. Det er installert felles ladeinfrastruktur, og aksjeeiere med parkeringsplass kan for egen regning montere ladepunkt etter godkjenning fra styret. Fellesfasiliteter inkluderer sykkelparkering i kjeller og sykkelkur.

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 luftkanaler; avtrekksvifter på kjøkken skal ha kullfilter.

Selskapet har en kollektivavtale med Telia for TV og internett. Avtalen bredbånd på 250 mbit/s. Beboere kan kjøpe TV-produkter individuelt og bli fakturert direkte for dette.

Forretningsfører: Obos Eiendomsforvaltning

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.

Informasjon fra styret:

Det er planlagt for utbedringer av tak og noe elektrisk på varmtvannstankene. Styret budsjetterer for at utbedringene skal finansieres med oppsparte midler. Utbedringer av tak skal behandles på den ordinære generalforsamlingen.

Styret vil på den ordinære generalforsamlingen foreslå en økning på 2,4% på de ordinære brøkbaserte felleskostnadene.

Vedtekter/husordensregler

Vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Ikke angitt

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Boligen selges ved fullmakt, og fullmektig har ikke kjennskap til hjemmelshavers årlige strømforbruk. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert på Byantikvarens gule liste, som innebærer at bygningen anses som bevaringsverdig, enten helt eller delvis. Dette kan påvirke mulighetene for fremtidige ombygginger eller restaureringer. Byantikvaren vil normalt gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

Gården har et arkitektonisk uttrykk i brytningen mellom klassisisme og funksjonalisme. Gården er i fem etasjer og inneholder 17 leiligheter. I tillegg var det opprinnelig tre kontorer og to butikker i gården. Gården har teglfasader med edelpuss i første etasje. Fasade mot gate har balkonger fra nyere tid. Bygningen er tildelt to bygningsnumre (80528698 og 81356416), og er derfor registrert som to enkeltminner, men den fremstår som et helhetlig bygningsvolum.

For mer informasjon om eiendommens status vises det til:

<http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4efbcb65f69299a7167>.

Regulerings og arealplaner

Reguleringsplanen som gjelder for eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015 (sak 262) – Kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn. Eiendommen er regulert til boligformål.

Pågående byggesaker i nærområde:

- Benneches gate 3 B-E - oppføring av ni balkonger. For mer informasjon se saksnummer 202511768.

- Benneches gate 1 - brudd på brannskille. For mer informasjon se saksnummer 202506086.
- Colletts gate 6 A - utskifting av avløp. For mer informasjon se saksnummer 202513041.
- Frydenlundgata 8 B - mulig ulovlig bruksendring. For mer informasjon se saksnummer 202505130.
- Frydenlundgata 10 A og B - utskifting av vinduer og en balkongdør. For mer informasjon se saksnummer 202514981.
- Frydenlundgata 12 - mulig ulovlig utskifting av vinduer. For mer informasjon se saksnummer 202505315.
- Frydenlundgata 8 B - mulig ulovlig bruksendring. For mer informasjon se saksnummer 202505130.
- Colletts gate 9 B - oppføring av en balkong. For mer informasjon se saksnummer 202511309.
- Frydenlundgata 6 A-C - oppføring av åtte balkonger. For mer informasjon se saksnummer 202510671.
- Benneches gate 6 - sofies gate 23 - 27 - Colletts gate 5 - 7 - Rehabilitering av 41 våtrom. For mer informasjon se saksnummer 202508892.

For mer informasjon se vedlagt planinformasjon eller se PBE sine hjemmesider.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/217/26:

04.02.1928 - Dokumentnr: 924437 - Bestemmelse om gjerde

26.06.1928 - Dokumentnr: 924438 - Erklæring/avtale Bestemmelser om brannvegg/-dør

15.07.1899 - Dokumentnr: 900312 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELT FRA COLLETTSGT 2B - UTGÅTT

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.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

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 boligaksjeselskapets 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.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann-/feiervesen på eiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at vedlagte plantegninger ikke stemmer hva gjelder faktisk innredning og møblering etc. Den er ikke målbar, avvik og feil kan forekomme.

Kontraktsgrunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

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 forelår 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 opptre 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 viderefremmes 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 72 518,85

Grunnpakke bolig info** kr 14 300,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar - FASTPRIS.

Privatvisninger gratis. kr 0,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 32 525,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 172 093,85 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

Jenny Alise Fredriksen
Jurist | Eiendomsmegler
jenny.alise.fredriksen@emera.no
Tlf: 975 33 540

Didrik Tollefsen
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner
didrik.tollefsen@emera.no
Tlf: 469 28 782

Meglerforetaket

Emera No1 AS
Organisasjonsnummer 934963385
Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO
Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

16.03.2026

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 salgsoppgdrag. 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

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

BENNECHES GATE 3A

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsopgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01260046	
Selger 1 navn	
Mathias Ruben Friis	
Gateadresse	
Benneches gate 3A	
Poststed	Postnr
OSLO	0169
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Inger Lise Friis	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	1969
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	57
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	storebrand
Polise/avtalenr.	

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: MRF

1

Document reference: 01260046

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det er styret i Benneches gate som har hyret inn og har alle detaljer

Arbeid utført av

styret

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

nytt bad vet ikke om det er byggemeldt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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 skjevgkre 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

nye stigeledninger slik jeg har forstått

Arbeid utført av

vet ikke - styret som har bestilt

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse

i bakgården

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

Initialer selger: MRF

2

Document reference: 01260046

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

nye balkoner for noen år siden

Arbeid utført av

styret som har ansvar

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

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 skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

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 næringsseiendom
- 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. avhendingsloven § 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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.

Document reference: 01260046

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
mathias friis	6c1cf042f3d24a6bda264 d7a3e7cc548a1a551c7	05.03.2026 14:23:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01260046

- 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>

Tilstandsrapport



Akseleilighet



Benneches gate 3A, 0169 OSLO



OSLO kommune



gnr. 217, bnr. 26



Aksjenummer 54-70

Sum areal alle bygg: BRA: 142 m² BRA-i: 126 m²



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 12.03.2026

Oppdragsnr.: 22371-1601

Referansenummer: YW1724

Foretak: Takstkonsulent1 AS

Takstingeniør: Marcus Bratland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskolen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.



Rapportansvarlig

Marcus Bratland

mb@takstkonsulent1.no

984 68 454



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og settes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1928. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Akseleilighet - Byggeår: 1928

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Sydvestvendt balkong av stålkonstruksjoner på ca. 3,4 m², terrassebord lagt på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 101 cm.

Bygård bygget i 1928. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, teknet med takstein (ikke besiktiget).

INNENDIG

[Gå til side](#)

Himlinger med betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med parkett, fliser, laminat og teppe. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,7 m.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad: Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant nedfelt innredning, speilskap og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom: Himling med malte plater. Vegger med tapet. Gulv med fliser. Innredet med klosett og servant. Naturlig avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

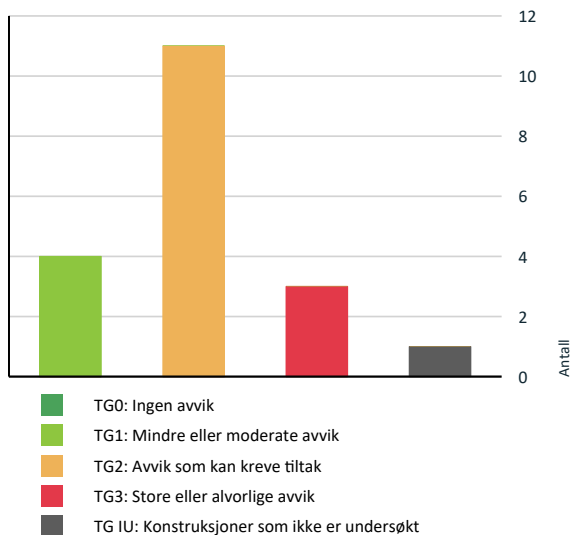
Akseleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Balkong fremkommer ikke på fremlagte byggemeldte tegninger. Sammenligning mellom tilgjengelige tegninger og dagens planløsning indikerer også at gang kan være utvidet, samtidig som soverommet mot balkongen fremstår redusert i størrelse. Dette kan tyde på at det er foretatt bygningsmessige endringer etter opprinnelig godkjente tegninger. Det ser også ut til at dør i fellesgang til leilighet er tettet igjen.

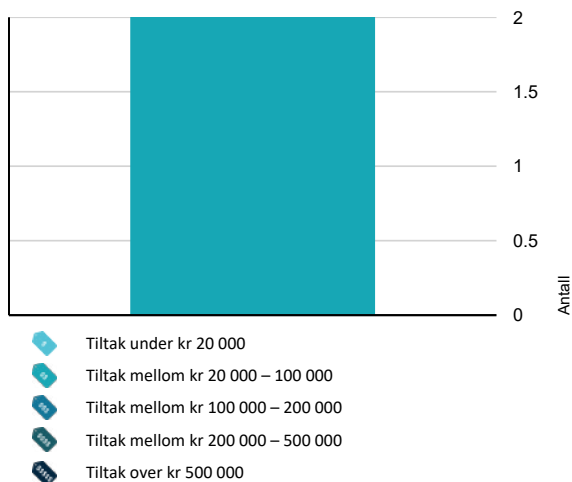
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Akseptibilitet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Våtrom > 3. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Spesialrom > 3. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

AKJSEILIGHET



Byggeår
1928

Kommentar
Eiendomsverdi

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags press glass, prod. 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédører. 2-fløyet balkongdør med 2-lags isolerglass.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Sydvestvendt balkong av stålkonstruksjoner på ca. 3,4 m², terrassebord lagt på gulvet. Rekkverk av stålkonstruksjoner. Rekkverkshøyden ble målt til: 101 cm.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Bygård bygget i 1928. Bygningen antas fundamentert med granitt/naturstein/tegl til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/tegl. Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført med murverk, pussede og malte fasader. Saltak takkonstruksjon med sperrer av tre, tekket med takstein (ikke besikket).

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med betong. Vegger med malte plater og betong. Gulv med parkett, fliser, laminat og teppe. Takhøyden i stuen ble målt til: 2,7 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert sotskader og manglende lister på vegg.
Modernisering og oppussing bør påregnes på grunn av overflatenes alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Modernisering og oppussing bør vurderes for å opprettholde funksjon og estetikk, da slitasje og alder på overflatene kan medføre redusert brukskvalitet og økt behov for vedlikehold.

Sotskader og manglende lister på vegg bør utbedres for å unngå videre forringelse av overflatene og sikre et tilfredsstillende innemiljø.

1 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avviket er målt gjennom stuen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av utbedringsbehovet.

Dersom skjevhetene ikke utbedres, kan det føre til problemer med gulvbelegg, økt slitasje og redusert bokomfort.

1 TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har åpen peis.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.
- Pipevanger er ikke synlige.

Pipe/ildsted er begrenset kontrollert av takstmannen. Det anbefales på generelt grunnlag undersøkt av brann/feievesen. For å finne nøyaktig tilstand kreves det kamerainspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales at brann- og feievesenet foretar en grundig kontroll av pipe og ildsted, inkludert kamerainspeksjon, for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Pipevanger må gjøres synlige, og brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke må fjernes for å redusere risikoen for brann.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt fare for brann og at skjulte skader eller feil ikke oppdages, noe som kan medføre alvorlige skader på bygningen og fare for liv og helse.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Innvendig dør til stuen med glassfelt av kobberglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kobberglass inneholder miljøgifter og skal behandles som farlig avfall ved utskifting eller avhending.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

Kobberglass bør håndteres og avhendes som farlig avfall ved utskifting, for å unngå spredning av miljøgifter og for å ivareta helse og miljø.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av elektrisk varme. Elektrisk gulvvarme på bad.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med servant nedfelt innredning, speilskap og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Informasjon hentet fra Plan- og bygningsetaten.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Fuger med riss eller sprekker bør utbedres for å hindre vanninntrenging i underliggende konstruksjoner.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være fuktskader i veggkonstruksjonen, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

3. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Fuger bør skiftes ut.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Det bør foretas utbedring av flisfuger med riss og sprekker, samt utbedring av fallforhold slik at vann ledes til sluk.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner og at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som kan føre til fuktskader og behov for omfattende reparasjoner.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med servant nedfelt innredning, speilskap og dusjhjørne med skyvbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftkanaler i bygget.

3. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TGI 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt vask. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er registrert svelling og betydelig bruksslitasje på overflatene.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å unngå ytterligere forringelse og sikre funksjonalitet. Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til økt slitasje, redusert levetid og eventuelle følgeskader på tilstøtende konstruksjoner.

3. ETASJE > KJØKKEN

TGI 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det lukter brent elektronikk ved bruk av ventilatoren, samt at det oppstår lyd under bruk. Dette kan tyde på at motorenheten er defekt.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Ventilatoren bør byttes eller repareres for å utbedre defekt motorenhet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det oppstå brannfare og redusert funksjon på avtrekket, noe som kan føre til dårlig innemiljø og ytterligere skader på ventilatoren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



SPESIALROM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > TOALETTRØM

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom: Himling med malte plater. Vegger med tapet. Gulv med fliser. Innredet med klosett og servant. Naturlig avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Toalettrommet bærer preg av alder og slitasje. Det mangler dolokk på klosettet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

For å oppfylle kravene i NS 3600 bør det monteres mekanisk avtrekk. Manglende mekanisk avtrekk kan føre til utilstrekkelig ventilasjon, noe som øker risikoen for fuktproblemer og dårlig luftkvalitet.

Dolokk bør monteres for å sikre funksjonalitet og hygiene. Alders- og slitasjepregede overflater kan medføre økt behov for vedlikehold og risiko for ytterligere forringelse.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Informasjon hentet fra Plan- og bygningsetaten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av støpejern. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Årstall: 2010

Kilde: Andre opplysninger: Informasjon hentet fra Plan- og bygningsetaten.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør etableres veggventiler eller vindusventiler i alle oppholdsrom som mangler dette, og ventilasjonsløsningen bør vurderes av fagperson. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt risiko for fuktskader og kondens, samt redusert bokomfort.

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.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Automatsikringer. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

6. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Det er ukjent hva som er gjort på det elektriske anlegget da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

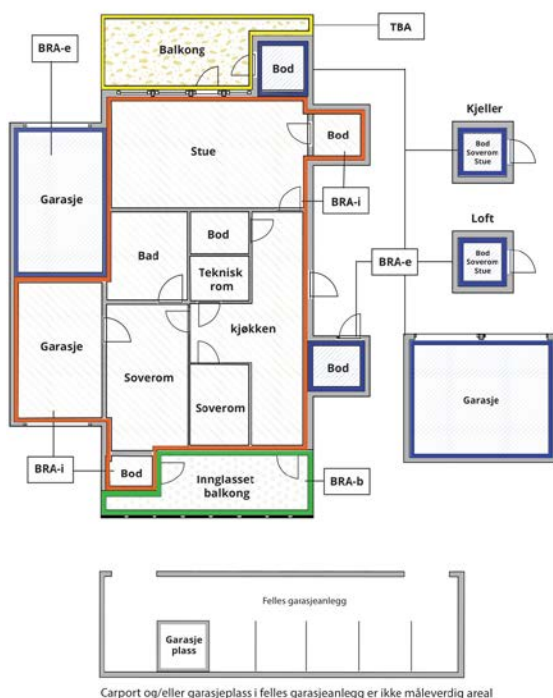
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Akjseleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		5		5	
3. etasje	126			126	3
Krypkjeller		11		11	
SUM	126	16			3
SUM BRA	142				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftbod	
3. etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, toalettrom, soverom 3, spise- og kjøkken, stue		
Krypkjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Denne boligen har Romly verifisert areal.

Arealet i denne boligen er polygonberegnet av Romly og illustrert med fargekoder på tegning etter gjennomført 3D-laserskanning. Plantegning viser situasjon som bygget med romgeometri og veggtykkelser. Plantegning er måleverdige så lenge den ikke endres. Det anbefales alltid å ta kontrollmål på stedet ved bestilling av innredningselementer, bytting av vinduer ol. Annet filformat, snitt eller 3D-modell kan bestilles på www.romly.no

Kommentarer til beregning av areal:

Hva som inngår i beregning av BRA-i er vist på BRA-tegning med gul fargekode og heltrukken rød linje.

Innvendige søyler for konstruksjon og sjakter er medtatt.

Innhukk i dør mot terrasse og inngang er medtatt.

Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning og avviker noe fra dagens situasjon.

Leiligheten disponerer 2 boder:

Loft: 4,8 m² BRA-e

Kjeller: 11,26 m² BRA-e

Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Balkong fremkommer ikke på fremlagte byggemeldte tegninger. Sammenligning mellom tilgjengelige tegninger og dagens planløsning indikerer også at gang kan være utvidet, samtidig som soverommet mot balkongen fremstår redusert i størrelse. Dette kan tyde på at det er foretatt bygningsmessige endringer etter opprinnelig godkjente tegninger. Det ser også ut til at dør i fellesgang til leilighet er tettet igjen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2026	Marcus Bratland	Takstingeniør
	Didrik Tollefsen	Eiendomsmegler
	Floire Nathanael Daub	Romly AS / Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	26		0	553.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Benneches gate 3A, 0169 OSLO

Hjemmelshaver

AS BENNECHESGATE 1 OG 3. Org.nr. 924464585

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/AS BENNECHESGATE 1 OG 3	924464585			Inger Lise Friis

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
54-70	37 771 31.12.2025	87 298 31.12.2025

Kommentar

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer).

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring Asa	84100898			
Kommentar Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Megleropplysninger			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
3d-scan Romly			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

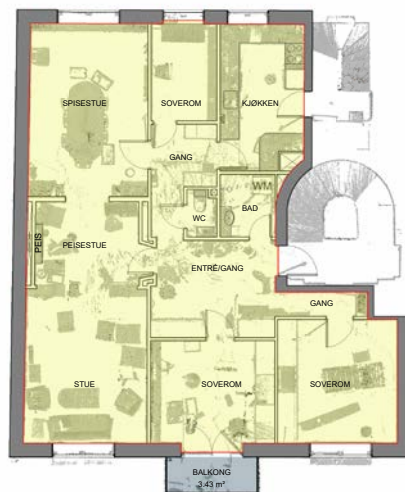
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

PERSONVERN



125,82 m² Internt bruksareal (BRA-I)
3,43 m² Åpent areal-terrasse/balkong

Etasje:	Referanse:	Målestokk:	Adresse:
3	Q126031378	1 : 100	Benneches gate 3 A
Tegnet av:	Kontrollert:	Format:	Dato:
VU	FND	A3	05.03.2026
		Oppdragsgiver:	
		Takstkonsulent1 AS	

Romly
Verifisert areal.



Adresse

Benneches gate 3A, 0169 OSLO

Dato for energimerking

16.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-271090

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

81356416

Gårdsnummer

217

Bruksnummer

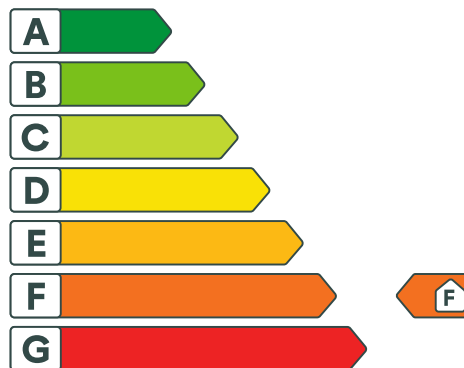
26

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0301



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1928

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

126,0 m²

Oppvarmet bruksareal

126,0 m²

Oppvarmet etasje

5

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Annen/Ukjent ventilasjon



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

263,74 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

263,74 kWh/m²

Totalt levert pr. år

33 231 kWh



Benneches gate 3A, 0169 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Benneches gate 3A, 0169 OSLO



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Brukertiltak

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Jenny Alise Fredriksen
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: jenny.alise.fredriksen@emera.no

Deres ref.: 01260046 . Vår ref.: 3903-1-02 Dato: 05.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: AS Bennechesgate 1 og 3
Organisasjonsnr: 924464585
Aksjonær: Friis, Inger Lise
Medaksjonær:
Leilighetsnummer: 02
Aksjeboenhetsnummer: 00054
Adresse: Benneches Gate 3, 0169 OSLO
Aksjenummer: 54-70
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 styregodkjenning 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 faktureringsstidspunktet. 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:	1 736 390,69
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: 4 557,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 253,00	
Tv/internett	304,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 213,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 942,-
Annen formue:	37 771,-
Gjeld:	87 298,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	16368089587
Restsaldo:	86 475,45
Kapitalkostnader:	743,80
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 86 475,45,-, 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
Årsmelding/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 foreslåtte 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 budsjetttramme på 350.000 kr til overvannsanlegget og 150.000 kr til ladeanlegget. Prosjektene ble levert til avtalt pris og er ferdigstilt.

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 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 sykkelkur. 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, faktureringssystemet 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 kuttes vil det sannsynligvis svekke veggene. Det vil også med stor sannsynlighet bli noe vanninn driv 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_0rDHvaBgab0mABb5ongRi8tv?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 hensettes 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.

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 selskaps 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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

PENNEO

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-BD2VP8-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
Skattetrekskonto 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**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	962 688
-----------------	---------

Parkeringsleie	151 200
----------------	---------

SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 113 888
--------------------------------------	------------------

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-8 400
-----------	--------

SUM INNKRIVDE 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 GJELDSBREVLÅN	-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.

Protokoll til årsmøte 2024 for AS Bennechesgate 1 og 3

Organisasjonsnummer: 924464585

Møtet ble avholdt 14. mai kl. 18:00, Benneches gate 4, 1etg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Camilla Brøndbo er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Camilla Brøndbo foreslått. Som protokollvitne ble Thea Bastusen Nilsen foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av styrets honorarer for 2022/2023

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.

✓ Vedtatt.

7. Fastsettelse av styrets honorarer for 2023/2024

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.

✓ Vedtatt.

8. Bruk av ubrukt fellesareal på loft til boder

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.

 Vedtatt.

9. Utvidelse av aksjelagets rammelån.

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

 Vedtatt.

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

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 sykkelkur. 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.



Vedtatt.

11. Ny TV- og internettavtale

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.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:



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



Vedtatt. Forslag 1 ble vedtatt med 6 stemmer.
Det var 3 stemmer for alternativ 2.

Forslag til vedtak 2:

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



Ikke vedtatt.

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.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Alexander Moe
Jon Ola Paulsrud
Henrik Sandvik

Følgende stilte til valg:

Alexander Moe
Jon Ola Paulsrud
Henrik Sandvik

Valgkomiteen (2 år)

Følgende ble valgt:

Trude Berntzen
Henrik Haukeland

Følgende stilte til valg:

Trude Berntzen
Henrik Haukeland

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Carl Nordén

Følgende stilte til valg:

Carl Nordén



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

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

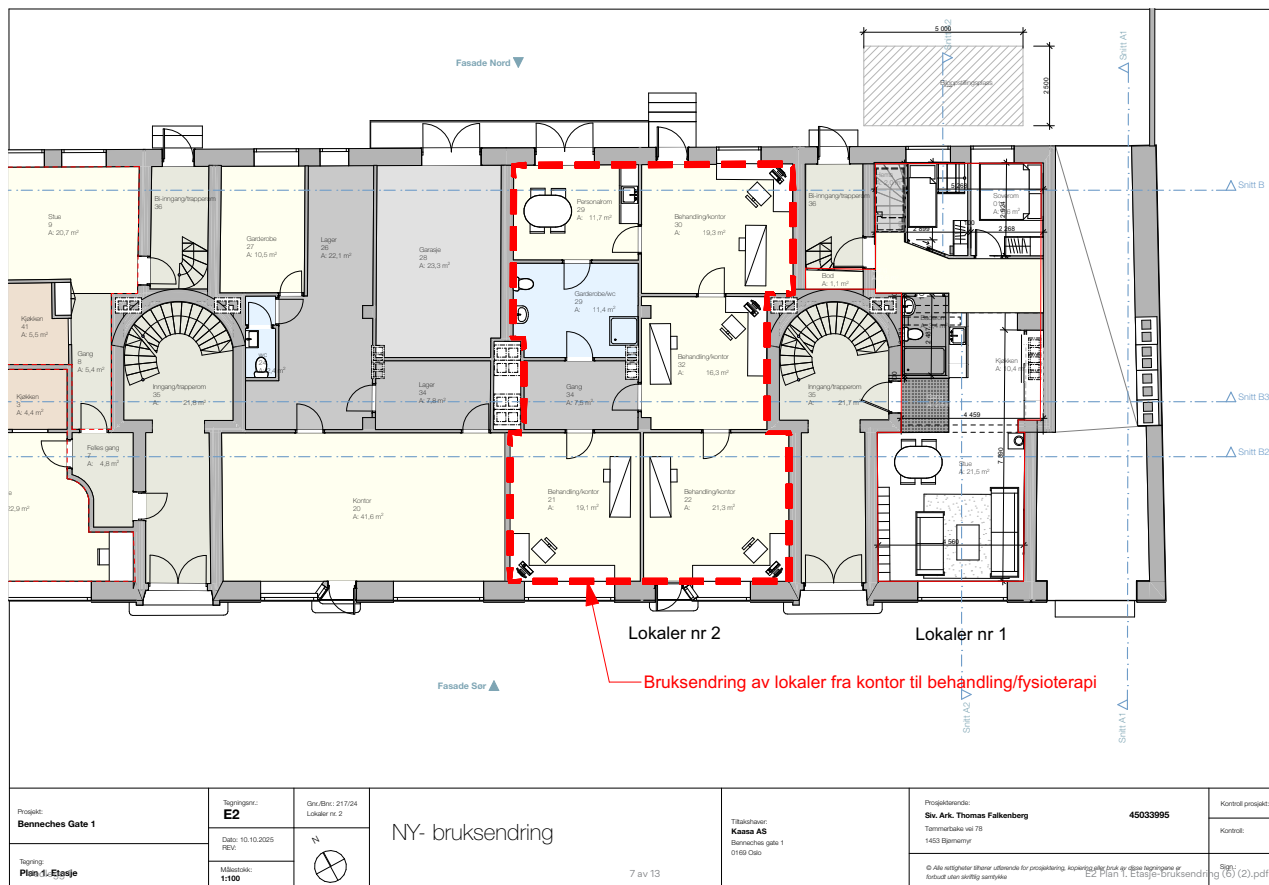
Krav til flertall:

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.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for AS BENNECHESGATE 1 OG 3

Organisasjonsnummer: 924464585

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. november kl. 18:00 til 20. november kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Eirik Monshaugen fra OBOS er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Henrik Haukeland er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 3

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Søknad om seksjonering av næringslokale

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 helse relatert 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 gjennomførbart.

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 helse relatert praksis i den ene delen.

Det søkes i dag om bruksendring til helse relatert 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:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 1

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

5. Søknad om bruksendring av næringslokale

Fremmet av: Kaasa Eiendom AS

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

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 1

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

6. Søknad om seksjonering og bruksendring av næringslokale

Fremmet av: Kaasa Eiendom AS

Se saksfremstilling i sak 4.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 2

Antall stemmer mot vedtaket: 12

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

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 (borett) 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 AKSJEIERE

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 næringslokalet, og aksjer eid av selskapet. Ingen kan eie flere aksjer enn det som gir borett 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 AKSJEIER

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 Utleie

4.1 Borett

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 borett i 5-roms leilighet

Aksjonær med 15 aksjer har borett til 4-roms leilighet

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

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

Aksjonær med 6 aksjer har borett 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, forsøpling, 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. Vilkåret 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 vilkåret 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 karmen, 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.

I forbindelse med piperehabilitering i 2019 ble piperør til ildsted i leilighet i 1. etg. og kjeller i Benneches gate 1 skiftet under den forutsetning at ethvert ansvar for ildstedets funksjonalitet skulle påligge daværende eier av leiligheten som på det tidspunktet var et næringslokale. Dette ansvaret påligger fullt og helt den som til enhver tid er eier av leiligheten.

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 pantesikkerhet

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 tvangsfullbyrdelseslovens 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 førstkomende 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 spørsmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om spørsmål 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 godkjenning 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 halvdel 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

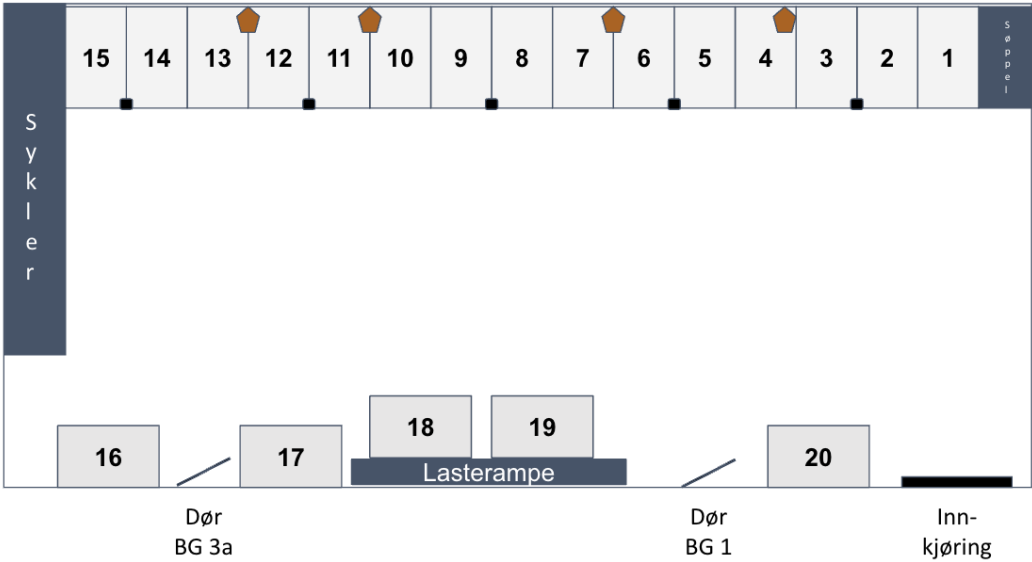
11.14 Revisjon

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

HUSORDEN - A/S Benneches gate 1 & 3

- * 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 anførte, leietagere, besøkende eller andre som er gitt adgang til eiendommen ikke overholder bestemmelsene, eller viser annen mangel på aktsomhet.
- * Bestemmelsene gjelder underforstått også kontorer / kontortilnyttede.

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 det er. Hvis ukjente personer ringer på i et eller annet ærend, skal man - hvis man åpner - forvise 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 hensettes.

Inntil egen dør i baktrapp tillates ved spesielle anledninger kortvarig oppbevaring av luktfrie varer som mineralvannkasse o.l., men ikke slik at ferdselen på noen måte hindres.

Poser med søppel/avfall må under ingen omstendighet 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 hensettes utenfor bodene (unntak: sykler - se nedenfor).

På tørkeloftet kan møbel/løsøre - *merket med eiers navn* - hensettes midlertidig inntil vegg, forutsatt at fremkommeligheten ikke hindres.

FASADER / VEGGER

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

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

NAVNESKILT

Navneskilt ved ringeknappene utenfor gatedøren, på tavlen innenfor gatedøren, og på postkassene, skal ha enhetlig utforming. Påklidrede navnelapper skal unngås.

Omkostninger ved utskiftning av skilt bæres av den enkelte. Styret gir nærmere informasjon.

GARASJE / BILPlass

Garasje/bilplass på gårdsplassen tildeles/anvises aksjonærer etter botids-ansiennitet mot leiebetaling. **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 henses 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 o.l., men ikke noen former for bilpleie som medfører tilsmussing.

Motorsykel 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 sykkelerens 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.

Forøvrig kan sykler henses i byggerhuset i nr. 3. Hensatte sykler bør ha navnelapp med tanke på oppryddingsaksjoner.

BARNEVOGN

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 natтеро 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 07.

Hvis arbeider/inngrep 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 o.l. stå så høyt på at lyden slår igjennom til og generer naboer. Ta i betaktning at slik lyd, særlig i det dype register, forplanter seg lett i bygningens konstruksjon. For musikkelskere anbefales høretelefon.

Utover sporadiske tilfeller må musisering med høylytte instrumenter avklares med naboer.

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 genanse.

Dyr må ikke luftes på gårdsplassen.

LYS

Lysset 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 beboerne 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. Permante apparater som kjøleskap, dypfryser og annet må ikke kobles til fellesanlegget, med mindre avtale gjøres med Selskapet, og en årsavgift beregnes.

VASKERI

Ved bruk av vaskeri/tørkeskap/rulle noteres strømmålerens stand før og etter. Notatbok er utlagt i målerskapet. Betaling innkreves av Styret. Vaskeriet skal forlates ryddig etter bruk.

TØY / TEPPER

Tepper må ikke bankes eller ristes fra vindu eller balkong - benytt gårdsplassen.

På stativet i gårdsrommet eller på balkongene skal ordinært ikke tøy henge til tørk eller lufting på søn- og helligdager. Likeså bør teppebanking unngås på søn- og helligdager.

Tøy som henges til tørk på loftet, må ikke dryppe. Påse at tøy hentes igjen.

FRYSEROM

Varer må kun oppbevares i avlukkene, ikke på gulvet utenfor. Man plikter å holde orden i sitt avlukke. Når fryserommet forlates, skal begge dører lukkes godt til.

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 o.l. gjelder forøvrig offentlige forskrifter.

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

SØPPEL / AVFALL

Søppelposer som inneholder matavfall eller andre luktagivende ting, skal knyttes 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, bør lokket alltid ligge ned på dunkene.

Brannfarlig avfall, kjemikalier o.l. må ikke legges i dunkene, men avhendes på forsvarlig måte, f.eks. på Renholdsverkets miljøstasjoner.

Man må ikke uten videre fylle opp dunkene med større mengder skrot etter opprydding o.l. 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.

Papir/kartong kan settes på anvist sted, men skal være ordentlig buntet eller lagt i poser.

RØYKVARSLER / SLUKNINGSUTSTYR

Myndighetene 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 pulverapparat 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 o.l. nedskylls.

Beboerne bør være kjent med hvor i kjelleren 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 fås hos Styret.

Forøvrig oppfordres beboerne om å holde sine vinduer visuelt akseptable mot omgivelsene, og f.eks. 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 forøvrig være i samsvar med offentlige forskrifter.

Vedtatt av generalforsamlingen 1995

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 anhørig, 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 loftsdoorer. 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 - forvise 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 hensettes. Inntil egen dør i baktrapp tillates ved spesielle anledninger kortvarig oppbevaring av luktfrie varer som mineralvannkasse og lignende, men ikke slik at ferdselen 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 hensettes utenfor bodene (unntak: sykler – se nedenfor).

På tørkeloft kan møbel/løsøre – merket med eierens navn – hensettes 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. Påklistede 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 henses 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, støvsugning, 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 henses 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 umanøvrering.

LYDKILDER/ HENSYN / RO

Til vanlig skal det herske nattemo 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/inngrep 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 ikke tøy henges til tørk eller lufting på søn- og hellidager. Likeså bør teppebanking unngås på søn- og hellidager.

Tøy som henges til tørk 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 ned på 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.

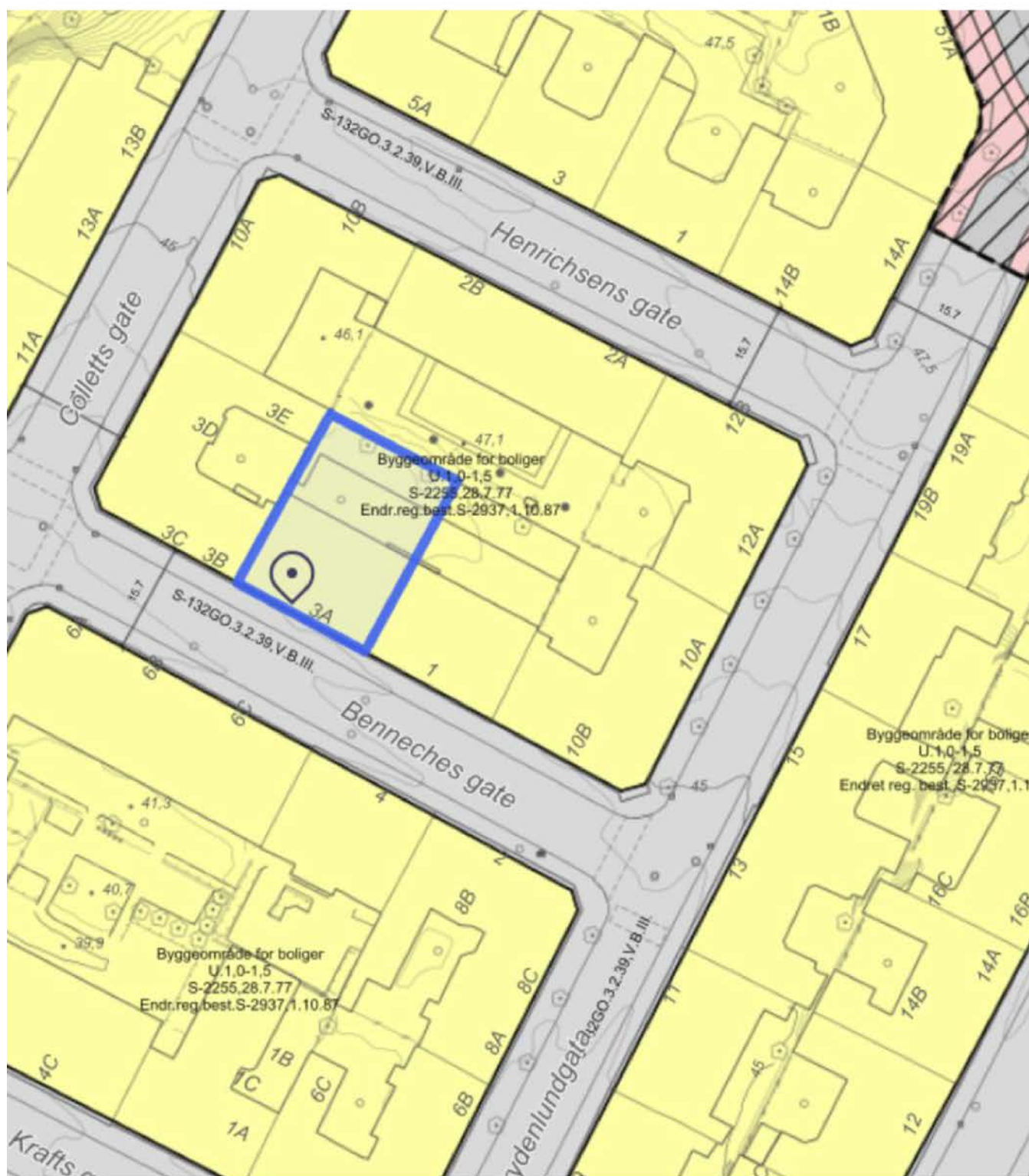
For øvrig oppfordres beboerne om å holde sine vinduer visuelt akseptable mot omgivelsene, og for eksempel ikke benytte vinduene til utstilling av vasketøy som tørkes.

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 forskriftet.

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





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, V310184, 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, V270098, 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 REGULERINGSBESTEMMELSER (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.

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.: Vår ref. (saksnr.): Saksbehandler: Dato: 23.07.2024
200707483 - 27
Oppgis alltid ved
henvendelse
Tone Firing

Adresse: BENNECHES GATE 3 Eiendom: 217/26/0/0
Tiltakshaver: AS BENNECHESGATE 1 OG 3 Søker: BALKONGTEAM AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest - Benneches gate 3

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 28.09.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 200707483			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Snitt	B708-4 - rev. A	25.03.2009	14/6
Fasade mot gate	B708-02 - rev. C	25.03.2009	14/7
Situasjonsplan som bygget	D-1	27.09.2023	24/5

Plan 2. etasje som bygget	EKSB708-01	21.09.2023	24/6
Plan 3. etasje som bygget	EKSB708-02	21.09.2023	24/7
Plan 4. etasje som bygget	EKSB708-03	21.09.2023	24/8
Plan 5. etasje som bygget	EKSB708-04	21.09.2023	24/9
Bakgårdsfasade som bygget	EKSB708-05	21.09.2023	24/10

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Tone Firing - saksbehandler

Belin Fatahi - for enhetsleder Karine Bue Iversen

enhet byggesaker indre by vest

Kopi til:

AS BENNECHESGATE 1 OG 3, Benneches gate 3A, 0169 OSLO



WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS
Industrigata 36
0357 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202004395 - 34 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Edvard Bondi Knowles	Dato: 02.11.2023
Adresse:	BENNECHES GATE 1	Eiendom:	217/24/0/0
Tiltakshaver:	AS BENNECHESGATE 1 OG 3	Søker:	WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Benneches gate 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for carport, mottatt 31.10.2023.

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 202004395			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	A10-10	02.06.2019	1/12
Plan 1. etasje	A20-01	12.02.2020	1/13
Plan 2. etasje	A20-02	02.06.2019	1/14
Snitt A-A	A30-01	14.11.2018	1/15
Snitt B-B	A30-02	14.11.2018	1/16
Fasadeoppriss	A40-01	14.11.2018	1/17



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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler

Hildegunn Ohren - enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

tett by vest

Kopi til:

AS BENNECHESGATE 1 OG 3, c/o HBRI AS, Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

PIPE EKSPERTEN AS
Postboks 2089
1760 HALDEN

Dato: 29.01.2019
Arkivkode: 531

Deres ref.: FRODE
KIELLAND

Vår ref.: 201816336-5
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Karine Bue Iversen

Byggeplass:	BENNECHES GATE 1 OG 3 A	Eiendom:	217/24//
Tiltakshaver:	AS BENNECHESGATE 1 OG 3	Adresse:	c/o HBRI AS, Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	PIPE EKSPERTEN AS	Adresse:	Postboks 2089, 1760 HALDEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Benneches gate 1 og 3 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av piper, mottatt 25.01.2019.

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.

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

Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 29.01.2019 av:

Karine Bue Iversen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

AS BENNECHESGATE 1 OG 3, c/o HBRI AS, Postboks 6666 St.Olavs plass, 0129 OSLO,
trude.berntzen@banenor.no



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

VVS Senteret Norge AS
v/ Tom Solberg
Postboks 793
3002 DRAMMEN
tom.solberg@vvsno.no

Dato: 25.03.2010

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 201001743-6
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: John Philip Santillan

Arkivkode: 531

Byggeplass:	BENNECHES GATE 1 - 3	Eiendom:	217/24
Tiltakshaver:	AS Benneches gate 1 & 3 v/ Wilhelm Håmo-Bakkeng	Adresse:	Benneches gate 1 - 3, 0169 OSLO
Søker:	VVS Senteret Norge AS	Adresse:	Postboks 793, 3002 DRAMMEN
Tiltaksstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE TIL ENKLE TILTAK - BENNECHES GATE 1 - 3

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.

Søknaden omfatter utskifting av rørapplegg, rørinstallasjoner og sluk i forbindelse med rehabilitering av eksisterende bad og wc rom i hele bygning.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 litra e) – installasjoner og 95 nr. 1 godkjennes søknaden, mottatt Plan- og bygningsetaten den 09.03.2010. Det vises for øvrig til søknadens vedlagt ansvarsretter.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94 nr 3, 2. ledd fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Denne tillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Bortfall av tillatelse

En tillatelse gjelder i 3 år. Tiltaket må være satt i gang innen 3 år, ellers faller tillatelsen bort. Ved søknad etter § 93 begynner fristen å løpe fra vedtaksdato. Ved eventuell klage på vedtaket begynner fristen å løpe fra dato for det endelige vedtaket i klagesaken.



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Søknaden

Tiltaket omfatter omfatter utskifting av røropplegg, rørinstallasjoner og sluk i forbindelse med rehabilitering av eksisterende bad og wc rom i hele bygning i Benneches gate 1 – 3.

Godkjenninger

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket;

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
950456752 VVS SENTERET NORGE AS	Ansvar: SØK, PRO, KPR, UTF & KUT; i tiltaksklasse 2 Gjelder: Utskifting av røropplegg og rørinstallasjoner, brannteknisk i forbindelse med rehabilitering av bad og våtrom

Gjeldende plangrunnlag

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og omfattes av reguleringsplan S-2255 vedtatt 28.07.1977.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering

Tiltaket godkjennes da Plan- og bygningsetaten finner tiltaket i samsvar med plan- og bygningslovgivningen. Tillatelse forutsetter at det er prosjektert for vannskadesikre installasjoner, brannteknikk, innluftens kvalitet samt beskyttelse mot støy.

Avfallsplan

Avfallsplan er godkjent 22.03.2010.

Kontroll

Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanene og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

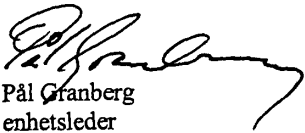
Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

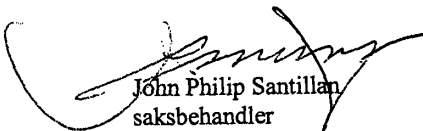
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Teknisk fagavdeling

Enhet for Avfall, vei, vann og refusjon



Pål Granberg
enhetsleder



John Philip Santillan
saksbehandler

Vedlegg

Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Håndblad 88-4010

Orientering om klageadgang

Informasjon om elektronisk saksbehandling

Kopi til: AS Benneches gate 1 & 3, v/ Wilhelm Håmo-Bakkeng, Benneches gate 1 - 3, 0169 OSLO
(med faktura uten vedlegg)

Arbeidets art

Utskifting av vinduer

Arbeidsted	Matr. nr.	J. nr.
Benneches gt. 1/3		75/1982

Byggherre

A/B Det nye Bennechesgt. 1/3
v/Fridtjof Jebens,
Bennechesgt. 3,
Oslo 1.

Ansvarshavende

Snakkern. Frode Liaungh,
Nyveien 4,
1482 Nittedal.

L
KR/EL
Dato

5. august 1977

Det meddeles at innen ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningsjefen

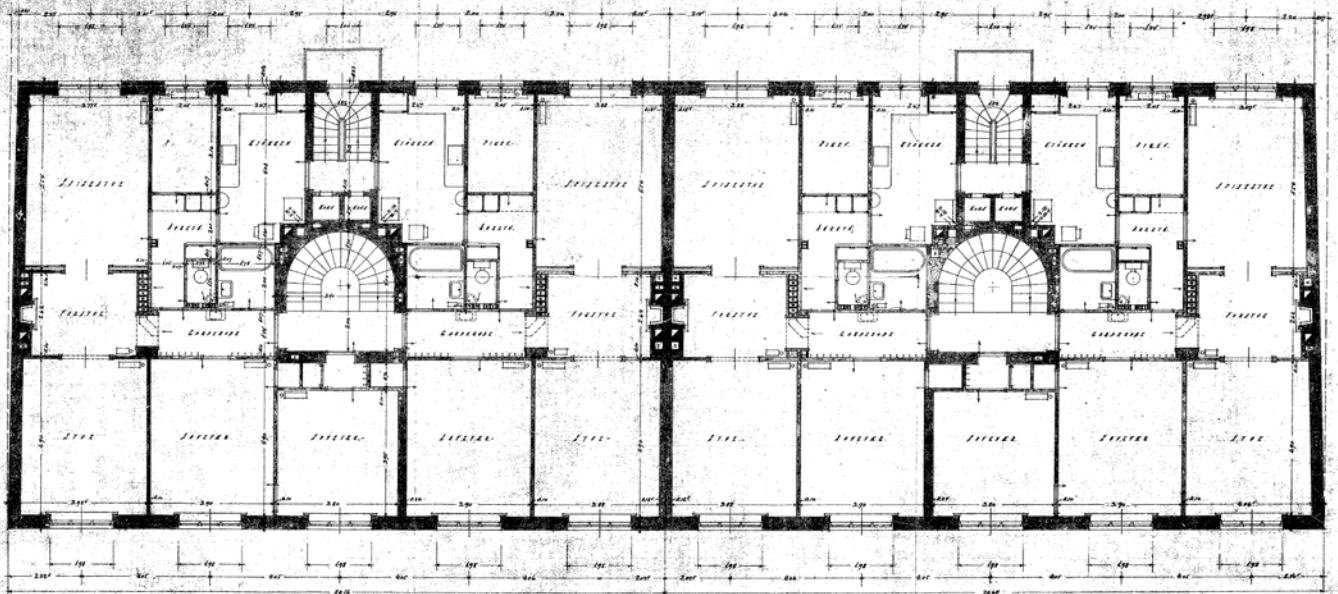
Kaare Røglø
Bygningsinspektør
K. Røglø

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ~~ikke~~ for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

PLAN OF GATE NO. 1-3

2628 Be 34

-19-



PLAN OF 215' - 5" - 40' - 5" 212'

1/11/1911
2628 Be 34

Nabolagsprofil

Benneches gate 3A - Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 400 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Sofies plass Linje FB5A, FB5B, 21	2 min 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	6 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	17 min 1.4 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.4 km
Nationaltheatret T-bane, buss, flytog, tog, trikk	17 min 1.4 km

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	6 min 0.5 km
Ila skole (1-7 kl.) 575 elever, 28 klasser	10 min 0.8 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	8 min 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	6 min 0.4 km
Heltberg Bislett	6 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 84/100



Kvalitet på skolene

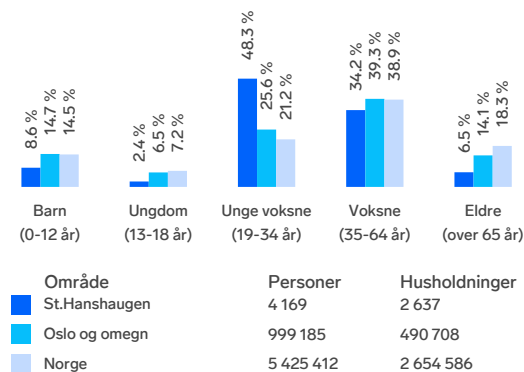
Veldig bra 80/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km
Melkeveien barnehage (0-5 år) 68 barn	5 min 0.4 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Coop Mega Bislett Post i butikk, PostNord	5 min 0.4 km
Kiwi Wm.thranesgate	5 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Serveringstilbud

Meget bra 86/100

Sport



Lille bislett

3 min



Ballspill, sandvolleyball

0.2 km



Nye Bislett stadion, innendørs friidrett

4 min



Aktivitetshall, fotball, friidrett

0.3 km



SATS Bislett

5 min

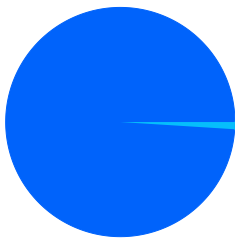


The Work Out

7 min



Boligmasse



■ 99% blokk
■ 1% annet

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



St.Hanshaugen Senter

9 min

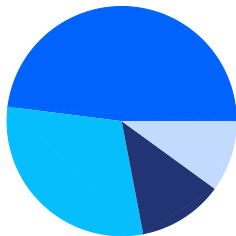


Apotek 1 St. Hanshaugen

5 min



Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 48% i barnehagealder
■ 30% 6-12 år
■ 10% 13-15 år
■ 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

57%

■ St.Hanshaugen

■ Oslo og omegn

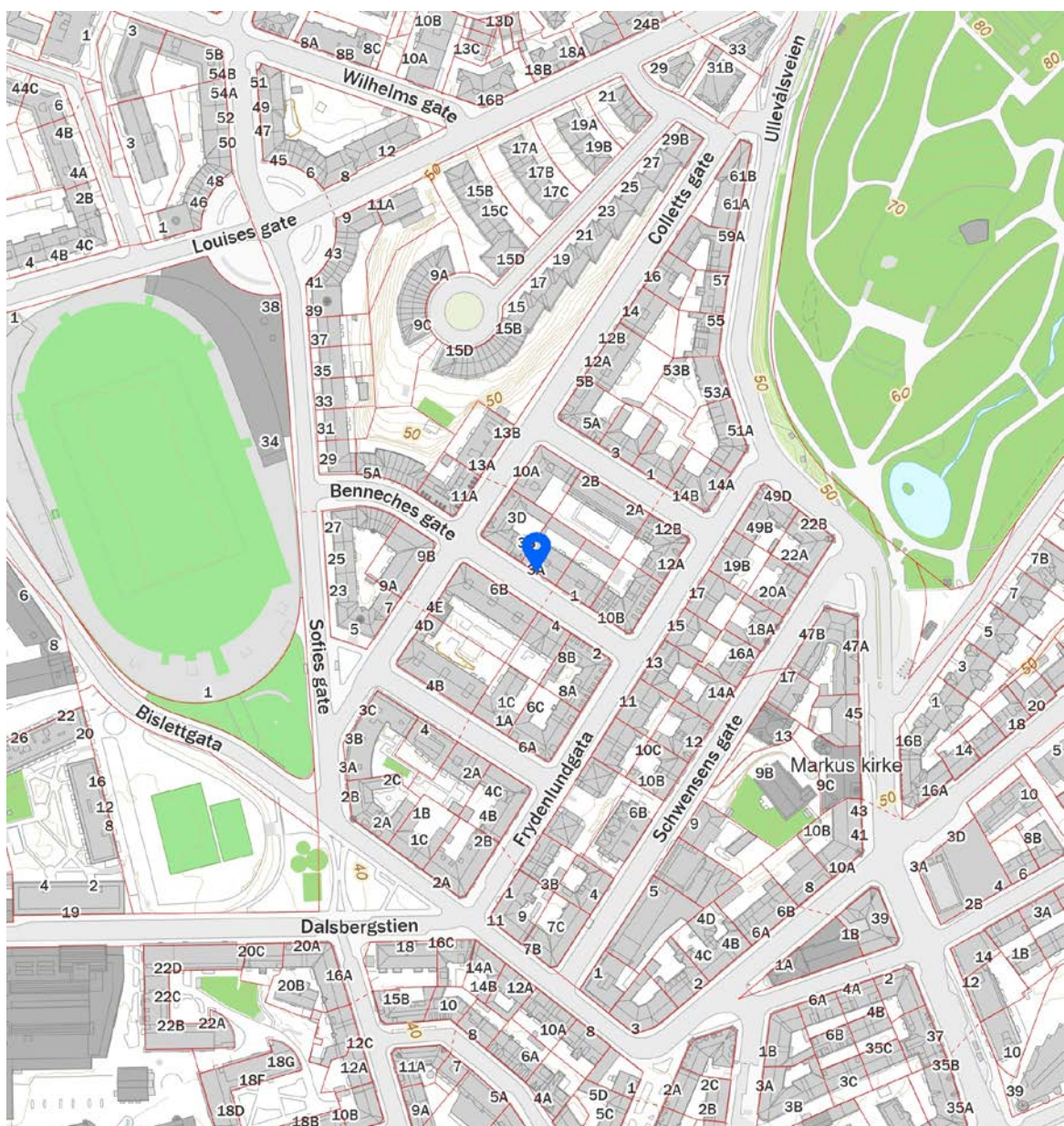
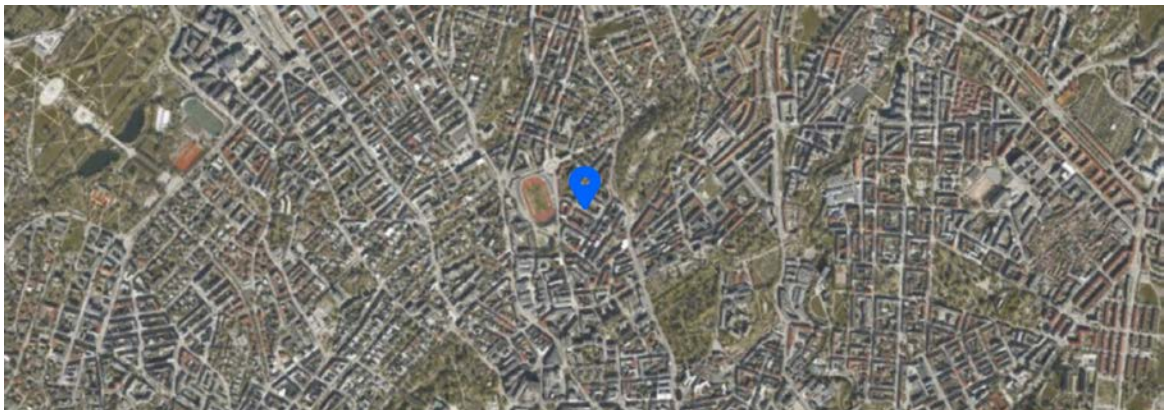
■ Norge

Sivilstand

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



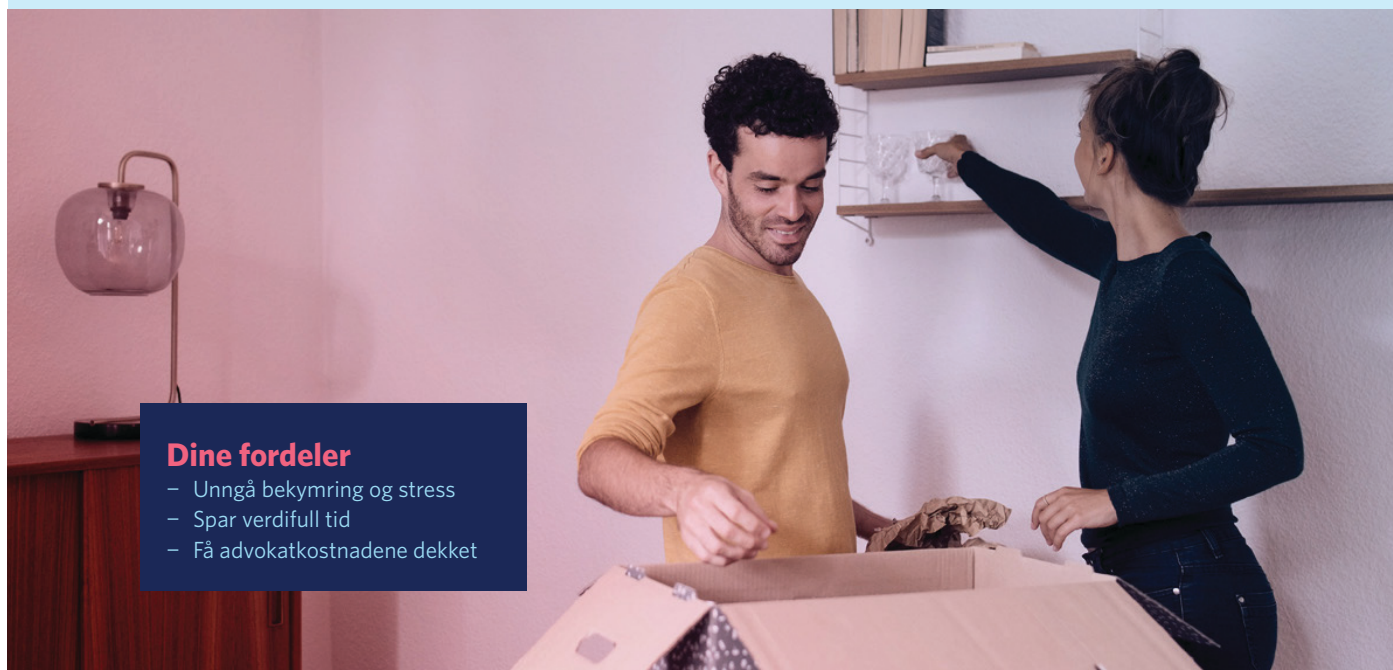
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboevner vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT 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.

En prosess du fortjener

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

Ærlighet varer lengst

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

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

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!



Jenny Alise Fredriksen
Jurist | Eiendomsmegler

jenny.alise.fredriksen@emera.no
+47 975 33 540

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 budforhøyelser, 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.



Jenny Alise Fredriksen
jenny.alise.fredriksen@emera.no
975 33 540

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 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
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
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



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING