NORDVIK

Benneches gate 1

3 soverom | 109 kvm | Aksjeleilighet

Velkommen til

Benneches gate 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
14	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Tilstandsrapport
42	Egenerklæringsskjema
50	Andre vedlegg
101	Vedlegg
167	Kontaktinfo
170	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
173	Forbrukerinformasjon om budgivning
174	Budskjema

Salgsoppgave produsert 18.09.2026

Nøkkelinformasjon



Lekker, lys og gjennomgående 4-roms med stor balkong mot bakgård - Parkering*- Peis - Pusset opp i 2021 - Store boder

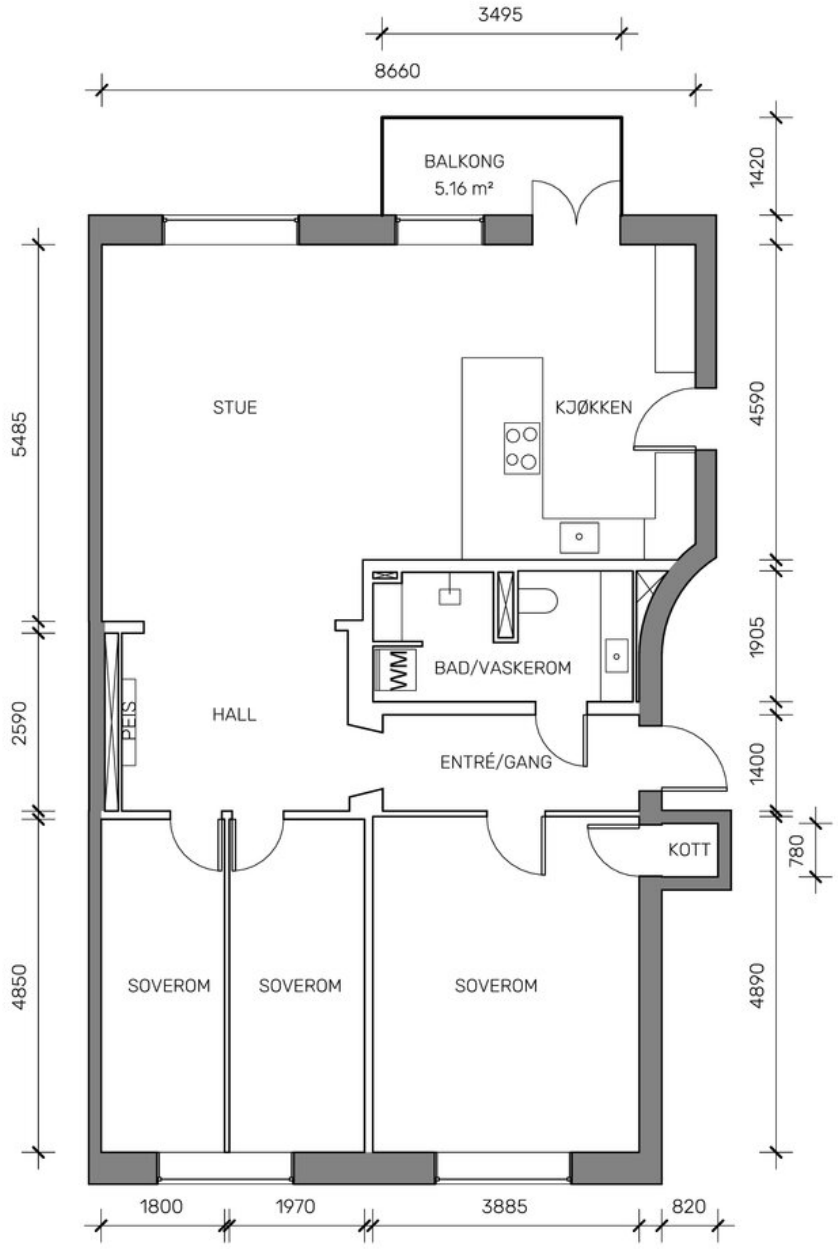
Prisantydning	**12 890 000,-**
Omkostninger	**14 650,-**
Totalpris	**12 984 406,-**
Fellesgjeld	**79 756,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 301,-**
BRA-i	**109 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Aksjeleilighet**
Byggeår	**1929**
Eierform	**Aksje**

Kort fortalt

Velkommen til en lekker, lys og romslig 4-roms med stor balkong og attraktiv beliggenhet på populære Bislett/St. Hanshaugen.

Leiligheten holder gjennomgående høy standard etter en omfattende oppussing i 2021, og er nylig malt i moderne og tidsriktige farger. Den gode planløsningen byr på romslige oppholdsrom, tre soverom. lekkert bad og sosialt kjøkken med utgang til en stor balkong vendt mot rolig og skjermet bakgård. Parkeringsplass med lader i bakgården gjør hverdagen ekstra enkel. Godt drevet boligselskap der vedlikeholdsplanen ble fullført i 2026.

Her bor du sentralt, men samtidig tilbaketrukket, med kort vei til kaféer, restauranter, parker, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. En innflyttingsklar og stilfull leilighet med etterspurte fasiliteter. Både lofts- og kjellerbod.



1 2 5 10m

	Referanse:	Målestokk	Adresse
	Q326091575	1 : 100	Benneches gate 1

	Kontrollert	Format:	Dato:	Oppdragsgiver:
	FND	A3	08.09.2026	Takstkonsulent1 AS

Takstkonsu
Vi verdsetter
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkons

Roml
Verifisert are

ealet er polygonberegnet av Romly, etter gjennomført 3D-laserskanning. Se www.romly.no
ndre avvik på enkeltmål kan forekomme som følge skjevheter, målehøyde o.l.

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0440/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selgere
Henrik Sandvik
Kristine Fjeldberg

Kjøpesum og omkostninger
12 890 000,- (Prisantydning)
79 756,- (Andel av fellesgjeld)
---
12 969 756,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
4 150,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
10 500,- (Transportgebyr for aksjer)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
14 650,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
24 150,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
12 984 406,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
12 993 906,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1929

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 109 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 121 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 109 kvm.
Total BRA: 109 kvm.
TBA: 5 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 12 kvm.
Total BRA: 12 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, tre soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten to boder. En loftsbod på ca. 10,86 m² ALH (ikke måleverdig) og en kjellerbod på ca. 12,2 kvm.

Standard
Entré:
Velkommen inn! I leiligheten møtes du av en lys og flott gang som gir et umiddelbart godt og riktig førsteinntrykk. I entréen er det plass til knagger og skohylle for oppbevaring av yttertøy. Praktiske gulvfliser med gulvvarme.

Åpen kjøkken- og stueløsning:
Moderne, stilsikkert kjøkken fra kvalitetsleverandøren Strai. Smakfull innredning fra 2021 med glatte fronter, glassplate over kjøkkenbenken og Dekton benkeplate. Integrerte hvitevarer av høy kvalitet med BORA-koketopp med integrert kullfilterventilator, stekeovn, mikro, varmeskuff, vinskap, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Det er underlimt vaskekum med Quooker blandebatteri. Waterguard og komfyrvakt er montert. Kjøkkenet har et tidsriktig og moderne uttrykk med masse lagringsplass og god plass til matlaging.

Fra kjøkkenet er det utgang til en nordøstvendt balkong på ca. 5 kvm. På balkongen er det plass til utemøblement og beplantning. Balkongen vender mot hyggelig bakgård. Selger opplyser at gulvet på balkongen ble slipt og beiset i 2026.

I stuen er det rikelig areal til sofagruppe med tilhørende sofabord og tv-møblement og spisebord. Rommet har god takhøyde på 2,77 meter og godt lysinnslipp via store vindusflater. Dette bidrar til en luftig og god romfølelse. Rommet er åpent og romslig, noe som gjør innredningsjobben enkel. Leiligheten har stilrene overflater med lune fargevalg malt i 2024 og enstavs eikeparkett med behagelig gulvvarme. Hyggelig peisovn i stuen. Aksjelaget rehabiliterte pipeløpene i 2019.

Tre soverom:
Det er god tilknytning mellom soverommene via gangen. På hovedsoverommet er det god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Lang den ene veggen er det montert en innholdsrik skyvedørsgarderobe. Skapet har flotte, profilerte fronter med et klassisk uttrykk. Rommet har overflater med tregulv, lyse vegger og himlingen er malt i en lun blåtone.

De øvrige rommene passer godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor, og har begge god plass til både seng, skrivepult og skap. Soverommene er malt i lune, tidsriktige farger og har pent listverk. Selger har delt et et større rom til to soverom. I forbindelse med oppussingen ble det avrettet og lagt parkett/teppegulv, lagt gipsvegger, satt inn to nye dører, nytt elektro, malt vegger, satt inn stukkatur. Ferdigstilt i 2026 og utført av LØFTE Gruppen, LØFTE bygg og LØFTE elektro.

Bad:
Rålekkert bad pusset opp i 2021. Badet har tidsriktige farge- og materialvalg med flislagte overflater, elektrisk gulvvarme og innfelte downlights. Badet har vegghengt klosett, dusjnisje med regnfallsdusj og svingbar glassdør same en bred baderomsinnredning med servant og speil. Opplegg for vask/tørk inne i skapet. Det er montert elektrisk vifte, men det er ukjent om denne fungerer. Oppussingen ble utført av Vinderen Rør, Murermester Sveen, Formbygg Entreprenører

Overflater:
Gulv: Gulv med fliser, heltre og enstavs eikeparkett. Elektriske varmekabler i stue, kjøkken, spisestue, gang og bad. Gulv i stue, spisestue, kjøkken- Leverandør Skogr, lagt av Formbygg Entreprenører.
Vegger: Vegger med malte plater og fliser på badet. Selger opplyser at kjøkken og stuen ble malt i 2024 og gangen og soverom i 2026.
Himling: Himlinger med malte plater. Takhøyden i stue/kjøkken ble målt til 2,77 meter.

Parkering
Selskapet disponerer 20 parkeringsplasser, og ny eier av denne leiligheten vil alltid få tildelt minimum én parkeringsplass ved forespørsel til styret.

De fleste parkeringsplassene er under carport som ble bygget i 2022, mens noen plasser er langs fasade. Tildeling av plasser skjer etter ansiennitet (innflyttingsdato). Når du har fått tildelt en plass beholder du denne så lenge du ønsker, men du kan også søke om å bytte plass hvis en annen plass blir ledig. Parkeringsplassene har en egen "felleskostnad" som faktureres sammen med felleskostnadene. Avhengig av plassen man får (under carport eller langs fasade) er prisen hhv. 900 kr/mnd eller 750 kr/mnd. Man kan også velge bort parkeringsplass, og dermed heller ikke betale denne kostnaden. Da gjøres plassen tilgjengelig til andre aksjonærer som er interessert, eller eventuelt som gjesteparkering dersom ingen aksjonærer ønsker å bruke den. Merk at aksjonæren for denne leiligheten alltid har rett på parkeringsplass ihht. vedtektene, og kan derfor alltid gi beskjed dersom behovet for parkeringsplass oppstår. Da må den aksjonæren som evt. disponerer to plasser gi plassen tilbake til aksjonæren som ikke har plass.
Det er for de fleste plassene satt opp felles infrastruktur for elbillading, og selskapet vil bekoste evt. manglende infrastruktur ved behov hos en aksjonær. Eier må selv bekoste egen ladeboks og installering av denne. Eier betaler for eget forbruk gjennom appen Wattif.
Ladeprisen skal være kostnadsnøytral for selskapet, og styret setter prisen tilnærmet spotpris.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Totalrehabilitering av bad/våtrom med ferdigattest 15.11.2021. Ansvarlig prosjekterende var WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS og VINDEREN RØR AS. Ansvarlig utførende var FORMBYGG ENTREPRENØR AS (Mur, membran, flisarbeider og tømrerarbeider),

VINDEREN RØR AS (Rørarbeider), VINDEREN ELEKTRO AS (Elektro), MURMESTER SVEEN AS (Mur). Ansvarlig kontrollerende var NORSK BYGGEKONTROLL AS (Uavhengig Kontroll av fuktsikring).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med totalrehabiliteringen av bad/våtrom ble sluket flyttet og oppgradert sammen med øvrige rørføringer. Membran ble ansvarsbelagt ifm. byggesaken. Ferdigattest ble gitt 15.11.2021. Ansvarlig prosjekterende var WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS og VINDEREN RØR AS. Ansvarlig utførende var FORMBYGG ENTREPRENØR AS (Mur, membran, flisarbeider og tømrerarbeider), VINDEREN RØR AS (Rørarbeider), VINDEREN ELEKTRO AS (Elektro), MURMESTER SVEEN AS (Mur). Ansvarlig kontrollerende var NORSK BYGGEKONTROLL AS (Uavhengig Kontroll av fuktsikring).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering av bad/våtrom med ferdigattest 15.11.2021. Ansvarlig prosjekterende var WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS og VINDEREN RØR AS. Ansvarlig utførende var FORMBYGG ENTREPRENØR AS (Mur, membran, flisarbeider og tømrerarbeider), VINDEREN RØR AS (Rørarbeider), VINDEREN ELEKTRO AS (Elektro), MURMESTER SVEEN AS (Mur). Ansvarlig kontrollerende var NORSK BYGGEKONTROLL AS (Uavhengig Kontroll av fuktsikring).

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av pipeløp i 2019 der arbeidet ble utført av Pipe Eksperten AS. Bygget ny carport i 2022 der arbeidet ble utført av Sje Sveis og industriservice AS. Solid Eiendomsservice AS utarbeidet tilstandsrapport for taket i 2025. Basert på rapporten ble nødvendig tiltak gjennomført av Bygårdservice AS i 2026. Tiltakene innebar vask /rensing for mose og impregnering, diverse mindre utbedringer, og installering av gjennomsiktig overtak.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid med overvannsanlegg i bakkken i bakgården ble ferdigstilt i 2023.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Med unntak av soverommene ble det for resten av leiligheten i 2021 installert varmekabler, belysning, brytere, stikkontakter, styringspanel for varme og sikringsskap, samt nytt elektrisk opplegg på kjøkken og bad. Arbeidene ble gjennomført av Vinderen Elektro AS. I 2026 ble det på de to minste soverommene installert ny belysning, brytere og stikkontakter. Arbeidene ble gjennomført av Løfte elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? El-tilsyn i februar 2023. Anmerkningene ble rettet av tidligere eier.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert felles infrastruktur for el-billadere på p-plassene i bakgården. Arbeidet ble gjennomført av TLS elektro AS i 2023. Aksjonærene må selv bekoste innkjøp/installering av el-billader til sin tildelte p-plass.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig? Nei
Eventuell kommentar: Det ene soverommet er omgjort til to soverom. Arbeidet ble ferdigstilt i 2026 og utført av LØFTE Gruppen og LØFTE bygg.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing av samtlige trappeoppganger i 2020. Arbeidet ble gjennomført av Maler Gibbon. Sentralt brannvarslingssystem ble skiftet ut i 2022. Arbeidet ble gjennomført av Schneider Electric Norge. Felles varmtvannsberedere ble skiftet ut i 2022. Arbeidet ble gjennomført av Højer Rør.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet i september 2026.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt?
Salgsoppgaven fra da nåværende eier kjøpte leiligheten i 2024

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften

/fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet for aksjeselskapet i 2019 ble fullført i september 2026. Styret mener aksjeselskapet nå er ajour med vedlikeholdsbehovet og det foreligger ingen planer som vil øke fellesutgiftene eller fellesgjelden.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Styret samarbeider med aksjonær i 1. etg. om utarbeidelse av sak om bruksendring til to boenheter. Bruksendringen må legges frem for generalforsamlingen for godkjenning.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget i sin helhet. Se punkt 4 om arbeid på det elektriske anlegget som er gjort i eiers regi.

Bygningssakkyndig
Takstkonsulent1 Kenneth Pettersen

Byggemåte
Bygget:
- Boliggård bygget i 1929.
- Bygningen antas oppført med gråsteinsmur til stedlige masser.
- Grunnmur av naturstein/granitt.
- Etasjeskille mellom 1.- og 2. etasje i plasstøpt, armert betong, øvrige etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire.
- Yttervegger oppført av betong/murverk.
- Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takplater/takstein.

Leiligheten:
- Vinduer med 2-lags press glass, produsert 2014.
- Lyd og brannklassifisert entrédør og til bakdør.
- 2-fløyet balkongdør med 2-lags energiglass.
- Nordøstvendt balkong i stål- og trekonstruksjoner på ca. 5 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner.
- Teglsteinspipe. Peisovn i stuen.
- Formpressede innerdører med 3-speil.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Ventilasjon bad:
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget.

- Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for 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 godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er F
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektriske varmekabler i stue, kjøkken, spisestue, gang og bad.
- Vedfyring.
- Panelovner på de to minste soverommene.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 301,- pr. mnd.
Inkluderer: Bredbånd, betjening andel fellesgjeld, felles byggforsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, revisjonskostnader, styrehonorar, drift og vedlikehold.

Herav:
Felleskostnader 3 997,-
Internett 304,-

Aksjeselskapet foretar halvårlig vannavregning. Faktura sendes til aksjonær(ene) registrert som eier på faktureringstidspunktet. Ved evt. eierskifter i perioden må det foretas et internt oppgjør mellom kjøper/selger.

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. De månedene øker felleskostnadene med 840,-.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm
- Eiendomsskatt

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 2 800 584,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 10 429 406,- pr. 2025
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet
- Styret har gått over til norgespris på felles strømmålere.

Vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet for selskapet i 2019 ble fullført i september 2026. Styret mener selskapet nå er ajour med vedlikeholdsbehovet og det foreligger på nåværende tidspunkt ingen vedlikeholdsplaner som vil øke felleskostnadene eller fellesgjelden.
Utvalgte vedlikeholdsarbeider som ble gjennomført av selskapet:

2019: Utbedring av pipeløp utført av Pipe Eksperten AS.
2020: Oppussing av samtlige trappeoppganger utført av Maler Gibbon.
2022: Ny carport utført av Sje Sveis og industriservice AS.
2022: Utskiftning av sentralt brannvarslingssystem utført av Schneider Electric Norge.
2022: Utskiftning av felles varmtvannsberedere utført av Højer Rør.
2023: Installert felles infrastruktur for el-billadere i bakgården utført av TLS elektro AS
2023: Gjennomført arbeid med overvannsanlegg i bakgården.
2026: Solid Eiendomsservice AS utarbeidet tilstandsrapport for taket i 2025. Basert på rapporten ble

nødvendig tiltak gjennomført av Bygårdservice AS i 2026. Tiltakene innebar vask /rensing for mose og impregnering, diverse mindre utbedringer, og installering av gjennomsiktig overtak.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 79 756,-pr. 01.09.2026

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208786636
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,35%
Restsaldo: 1 704 059,00
Innfrielsesdato: 30.01.2042
Type Rente: Flytende rente
Terminer i året 12

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208786636
Restsaldo: 79 756,00
Kapitalkostnader: 679,35
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 35 498,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 105 623,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 390 500,-. Det budsjetterte underskuddet skyldes planlagt vedlikehold av taket. Underskuddet dekkes av oppsparte midler.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer kan være aksjeeiere i selskapet.

Beboernes forpliktelser og dugnader
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.

Dyrehold
Dyrehold må godkjennes av styret.

Aksjeselskapets forsikring
Gjensidige Forsikring Asa
Polisenr. 8410089

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 546 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et sentralt og populært boligområde på St. Hanshaugen. Kort vei fra leiligheten til den populære St.Hanshaugen-parken. Parken ble opparbeidet i 1850 og var den første parken Oslo Kommune tok ansvar for. Parken tilbyr turmuligheter for store og små, sommerservering, scene hvor det avholdes konserter, andedam, mange benker å slappe av i, fjordutsikt og mye mer. Stensparken frister også på varme sommerdager. Dette er en perfekt beliggenhet for deg som ønsker å bo sentralt og samtidig vil ha kort vei til flotte grøntarealer.

Fra St. Hanshaugen har man gangavstand til hovedstadens mest attraktive handlegater som Bogstadveien og Hegdehaugsveien, samt kort vei til Thereses gate på Bislett og Grünerløkka med sitt pulserende liv. Gangavstand til St. Hanshaugen Senter med bl.a. Rema 1000 og Mester Grønn. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten. Søndagsåpne Bunnprisen ligger rett ved.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen, fiskebutikken Gutta fra Havet og den økologiske helsekostbutikken Røtter. Hyggelige kaféer og restauranter som Java, Smalhans, Roleur, Schrøder, Pascal, Kaffebrenneriet og Kolonialen, samt Åpent Bakeri.

St. Hanshaugen har et stort utvalg av treningsfasiliteter i nærområdet; bla. SATS Bislett, Bislet bad, Bislett stadion, FitnessXpress, mfl. Nærområdet byr også på fotballbane, lekeplass og tennisanlegg. Ellers kan man benytte seg av parken på St. Hanshaugen, samt Stensparken og Idioten med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter.

Ca. ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Også kort gange til Vulkan, med Mathallen, BAR Vulkan, konsertscene og restauranter.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området. Buss nr. 21, 26 og 37 er i umiddelbar nærhet. Gangavstand til trikk med 17-, 18- og 19- trikken. Disse tar deg enkelt og raskt til Oslo S, Solli plass, Aker Brygge, Nydalen, Majorstua, Rikshospitalet, Blindern m.m. Med bil fra St. Hanshaugen tar det ca. 2 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn. Gåavstand til Nationaltheatret eller Majorstuen t-banestasjon.

Bolteløkka, Ila, St.Sunniva og Fagerborg barne-/ungdomsskoler er en kort gåtur unna, det samme gjelder videregående som Edvard Munch, Steinerskolen og Elvebakken. OsloMet på Bislett ligger kun ca. 5 minutters gange fra leiligheten. Videre er det gode kollektivmuligheter til Universitetet i sentrum, Blindern og BI i Nydalen. Ullevål Sykehus ligger i gangavstand unna leiligheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument fra 1928. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det er åpnet mellom det som er opprinnelig "spisestue, pikeværelse og kjøkken" til dagens kjøkken og stue. Det er et areal mellom rommene med rombenevnelse som ikke kan tydes. Den opprinnelige stuen er i dag innredet og brukt som soverom 2 og 3.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler aksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig. m.tilh. anlegg iht. reguleringsbestemmelse S-2255. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i området:
Frydenlundgata 10 A og B - utskifting av vinduer og en balkongdør. Saksnummer 202514981
Frydenlundgata 12 - mulig ulovlig utskifting av vinduer. Saksnummer 202505315
Benneches gate 3 B-E - oppføring av ni balkonger. Saksnummer 202511768
Colletts gate 13A, 13B - bruksendring fra næringsareal til boligareal. Saksnummer 202507827
Colletts gate 9 B - oppføring av en balkong. Saksnummer 202511309
Frydenlundgata 8A - mulig ulovlig tiltak, loftsutbygging. Saksnummer 202602826
Frydenlundgata 6 A-C - oppføring av åtte balkonger. Saksnummer 202510671

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/217/24:
04.02.1928 - Dokumentnr: 924435 - Bestemmelse om gjerde

26.06.1928 - Dokumentnr: 924436 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

30.07.1929 - Dokumentnr: 912835 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Henrichensgt 2 og 4 samt Colletsgt 10

15.07.1899 - Dokumentnr: 900316 - Opprettelse av

matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA COLLETTSGT 2B - UTGÅTT

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen 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 Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Salg av aksjeleiligheter reguleres av kjøpsloven. Ved dette salget skal imidlertid avhendingslovens bestemmelser komme til anvendelse så langt de passer.

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av

budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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 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 fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 64 148,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Markedspakke kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 785,-
Pantesperre m/urådighet aksje ca. kr. 4 150,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport - Takstkonsulent1 AS kr. 11 400,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 14 950,-

Samlet skal selger betale kr. 170 983,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 22. september 2026

Ansvarlig megler
Stian M. Baklie, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41105849

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Benneches gate 1

Nabolaget St.Hanshaugen - vurdert av 404 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

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... 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 O... 450 elever	6 min 0.5 km
Heltberg Bislett	6 min

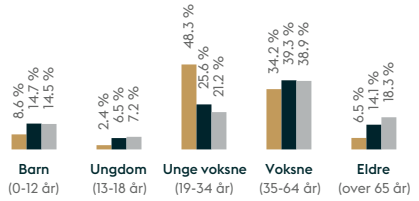
Offentlig transport

Sofies plass Linje FB5A, FB5B, 21	3 min 0.2 km
Dalsbergstien Linje 17, 18	6 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	16 min 1.4 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 1.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 3 km

Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år) 59 barn	4 min 0.3 km
Melkeveien barnehage (1-6 år) 71 barn	4 min 0.4 km
Langaard barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
St.Hanshaugen	4 169	2 637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 80/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Primære transportmidler

- Buss
- Gående

Sport

Lille bislett	4 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	4 min
SATS Bislett	5 min
The Work Out	7 min

«10 minutter å gå til hele Oslo.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Aksjeleilighet
Benneches gate 1, 0169 OSLO
OSLO kommune
gnr. 217, bnr. 24
Aksjenummer 103-117

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 109 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 16.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13350-3366 **Referansenummer:** MS7168

Autorisert foretak: Takstkonsulent1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

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 Fagskulen 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



Kenneth Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
kh@takstkonsulent1.no
901 40 918

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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 1929. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024 og har siden den gang gjort oppgraderinger som herunder nevnes med bl.a.

- Malt vegger/lister i stue/kjøkken i 2024. Utført selv.
- Malt vegger/lister i gang i 2026. Utført selv.
- Slipet/beiset balkong i 2026. Utført selv.
- Delt et rom til to soverom: Avrettet og lagt parkett/teppegulv, lagt gipsvegger, satt inn to nye dører, nytt elektro, malt vegger, satt inn stukkatur. Ferdigstilt i 2026 og utført av LØFTE Gruppen, LØFTE bygg og LØFTE elektro.

Informasjon tilsendt av eier før befaring.

Arbeider utført i regi av tidligere eier i 2021:

- Nytt bad, inkl nye rør, møbler og armaturer- Vinderen Rør, Murermester Sveen, Formbygg Entreprenører.
- Div nye innervegger og listverk, Formbygg Entreprenører.
- Nytt kjøkken, Strai Kjøkken.
- Nytt gulv i stue, spisestue, kjøkken- Leverandør Skogr, lagt av Formbygg Entreprenører.
- Nytt fliselagt gulv i gangen, Murmester Sveen.
- Elektriske varmekabler i stue, kjøkken, spisestue, gang og bad av Vinderen Elektro.
- Nytt el-skap, føringer og belysning i bad, stue, spisestue, kjøkken, gang og bad. Eks føringer på soverommene.

Hentet fra tidligere takst.

Aksjeleilighet - Byggeår: 1929

UTVENDIG Gå til side

Nordøstvendt balkong i stål- og trekonstruksjoner på ca. 5 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner.

Boliggård bygget i 1929. Bygningen antas oppført med gråsteinsmur til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/granitt. Etasjeskille mellom 1. - og 2. etasje i plasstøpt, armert betong, øvrige etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført av betong/murverk. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takplater/takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser, heltre og 1-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til: 2,77 m.

- Div. nye innervegger og listverk, Formbygg Entreprenører. Nytt gulv i stue, spisestue, kjøkken-Leverandør Skogr, lagt av Formbygg Entreprenører. Nytt flislagt gulv i gangen, Murmester Sveen. Elektriske varmekabler i stue, kjøkken, spisestue, gang og bad av Vinderen Elektro. Arbeider utført i 2021.

VÅTROM Gå til side

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speil og dusjnisje med regnfallsdusj og svingbar glassdør. Naturlig ventilasjon (det er montert elektrisk vifte, ukjent om denne er satt i drift).

- Baderommet ble fullstendig oppusset i 2021. Arbeider utført av Vinderen Rør, Murermester Sveen, Formbygg Entreprenører.

KJØKKEN Gå til side

Strai kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein, type Dekton, underlimt vaskekum. Glassplate over benkeplaten. Integrert bora koketopp med integrert kullfilterventilator, stekeovn, micro, varmeskuff, vinskap, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Quooker blandebatteri. Waterguard. Komfyrvakt.

- Kjøkken ble montert nytt i 2021.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Elektrisk oppvarming. Elektriske varmekabler i stue, kjøkken, spisestue, gang og bad. Vedfyring.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

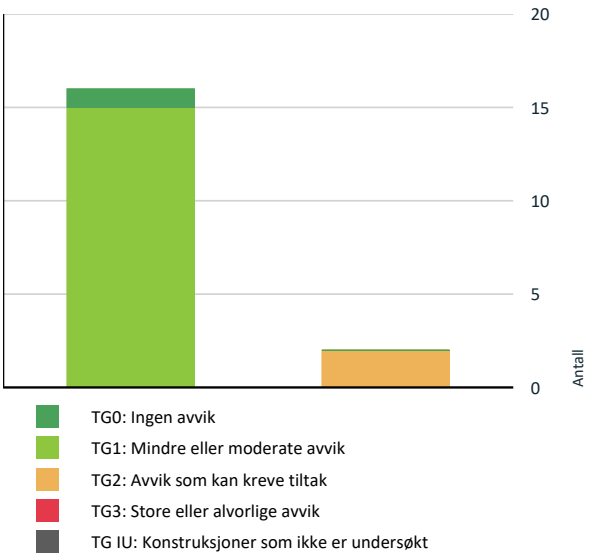
Lovlighet Gå til side

Aksjeleilighet

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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.

Oppsummering av avvik

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

Aksjeleilighet

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Våtrom > 2. etasje > bad > Ventilasjon Gå til side

Tilstandsrapport

AKSJELEILIGHET



Byggeår
1929

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags press glass, produsert 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Lyd og brannklassifisert entrédør og til bakdør. 2-fløyet balkongdør med 2-lags energiglass.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Nordøstvendt balkong i stål- og trekonstruksjoner på ca. 5 m². Rekkverk av stålkonstruksjoner.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boliggård bygget i 1929. Bygningen antas oppført med gråsteinsmur til stedlige masser. Grunnmur av naturstein/granitt. Etasjeskille mellom 1.- og 2. etasje i plasstøpt, armert betong, øvrige etasjeskillere av trebjelkelag, antatt isolert med stubbloftsleire. Yttervegger oppført av betong/murverk. Takkonstruksjon med sperrer av tre, saltak takform, tekket med takplater/takstein (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himlinger med malte plater. Vegger med malte plater. Gulv med fliser, heltre og 1-stavs eikeparkett. Takhøyden ble målt i stue/kjøkken til: 2,77 m.

- Div. nye innervegger og listverk, Formbygg Entreprenører. Nytt gulv i stue, spisestue, kjøkken-Leverandør Skogr, lagt av Formbygg Entreprenører. Nytt flislagt gulv i gangen, Murmester Sveen. Elektriske varmekabler i stue, kjøkken, spisestue, gang og bad av Vinderen Elektro. Arbeider utført i 2021.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong og trebjelkelag.

- Det er en forhøyning inn til gulvet til soverommene.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke gjort undersøkelser av radonforekomst i forbindelse med rapporten. Dette gjøres med egnet utstyr i de kaldeste månedene i året.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe. Peisovn i stuen.

- Aksjelaget rehabiliterte pipeløpene i 2019 iflg. offentlig dokument.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Formpressede innerdører med 3-speil.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Elektriske varmekabler i stue, kjøkken, spisestue, gang og bad. Vedfyring.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater, innfelt downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser, elektrisk gulvvarme. Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speil og dusjnisje med regnfallsdusj og svingbar glassdør. Naturlig ventilasjon (det er montert elektrisk vifte, ukjent om denne er satt i drift).

- Baderommet ble fullstendig oppusset i 2021. Arbeider utført av Vinderen Rør, Murermester Sveen, Formbygg Entreprenører

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er gitt ferdigattest på bygget dette er etter NS3600 godkjent som dokumentasjon på at det foreligger nødvendige data på utførelse av baderommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2021 **Kilde:** Offentlig informasjon

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

- Baderomsgulvet er utført med tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsonen og lokalt fall mot sluk i dusjsonen. Løsningen avviker fra vanlig preakseptert utførelse. Det er fremlagt dokumentasjon som viser at valgt løsning er prosjektert, og at det er gjennomført uavhengig kontroll av forholdet. Den bygningssakkyndige har ikke foretatt egen kontroll av prosjekteringsgrunnlaget eller de skjulte konstruksjonene, og vurderingen bygger derfor på fremlagt dokumentasjon.

For å redusere konsekvensen ved eventuell lekkasje fra vannførende installasjoner plassert utenfor dusjsonen, kan det vurderes å etablere automatisk lekkasjestopper, eksempelvis Waterguard eller tilsvarende løsning.

Årstall: 2021 **Kilde:** Offentlig informasjon

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.

Årstall: 2021 **Kilde:** Offentlig informasjon

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med vegghengt klosett, servant på innredning, speil og dusjnisje med regnfallsdusj og svingbar glassdør.

Årstall: 2021 **Kilde:** Offentlig informasjon

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke (det er montert elektrisk vifte, usikkert om denne er satt i drift).

Vurdering av avvik:

• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/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 luftekanaler i bygget.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i tilstøtende rom stue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 0 vektprosent.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Strai kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate av stein, type Dekton, underlimt vaskekum. Glassplate over benkeplaten. Integrert bora koketopp med integrert kullfilterventilator, stekeovn, micro, varmeskuff, vinskap, kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin. Quooker blandebatteri. Waterguard. Komfyrvakt.

- Kjøkkeninnredningen ble montert ny av tidligere eier i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger. Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

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

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Sentralt varmtvannsberedning

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.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr medfølger.

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 boder
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.

Arealet 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Aksjeleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Loft						11	11
2. etasje	109			109	5		109
Kjeller		12		12			12
SUM	**109**	**12**			**5**	**11**	**132**
SUM BRA	**121**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. etasje	Entré, 3 soverom, bad, kjøkken, og stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

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, bla. større sjakt bak peis og fra bad og kjøkken mot trappeoppgang.
- Innhukk i dør mot balkong er medtatt.
- Leilighetens geometri og sjakter er kontrollert mot original byggetegning og romfordeling/bruk er betydelig endret til dagens situasjon.

Leiligheten disponerer 2 boder:
- Bod 1, på loft skråtak og ikke måleverdig: 10,86 m² ALH.
- Bod 2, kjeller: 12,22 m² BRA-e.

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se kort sammendrag av tilstand for mer info.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Kenneth Pettersen	Takstingeniør
	Henrik Sandvik	Kunde
	Anders Røren	bygningssakkyndig
	Floire Nathanael Daub	Arkitekt

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	217	24		0	546.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Benneches gate 1

Hjemmelshaver
As Bennechesgate 1 Og 3

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører
05/As Bennechesgate 1 Og 3	924464585	05	

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
103-117	35 498	*31.12.2025*	79 756	*07.09.2026*

Kommentar
Ligningsposter pr. 31.12.2025 og gjeld pr. 07.09.2026 (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
Forretningsførerinfo	11.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Henrik Sandvik	9578-5999-4-931941	2026-09-17 21:42:28
Kristine Fjeldberg	9578-5999-4-3435923	2026-09-17 21:51:12

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
17. sep. 2026

Oppdragsnummer
5-0440/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Benneches gate 1, 0169 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Henrik Sandvik, Kristine Fjeldberg

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. april 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 84100898
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering av bad/våtrom med ferdigattest 15.11.2021. Ansvarlig prosjekterende var WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS og VINDEREN RØR AS. Ansvarlig utførende var FORMBYGG ENTREPRENØR AS (Mur, membran, flisarbeider og tømrerarbeider), VINDEREN RØR AS (Rørarbeider), VINDEREN ELEKTRO AS (Elektro), MURMESTER SVEEN AS (Mur). Ansvarlig kontrollerende var NORSK BYGGEKONTROLL AS (Uavhengig Kontroll av fuktsikring).

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med totalrehabiliteringen av bad/våtrom ble sluket flyttet og oppgradert sammen med øvrige rørføringer. Membran ble ansvarsbelagt ifm. byggesaken. Ferdigattest ble gitt 15.11.2021. Ansvarlig prosjekterende var WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS og VINDEREN RØR AS. Ansvarlig utførende var FORMBYGG ENTREPRENØR AS (Mur, membran, flisarbeider og tømrerarbeider), VINDEREN RØR AS (Rørarbeider), VINDEREN ELEKTRO AS (Elektro), MURMESTER SVEEN AS (Mur). Ansvarlig kontrollerende var NORSK BYGGEKONTROLL AS (Uavhengig Kontroll av fuktsikring).

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrehabilitering av bad/våtrom med ferdigattest 15.11.2021. Ansvarlig prosjekterende var WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS og VINDEREN RØR AS. Ansvarlig utførende var FORMBYGG ENTREPRENØR AS (Mur, membran, flisarbeider og tømrerarbeider), VINDEREN RØR AS (Rørarbeider), VINDEREN ELEKTRO AS (Elektro), MURMESTER SVEEN AS (Mur). Ansvarlig kontrollerende var NORSK BYGGEKONTROLL AS (Uavhengig Kontroll av fuktsikring).

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utbedring av pipeløp i 2019 der arbeidet ble utført av Pipe Eksperten AS. Bygget ny carport i 2022 der arbeidet ble utført av Sje Sveis og industriservice AS. Solid Eiendomsservice AS utarbeidet tilstandsrapport for taket i 2025. Basert på rapporten ble nødvendig tiltak gjennomført av Bygårdservice AS i 2026. Tiltakene innebar vask /rensing for mose og impregnering, diverse mindre utbedringer, og installering av gjennomsiktig overtak.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid med overvannsanlegg i bakkken i bakgården ble ferdigstilt i 2023.

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Med unntak av soverommene ble det for resten av leiligheten i 2021 installert varmekabler, belysning, brytere, stikkontakter, styringspanel for varme og sikringsskap, samt nytt elektrisk opplegg på kjøkken og bad. Arbeidene ble gjennomført av Vinderen Elektro AS. I 2026 ble det på de to minste soverommene installert ny belysning, brytere og stikkontakter. Arbeidene ble gjennomført av Løfte elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El-tilsyn i februar 2023. Anmerkningene ble rettet av tidligere eier.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er installert felles infrastruktur for el-billadere på p-plassene i bakgården. Arbeidet ble gjennomført av TLS elektro AS i 2023. Aksjonærene må selv bekoste innkjøp/installering av el-billader til sin tildelte p-plass.

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Det ene soverommet er omgjort til to soverom. Arbeidet ble ferdigstilt i 2026 og utført av LØFTE Gruppen og LØFTE bygg.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppussing av samtlige trappeoppganger i 2020. Arbeidet ble gjennomført av Maler Gibbon. Sentralt brannvarslingssystem ble skiftet ut i 2022. Arbeidet ble gjennomført av Schneider Electric Norge. Felles varmtvannsberedere ble skiftet ut i 2022. Arbeidet ble gjennomført av Højer Rør.

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport utarbeidet i september 2026.

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgaven fra da nåværende eier kjøpte leiligheten i 2024.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet for aksjeselskapet i 2019 ble fullført i september 2026. Styret mener aksjeselskapet nå er ajour med vedlikeholdsbehovet og det foreligger ingen planer som vil øke fellesutgiftene eller fellesgjelden.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Ja

Beskriv: Styret samarbeider med aksjonær i 1. etg. om utarbeidelse av sak om bruksendring til to boenheter. Bruksendringen må legges frem for generalforsamlingen for godkjenning.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0440/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Kristine Fjeldberg	**2026-09-17**	**Henrik Sandvik**	**2026-09-17**

Identifikasjon

Kristine Fjeldberg

Identifikasjon

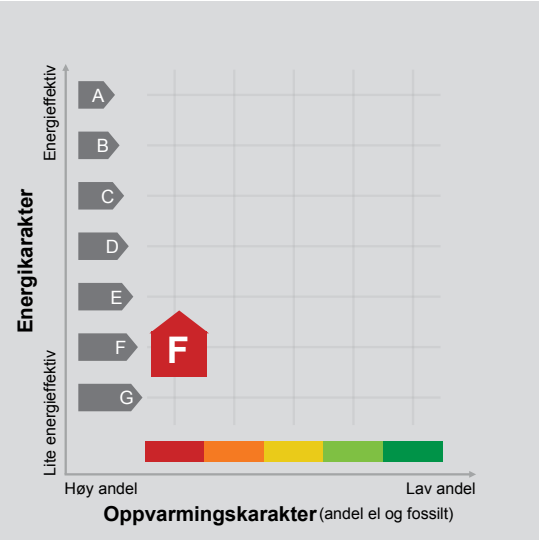
Henrik Sandvik

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Benneches gate 1
Postnummer	0169
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	217
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80528698
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	d11f264b-d312-4685-a824-d00876e2ceaf
Dato	17.07.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 11 568 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

11 568 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0440/26 . Vår ref.: 3903-1-05 Dato: 07.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	AS Bennechesgate 1 og 3
Organisasjonsnr:	924464585
Aksjonær:	Fjeldberg, Kristine
Medaksjonær:	Sandvik, Henrik
Leilighetsnummer:	05
Aksjeboenhetsnumer:	00103
Adresse:	Benneches Gate 1, 0169 OSLO
Aksjenummer:	103-117
Gnr.	217
Bnr.	24

Opplysninger om boligselskapet:

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

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november
Parkeringrett for bil følger leiligheten, med unntak av leilighet nr 1. Hvis selger har parkeringsplass, vil fakturering av parkeringsplassen avsluttes fra overtakelsesdato. Hvis kjøper ønsker parkeringsplass må kjøper kontakte styret når de har fått tilgang til Vibbo. Styret vil da tildele en parkeringsplass og det vil påløpe et eierskiftegebyr. 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 faktureringstidspunktet. Ved evt. eierskifter i perioden må det foretas et internt oppgjør mellom kjøper/selger.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208786636
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,35%
Restsaldo:	1 704 059,00
Innfrielsesdato:	30.01.2042
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: 4 301,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt		840,00 fra 01.11.2026
Felleskostnader	3 997,00	
Tv/internett	304,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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:	1 140,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 584,-
Annen formue:	35 498,-
Gjeld:	82 042,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208786636
Restsaldo:	79 756,00
Kapitalkostnader:	679,35
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 79 756,00,-, 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/Svenn Richard Andersen, e-post: bennechesgt_1_3_aksjeselskap@styrerommet.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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
4. mai 2026 kl. 18:00, Benneches gate 4, 1. etg.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelse
7. Refinansiering av banklån
8. Utbedring av tak
9. Finansiering utbedring av tak
10. Fastsettelse av honorarer
11. 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Henrik Haukeland er valgt.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 3903 Årsregnskap 2025.pdf
2. 3903 AS Bennechesgate 1 og 3.pdf

Sak 6

Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelse

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Aksjeselskapet fortsetter med BDO som revisor for regnskapsåret 2026. Revisors godtgjørelse for regnskapsåret 2025 settes til kr 8 199.

Sak 7

Refinansiering av banklån

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Aksjeselskapet har i dag et langsiktige lån i DNB pålydende kr 1 731 126 per 15.04.26. Eksisterende rentebetingelser hos DNB er 6,3% nominell og 6,59% effektiv.

Selskapet har fått et indikativt tilbud fra OBOS-banken med rentebetingelser på 6,1% nominell og 6,33% effektiv. Endelig tilbud vil foreligger etter at OBOS-banken har behandlet lånesøknaden og foretatt en kredittvurdering.

Forslag til vedtak
Det langsiktige lånet flyttes fra DNB til OBOS-banken hvis aksjeselskapet etter behandling av lånesøknaden gis bedre økonomiske betingelser. Hvis lånet flyttes til OBOS-banken, gis OBOS-banken 2. prioritets pant.

Sak 8

Utbedring av tak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beskrivelse av behov for takutbedring Benneches gate 1-3a

Styret valgte høsten 2025 å leie inn Solid Eiendomsservice for å få renset takrenner for mose og samtidig gi oss en tilstandsvurdering av taket.

Rapport i vedlegg 3 gir detaljer, men i korte trekk er takets tilstand ok, men har behov for vesentlig vedlikehold. Vi har hatt Bygårdsservice A/S inne for å gi priser og vurdering.

Kollektivt beskrives dette som vedlikeholdsbehov

a) Vask + impregnering av takstein + påføre mosedreper

b) Håndtere sprukket overlys glass (dette er glasstak som ligger over trappeoppgangen, se rapport fra Solid Eiendomsservice).

c) Diverse utbedringer som fuge piper, bytte takstein, montere sinkbånd og pipehatter, rense takrenner, issikre Scott-renner og legge sinkbånd ved pipefot.

Priser

Solid Eiendomsservice sitt totale prisestimat var i overkant av 700.000. Dette bygger da på et estimat fra en annen bygård som byttet overlysglass. Dette er nytt spesialglass, som må løftes opp med lift og dermed påfører betydelige kostnader.

Bygårdsservice A/S har en annen tilnærming da de bygger det de kaller «tak over tak» (se vedlegg 4). Det skal da hindre mer skader på knust glass og samtidig sikre lysinslipp i oppgang. Da blir kostnad i område 350.000 totalt for alle momenter

Innhente priser og løsninger på nytt

Styret har vært i kontakt med et titalls leverandører for å innhente priser, men har så langt kun mottatt to tilbud. En naturlig forklaring er at takreparasjoner ikke kan utføres ved regn eller snø, og at leverandørene per oktober ikke hadde oversikt over kapasitet for våren. Arbeid på tak stiller også krav til fagkompetanse og dokumentert klatrekompetanse, noe ikke alle de kontaktede selskapene nødvendigvis har. Styret vil derfor forsøke å innhente flere tilbud på et senere tidspunkt.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente priser og velge leverandør for utbedring av taket, innenfor en øvre kostnadsramme på 450.000 kroner.

Vedlegg

3. Benneches gt 1&3 takinspeksjon (25- 705) (4).pdf

4. bilde.pdf

Sak 9

Finansiering utbedring av tak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret budsjetterte med at selskapet per 31.12.26 har kr 174 000 på drifts- og sparekonto. Takrehabiliteringen er medtatt i dette budsjettet. I 2026 er vi gjort kjent med at elektrokostnadene er kr 100 000 høyere enn det som ble hensyntatt på budsjetteringstidspunktet. Per 16.04 estimerer derfor styret at selskapet per 31.12.26 har kr 74 000 på drifts- og sparekonto.

Likviditeten til selskapet per 31.12 tilsier at takrehabiliteringen kan finansieres ved oppsparte midler, men gjennom deler av året har selskapet større kostnader som tærer på likviditeten. Hvis feks kostnadene ved takrehabilitering forfaller i samme periode som de kommunale avgiftene vil selskapet oppleve kortsiktige likviditetsproblemer.

Styret foreslår derfor at det midlertidig tas opp kassekreditt som kan benyttes ved behov.

Kostnadene for kassekreditten er en årlig provisjon på 0,2% av rammen. I tillegg kommer rentekostnader på det beløpet som til enhver er trukket opp.

Hvis generalforsamlingen vedtar å flytte det langsiktige lånet til OBOS-banken, vil rentebetingelsene på kassekreditten være 6,95%. Hvis generalforsamlingen ikke vedtar å flytte det langsiktige lånet, vil rentebetingelsene på kassekreditten være 7,8%.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å ta opp kassekreditt innenfor rammen som blir vedtatt for takrehabiliteringen.

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble på den ordinære generalforsamlingen i 2022 vedtatt at frontfagsmodellen skal legges til grunn ved fremtidig regulering av styrehonoraret. Partene ble per 12.04 enig om en ramme på 4,4 %. Styrehonorar for 2024/2025 ble vedtatt til kr 71 070. Styret foreslår derfor en godtgjørelse på kr 74 197 for styreperioden 2025/2026.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 74 197

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Hele styret og valgkomiteen er på valg. Iht. selskapets vedtekter velges styrets leder særskilt av styret.

Innstillingen til valgkomiteen vil presenteres på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Henrik Sandvik
- Svenn Richard Andersen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Alexander Moe

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Carl Einar Nordén

Valg av 2 valgkomite Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Henrik Haukeland
- Trude Berntzen

Styrets årsrapport

Nye aksjonærer

Velkommen til nye aksjonærer. Siden fjorårets ordinære generalforsamling har det vært to eierskifter:

- Eline Sophie Skogen og Kristoffer Bjerkelund har solgt sine aksjer til Ulrik Slinning Tenfjord og Helena Lam.
- Rikke Kleveland Topstad og Tomas Falk Gohn har solgt sine aksjer til Hilde Bruvold og Klaus Edvard Hatle.

Bruksoverlatinger

Det er per 02.04.26 ingen utleie. Styret minner om at all utleie iht. selskapets vedtekter må søkes om til styret.

Vibbo og styreepost

Selskapet benytter Vibbo som kommunikasjonskanal.

All kommunikasjon fra styret vil hovedsakelig legges under «nyheter». Nyhetene vil i tillegg distribueres på e-post (ved viktig informasjon benyttes også SMS) til alle som har registrert e-post og godkjent for e-post mottakelse på sin Vibbo-profil.

Hvis dere ønsker å komme i kontakt med styret, kan det gjøres via «kontakter» på Vibbo. Her kan dere enten sende oss en Vibbo-melding for kortere henvendelser, eller bruke den oppgitte styreeposten for lengre henvendelser med eventuelle vedlegg. Den tidligere styreeposten styret.benneches.gate@gmail.com er avviklet og vil ikke lenger følges opp av styret.

Styret ser at flere og flere aksjonærer også tar i bruk «oppslag» ved nabovarsler og annen informasjon til naboene. Dette er veldig bra, og noe vi håper aksjonærene vil fortsette med.

Vi oppfordrer aksjonærene til å laste ned Vibbo-appen:

- Ajourføre kontaktinformasjon (e-post og mobilnummer)
- Skru på aktuelle varsler på appen, inkludert varsler for kommentarer til nyheter

Oppussing av leiligheter

Fine hjem skapes. I den sammenheng vil styret gi en påminnelse om selskapets vedtekter pkt. 5.1

- Bygningsmessige tiltak i leilighet m.v. og tiltak som har betydning for selskapets fellesareal må ikke forekomme uten styrets skriftlige forhåndsgodkjennelse, 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.

Styret vil i tillegg oppfordre aksjonærene til å informere naboene der det vil forekomme spesielt støyende arbeid.

Styrets arbeid 2025/2026

Styret har siden fjorårets generalforsamling avholdt 8 styremøter.

Fra forrige generalforsamling har styret i all hovedsak jobbet med ordinær drift av selskapet. Av utvalgt arbeid kan det nevnes:

- Styret har opprettet et internkontrollsystem for HMS via modulen OBOS har for dette.
- Gått over til norgespris på felles strømmålere.
- Det er inngått en årlig serviceavtale på felles VVS-anlegg og varmtvannsberedere.
- Basert på rapport fra arborist har vi gjennomført nødvendig vedlikehold på trærne med bla. beskjæring og montering av dynamisk stag.
- Basert på rapport fra Schneider har vi utbedret alle lovpålagte avvik på felles brannalarmanlegg. Rapporten listet også noen anbefalte tiltak med bla. sammenkobling av røykvarslerne i de ulike leilighetene. Estimerte kostnader for de anbefalte tiltakene summerte seg til kr. 240 000, og styret valgte å ikke gå videre med disse.
- Basert på rapport fra EL gjennomgang i fellesarealene, vil avvik utbedres før generalforsamlingen i 2026.
- Gjennomført tilsyn i fellesareal og alle leilighetene med Brann- og redningsetaten.
- Basert på rapport etter EL gjennomgang i fellesarealene vil nødvendige tiltak utbedres før generalforsamlingen.

Større vedlikeholdsarbeider

Vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet i 2019 er gjennomgått og styret er av den oppfatning det eneste som gjenstod var kontroll av taket på bygget. Det ble derfor innhentet en tilstandsrapport fra Solid Eiendomsservice og basert på rapporten ble det innhentet ulike pristilbud for utbedringer. Styret vil legge frem en egen sak om takrehabiliteringen og tilhørende finansiering for behandling på årets generalforsamling.

Årsregnskap 2025

Selskapet fikk et positivt årsresultat på kr 105 623.

Driftsinntektene var kr 10 090 lavere enn budsjettert. Avviket skyldes hovedsakelig at eiendomsskatten ble lavere enn budsjettert. Avviket har ikke noen praktisk betydning for selskapet da de faktiske og budsjetterte inntektene for eiendomsskatt går i null mot de faktiske og budsjetterte kostnadene.

Driftskostnadene ble kr 16 663 lavere enn budsjettert. Avviket er et resultat av under/overbudsjettering på enkelte poster og manglende periodisering av forsikringspremie mottatt i 2024. Sistnevnte har resultert i at det ble kostnadsført en høyere forsikringspremie på årsregnskapet i 2024, og dermed en lavere forsikringspremie på årsregnskapet i 2025.

Budsjett 2026

Budsjettet ble utarbeidet høsten 2025.

- Per 01.01.26 hadde selskapet kr 630 000 på drift- og sparekonto.
- Etter avdrag på det langsiktige lånet (kr 65 000) budsjetterer styret med en negativ likviditetsendring på kr 456 000.
- Per 31.12.26 budsjetteres det med kr 174 000 på drift- og sparekonto.

Budsjetterte inntekter:

Det foreslås å øke de ordinære brøkbaserte felleskostnadene med 5 % fra og med juli.

Eiendomsskatt og internett nulles ut av tilhørende budsjetterte kostnader.

Parkering er satt tilsvarende inntektene for 2025.

Ladeinntekter elbil er satt likt det vi på budsjetteringstidspunktet trodde ville bli totalinntektene for 2025. Med en tilnærmet nøytral prismodell vil inntektene nulles ut av tilhørende budsjetterte kostnader.

Andre inntekter (vannavregning) er satt likt det vi på budsjetteringstidspunktet trodde ville bli totalinntektene for 2025.

Budsjetterte kostnader:

Faste kostnader budsjetteres med generell prisstigning.

Under Drift og vedlikehold budsjetteres det med kr 390 000 for takrehabilitering og kr 60 000 for utbedringer etter EL-gjennomgangen. Per 16.04.26 er styret kjent med at utbedringer etter EL-gjennomgangen blir kr 100 000 høyere enn det som ble hensyntatt på budsjetteringstidspunktet.

På Forsikring er det hensyntatt korrekt periodisering og forsikringspremien vil derfor øke en del fra det som ble kostnadsført i 2025.

Oslo kommune har lagt inn en større økning for boligselskap med vannmåler, og det budsjetteres derfor med en økning på 23,5% i vann- og avløpsgebyret.

Det ble på budsjetteringstidspunktet hensyntatt uendrede rentekostnader. Norges bank har nå økt rentebanen for 2026 og det må påregnes underbudsjettering på rentekostnadene.

AS BENNECHESGATE 1 OG 3
ORG.NR. 924464585, KLIENTNR. 3903

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 391 763	1 431 663	1 410 000	1 433 000
Ladeinntekter elbil		16 390	13 368	12 000	15 000
Andre inntekter	3	89 758	128 145	86 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 497 911**	**1 573 176**	**1 508 000**	**1 528 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 021	-18 718	-10 000	-10 500
Styrehonorar	5	-71 070	-132 754	-68 000	-75 000
Avskrivninger	13	-2 860	-2 889	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 199	-6 851	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-37 700	-63 856	-38 000	-40 000
Konsulenthonorar		-63 014	-35 149	-10 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-125 698	-127 012	-105 000	-477 000
Forsikringer		-132 775	-191 539	-180 000	-195 000
Kommunale avgifter	8	-554 299	-535 343	-591 000	-645 000
Energi/fyring	9	-110 161	-113 248	-122 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-58 282	-87 560	-56 000	-66 000
Andre driftskostnader	10	-123 257	-147 302	-126 000	-133 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 297 337**	**-1 462 222**	**-1 314 000**	**-1 820 500**
DRIFTSRESULTAT		**200 573**	**110 954**	**194 000**	**-292 500**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 363	25 056	15 000	23 000
Finanskostnader	12	-119 313	-130 898	-121 000	-121 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-94 950**	**-105 843**	**-106 000**	**-98 000**
ÅRSRESULTAT		**105 623**	**5 112**	**88 000**	**-390 500**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		105 623	5 112		

AS BENNECHESGATE 1 OG 3
ORG.NR. 924464585, KLIENTNR. 3903

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	283 151	286 011
Tomt		25 000	25 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**308 151**	**311 011**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		32 348	67 736
Forskuddsbetalte kostnader		109 415	54 961
Andre kortsiktige fordringer	14	38 024	34 510
Driftskonto OBOS-banken		524 165	535 904
Sparekonto OBOS-banken		105 888	97 439
SUM OMLØPSMIDLER		**809 840**	**790 550**
SUM EIENDELER		**1 117 991**	**1 101 561**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	154 500	154 500
Udekket tap	16	-850 188	-955 811
SUM EGENKAPITAL		**-695 688**	**-801 311**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 752 902	1 812 697
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 752 902**	**1 812 697**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 074	43 577
Leverandørgjeld		23 533	36 158
Påløpte renter		9 379	10 440
Energiavregning	18	-7 244	0
Annen kortsiktig gjeld	19	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**60 777**	**90 175**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 117 991**	**1 101 561**
Pantstillelse	20	4 387 450	4 387 450
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2026
Styret i As Bennechesgate 1 Og 3

Henrik Sandvik Jon Ola Paulsrud Alexander Moe

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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 024 800
Parkeringsleie	195 900
Eiendomsskatt	114 520
Tv/internett	56 544
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 391 764**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Refusjon av miljøgebyr	5 000
Nettinnbetalinger	2 750
Vannavregninger	82 008
SUM ANDRE INNTEKTER	**89 758**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 021
SUM PERSONALKOSTNADER	**-10 021**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-71 070
SUM STYREHONORAR	**-71 070**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 199
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 199**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-37 444
Drift/vedlikehold VVS	-12 818
Drift/vedlikehold elektro	-22 629
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-38 022
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 472
Kostnader dugnader	-6 313
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-125 698**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-114 519
Vann- og avløpsgebyr	-312 655
Feie- og tilsynsgebyr	-1 458
Renovasjonsgebyr	-125 667
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-554 299**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-110 161
SUM ENERGI / FYRING	**-110 161**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-4 683
Vaktmestertjenester	-26 257
Renhold ved firmaer	-60 345
Snørydding	-19 950
Andre driftskostnader	-5 504
Andre kontorkostnader	-58
Kontingenter	-2 200
Bank- og kortgebyr	-2 762
Øreavrunding	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-123 257**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	16 747
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 873
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 449
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	847
Andre renteinntekter	1 447
SUM FINANSINNTEKTER	**24 363**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-119 313
SUM FINANSKOSTNADER	**-119 313**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	288 900
Avskrevet 1% byningsverdi tildligere år	-2 889
Avskrevet 1% byningsverdi i år	-2 860
Kostpris/bokført verdi	283 151
SUM BYGNINGER	**283 151**

NOTE 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Vannavregning 2025	38 024
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**38 024**

NOTE 15
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	154 500
SUM AKSJEKAPITAL	**154 500**

Fordelt på 309 aksjer à kr 500.-.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler 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 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Dnb Bank ASA
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,55 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2024	-1 858 861	
Nedbetalt tidligere	46 164	
Nedbetalt i år	59 795	
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 752 902**

NOTE 18
ENERGIAVREGNING

KOSTNADER	
Administrasjon	7 244
SUM KOSTNADER	**7 244**
SUM ENERGIAVREGNING	**7 244**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35**

NOTE 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 752 902
TOTALT	**1 752 902**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	283 151
Tomt	25 000
TOTALT	**308 151**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i AS BENNECHESGATE 1 OG 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS BENNECHESGATE 1 OG 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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 selskapet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VEEWT-YXTIX-7A5FO-UBMZ5-1B25I-CUFAI

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 83.108.xxx.xxx
2026-03-28 21:50:30 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: VEEWT-YXTIX-7A5FO-UBMZ5-1B25I-CUFAI

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

Takinspeksjon Benneches gt 1 & 3

Solid Eiendomsservice AS

Bygdøy allé 111A, 0273 Oslo

Tlf: +47 22 01 22 33

Org. nr. 927404087 MVA

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

Kunde: Styret Benneches gt 1 & 3 v/ styreleder Alexander Moe

Tilbud nr.: 25 - 705 , 15.10.2025

Adresse: Benneches gate 1 & 3 , 0169 Oslo

Eiendommen: Bygård

Tilkomst: Tilkomsteknikk

Kontaktperson i Solid: magnus@solideiendom.no / Tlf: 916 97 975

På oppdrag fra styremedlem Alexander Moe er Solid Eiendomsservice As blitt rekvirert til å foreta en overordnet kontroll av takets tilstand i eiendommen Benneches gt 1 & 3. Kontrollens formål har vært å gjennomføre en visuell vurdering av takets generelle tilstand, med særlig fokus på eventuelle tegn til slitasje, feil eller mangelfulle detaljer som på sikt kan medføre skader eller redusert funksjon.

Taket består i hovedsak av takstein som tekkemateriale, med partier av blikk og glass som overlys trappeoppgangene. Det er et skrånende tak hvor det viktig med korrekt utførte overganger og detaljer for å sikre lang levetid og unngå lekkasjer. Det er derfor gjennomført en kontroll med fokus på de mest utsatte områdene.

Under befaringen har vi gått over takets generelle tilstand, herunder stein(primærtetting) overganger, diverse beslag, piper, undertak etc. Videre er det inspisert ved gjennomføringer i trekkingen. Det er også kontrollert overganger mellom tekkemateriale og tilstøtende bygningsdeler, inkludert tilslutninger og inntekkingsdetaljer.

Forkantblikk og beslag er inspisert med hensyn til korrekt utførelse, eventuell korrosjon, deformasjoner og mekanisk innfesting. Takrenner og nedløp ble kontrollert for skader, blokkeringer og generell funksjon, herunder eventuelle avrenningsproblemer.

Det er per 26/9-25 ikke avdekket alvorlige skader eller umiddelbart kritiske forhold. Oppdragsgiver er ikke kjent med at det per nå ikke er registrert noen lekkasjer fra taket. Likevel ble det observert enkelte punkter som bør følges opp videre. Dette på bakgrunn av takets alder opp mot forventet levetid, men at den reelle tilstanden ser ut til å være intakt. Taket er synlig av en betydelig alder, uten at dette avskrekkende. Det anbefales å gjennomføre vedlikehold av enkelte detaljer for å opprettholde tett tak og forlenge levetiden

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

på eksisterende tekking. Det er derfor vår anbefaling at det etableres en vedlikeholdsplan med kontroll og rens/ spyling av av hele taket neste sesong, men en fast avtale på rens av takrenner og nedløp – gjerne vårpart – for å sikre at taket fungerer etter sin hensikt.

Denne kontrollen er å anse som en visuell tilstandsvurdering, og det er ikke foretatt inngrep eller målinger i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser kan vurderes dersom forhold endrer seg, eller det oppstår tegn til lekkasje eller svikt i materialer eller tilslutninger.

Rapporten er utarbeidet av driftsleder Magnus Breili , og kontrollen ble gjennomført den *26.09.2025. Utdrag av foto, funn og anbefalinger dokumenteres under fra befaringsdato.*

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING





Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING

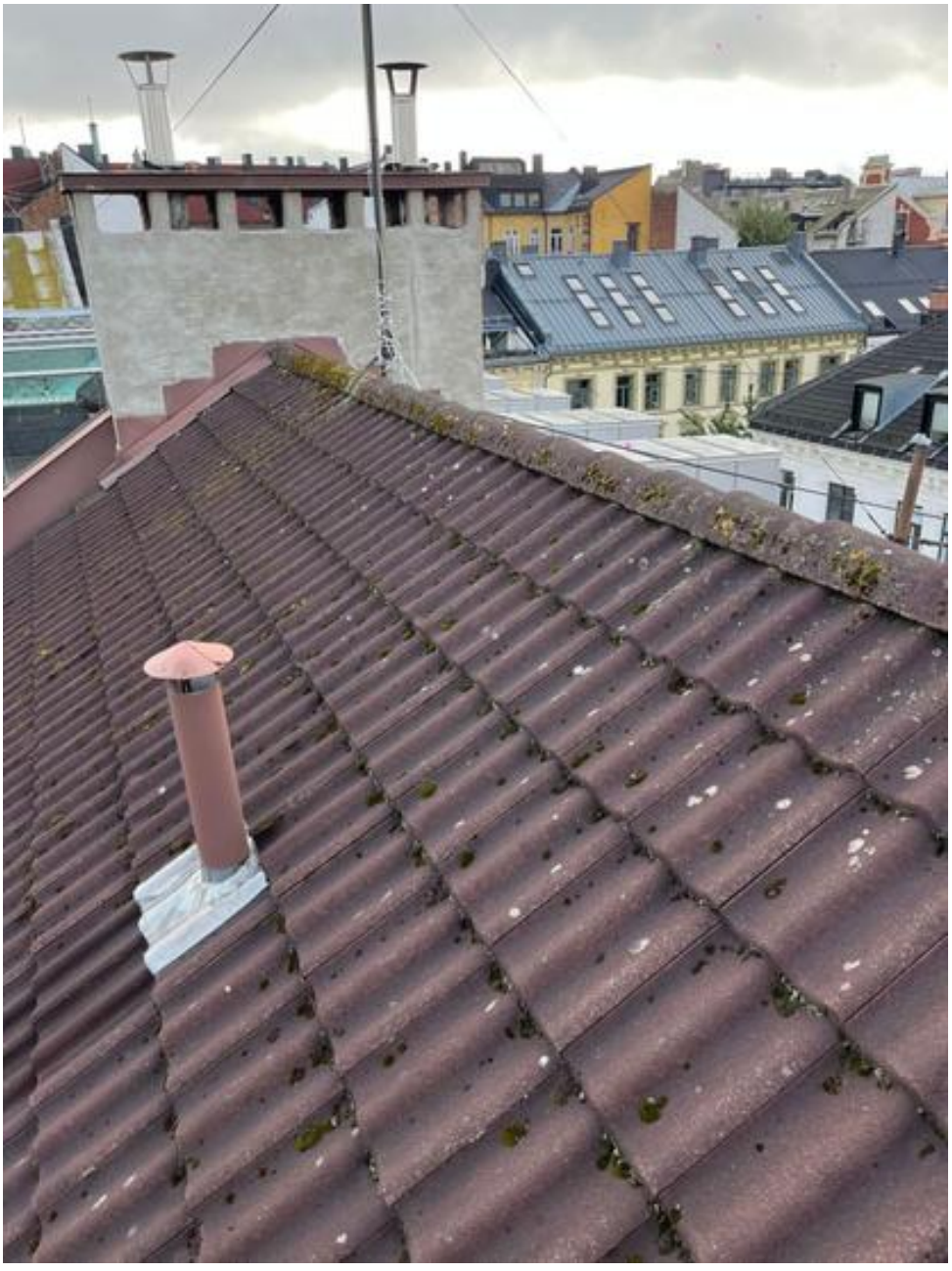


Særlig mye mosevekst på takvinkel inn mot bakgård. Takvinkel er ugunstig for takspyling, noe som gjør en slik jobb mer tidkrevende.

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING



Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING



Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no



- Takluker er klakkelert og bærer preg av alder. Ingen nevneverdige avvik

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no



- Undertak er av type Icopal Miratec som er et diffusjonstett, lett og slitesterkt underlagstak av bitumen og polypropen. Ingen nevneverdige avvik.

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

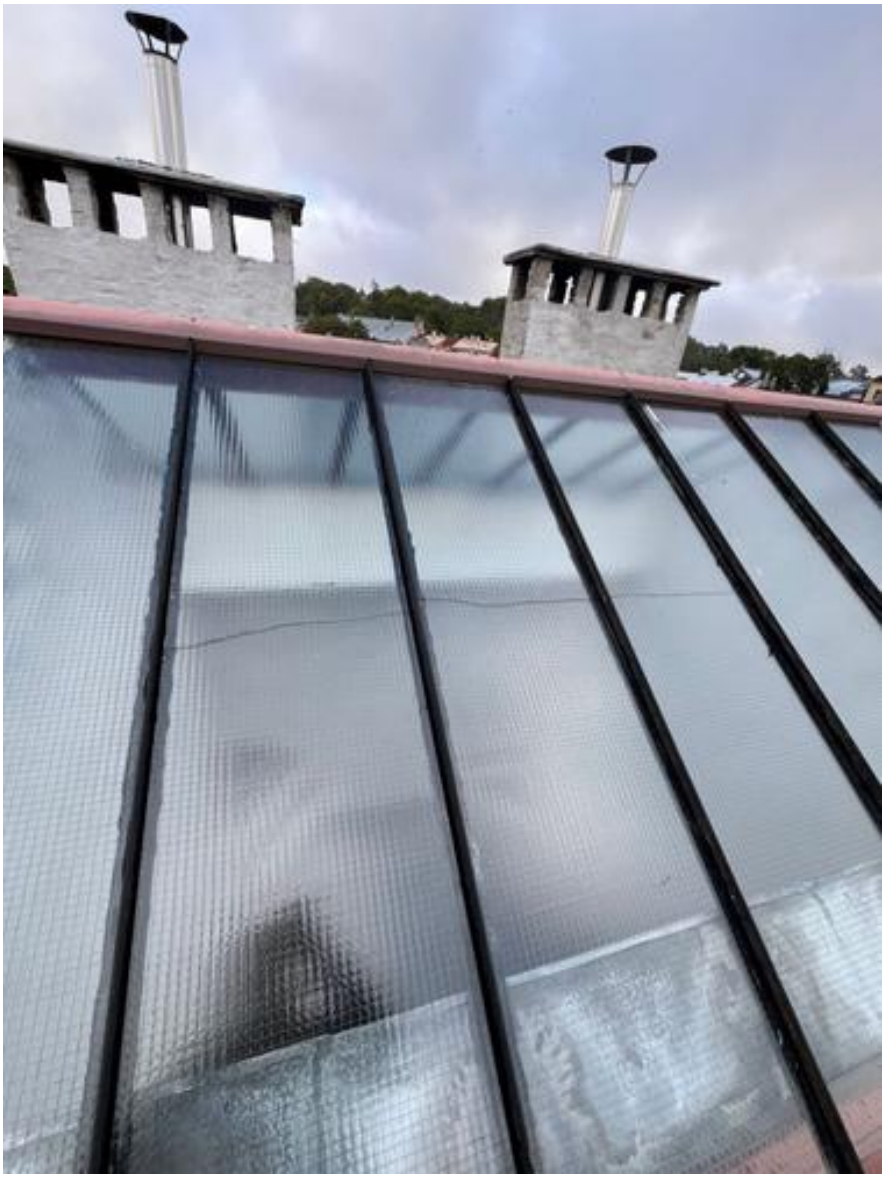
SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING



- Undertaksduk er tilgriset ved slemmede piper etter tidligere arbeid.

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no



- Det er sprekker i overlys på nærmest alle glassene.

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING



Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING



Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no



- Sløyfer & lekter fremstår tørre og i god behold.

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING



- Beslag flasser men ser ut til å være inntakt.

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no



- Takrenner i OK forfatning. Rutiner på rens anbefales å innføre.

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no



- Piper er i tilsynelatende OK stand. Slemmet puss stedvis avskallet. Bør følges med på for å monitorere om det utvikler seg.

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING



Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

SOLID EIENDOMSSERVICE
- KVALITET ER LANGSIKTIG

ALT I TAK OG FASADEARBEID -VINDUSVASK - ISTAPPFJERNING



Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no



- Avskallinger fra puss fra piper.



- Ventilasjonshatter (utlufting til soil) er intakt. Ingen tegn til rust.

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no



- Branngavl beslag er intakt. Ingen nevneverdige avvik.

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no



- Området hvor stein var knekt og sto oppe (vist styremedlem)

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no



- Plukket opp rundtliggende stein, lekter er tørre rundt.

Solid Eiendomsservice AS
Mobil: 22 01 22 33 org. nr. 927404087 MVA
www.solideiendomsservice.no

Tiltaksvurdering

Basert på gjennomført visuell kontroll av taket i Benneches gate 1 & 3, anbefales det å utføre enkelte tiltak for å bevare takets funksjon og forhindre videre forringelse.

Det anbefales at det utføres en takspyling i løpet av neste år, da det er observert betydelig mosedannelse og skitt på takflatene. Over tid vil dette kunne løsne og føres ned i takrennene, noe som kan medføre tilstopping av både takrenner og nedløp.Taket har en forholdsvis bratt takvinkel, noe som gjør arbeidet tidkrevende og krevende med tanke på sikkerhet og tilkomst. På grunn av dette er det ikke kapasitet til å utføre denne typen arbeid hver sesong, men det kan utføres ved neste sesongstart på våren.

Det anbefales også at det innføres faste intervaller for rens av takrenner, slik at disse holdes fri for løv, mose og annet organisk materiale. Dette vil bidra til å forlenge levetiden på både takrenner og nedløp, samt redusere risikoen for vannskader på fasade og konstruksjon.

Solid Eiendomsservice AS

Bygdøy Allé 111a

post@solideiendomsservice.no

Org.nr. 927404087 MVA

T: + 47 22 01 22 33



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 4.05.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for AS BENNECHESGATE 1 OG 3

Organisasjonsnummer: 924464585
Møtet ble avholdt 4. mai kl. 18:00, Benneches gate 4, 1. etg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:**
> Ole Vegard Tveita er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Henrik Haukeland er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Valg av revisor og fastsettelse av godtgjørelse

> **Forslag til vedtak:**
> Aksjeselskapet fortsetter med BDO som revisor for regnskapsåret 2026. Revisors godtgjørelse for-regnskapsåret 2025 settes til kr 8 199.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Refinansiering av banklån

Aksjeselskapet har i dag et langsiktige lån i DNB pålydende kr 1 731 126 per 15.04.26. Eksisterende rentebetingelser hos DNB er 6,3% nominell og 6,59% effektiv.

Selskapet har fått et indikativt tilbud fra OBOS-banken med rentebetingelser på 6,1% nominell og 6,33% effektiv. Endelig tilbud vil foreligger etter at OBOS-banken har behandlet lånesøknaden og foretatt en kredittvurdering.

> **Forslag til vedtak:**
> Det langsiktige lånet flyttes fra DNB til OBOS-banken hvis aksjeselskapet etter behandling av lånesøknaden gis bedre økonomiske betingelser. Hvis lånet flyttes til OBOS-banken, gis OBOS-banken 2. prioritets pant.
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Utbedring av tak

Beskrivelse av behov for takutbedring Benneches gate 1-3a

Styret valgte høsten 2025 å leie inn Solid Eiendomsservice for å få renset takrenner for mose og samtidig gi oss en tilstandsvurdering av taket.

Rapport i vedlegg 3 gir detaljer, men i korte trekk er takets tilstand ok, men har behov for vesentlig vedlikehold. Vi har hatt Bygårdsservice A/S inne for å gi priser og vurdering.

Kollektivt beskrives dette som vedlikeholdsbehov

a) Vask + impregnering av takstein + påføre mosedreper

b) Håndtere sprukket overlys glass (dette er glasstak som ligger over trappeoppgangen, se rapport fra Solid Eiendomsservice).

c) Diverse utbedringer som fuge piper, bytte takstein, montere sinkbånd og pipehatter, rense takrenner, issikre Scott-renner og legge sinkbånd ved pipefot.

Priser

Solid Eiendomsservice sitt totale prisestimat var i overkant av 700.000. Dette bygger da på et estimat fra en annen bygård som byttet overlysglass. Dette er nytt spesialglass, som må løftes opp med lift og dermed påfører betydelige kostnader.

Bygårdsservice A/S har en annen tilnærming da de bygger det de kaller «tak over tak» (se vedlegg 4). Det skal da hindre mer skader på knust glass og samtidig sikre lysinslipp i oppgang. Da blir kostnad i område 350.000 totalt for alle momenter

Innhente priser og løsninger på nytt

Styret har vært i kontakt med et titalls leverandører for å innhente priser, men har så langt kun mottatt to tilbud. En naturlig forklaring er at takreparasjoner ikke kan utføres ved regn eller snø, og at leverandørene per oktober ikke hadde oversikt over kapasitet for våren. Arbeid på tak stiller også krav til fagkompetanse og dokumentert klatrekompetanse, noe ikke alle de kontaktede selskapene nødvendigvis har. Styret vil derfor forsøke å innhente flere tilbud på et senere tidspunkt.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å innhente priser og velge leverandør for utbedring av taket, innenfor en øvre kostnadsramme på 450.000 kroner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Finansiering utbedring av tak

Styret budsjetterte med at selskapet per 31.12.26 har kr 174 000 på drifts- og sparekonto. Takrehabiliteringen er medtatt i dette budsjettet. I 2026 er vi gjort kjent med at elektrokostnadene er kr 100 000 høyere enn det som ble hensyntatt på budsjetteringstidspunktet. Per 16.04 estimerer derfor styret at selskapet per 31.12.26 har kr 74 000 på drifts- og sparekonto.

Likviditeten til selskapet per 31.12 tilsier at takrehabiliteringen kan finansieres ved oppsparte midler, men gjennom deler av året har selskapet større kostnader som tærer på likviditeten. Hvis feks kostnadene ved takrehabilitering forfaller i samme periode som de kommunale avgiftene vil selskapet oppleve kortsiktige likviditetsproblemer.

Styret foreslår derfor at det midlertidig tas opp kassekreditt som kan benyttes ved behov.

Kostnadene for kassekreditten er en årlig provisjon på 0,2% av rammen. I tillegg kommer rentekostnader på det beløpet som til enhver er trukket opp.

Hvis generalforsamlingen vedtar å flytte det langsiktige lånet til OBOS-banken, vil rentebetingelsene på kassekreditten være 6,95%. Hvis generalforsamlingen ikke vedtar å flytte det langsiktige lånet, vil rentebetingelsene på kassekreditten være 7,8%.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret gis fullmakt til å ta opp kassekreditt innenfor rammen som blir vedtatt for takrehabiliteringen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Fastsettelse av honorarer

Det ble på den ordinære generalforsamlingen i 2022 vedtatt at frontfagsmodellen skal legges til grunn ved fremtidig regulering av styrehonoraret. Partene ble per 12.04 enig om en ramme på 4,4 %. Styrehonorar for 2024/2025 ble vedtatt til kr 71 070. Styret foreslår derfor en godtgjørelse på kr 74 197 for styreperioden 2025/2026.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 74 197

✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Hele styret og valgkomiteen er på valg. Iht. selskapets vedtekter velges styrets leder særskilt av styret.

Innstillingen til valgkomiteen vil presenteres på generalforsamlingen.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Svenn Richard Andersen
Henrik Sandvik

Følgende stilte til valg:
Svenn Richard Andersen
Henrik Sandvik

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Alexander Moe

Følgende stilte til valg:
Alexander Moe

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Carl Einar Nordén

Følgende stilte til valg:
Carl Einar Nordén

Valgkomite (2 år)

Følgende ble valgt:
Trude Berntzen
Henrik Haukeland

Følgende stilte til valg:
Trude Berntzen
Henrik Haukeland

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3903
AS BENNECHESGATE 1 OG 3

Velkommen til årsmøte i AS BENNECHESGATE 1 OG 3

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3903

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i AS BENNECHESGATE 1 OG 3

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Eirik Monshaugen fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Henrik Haukeland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Søknad om seksjonering av næringslokale

Forslag fremmet av:
Kaasa Eiendom AS

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Innledning

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

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

Bakgrunn og formål

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

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

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

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

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

Vedtekter og juridisk grunnlag

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

Vedlegg og videre prosess

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

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

Avslutning

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 5

Søknad om bruksendring av næringslokale

Forslag fremmet av:
Kaasa Eiendom AS

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

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

Sak 6

Søknad om seksjonering og bruksendring av næringslokale

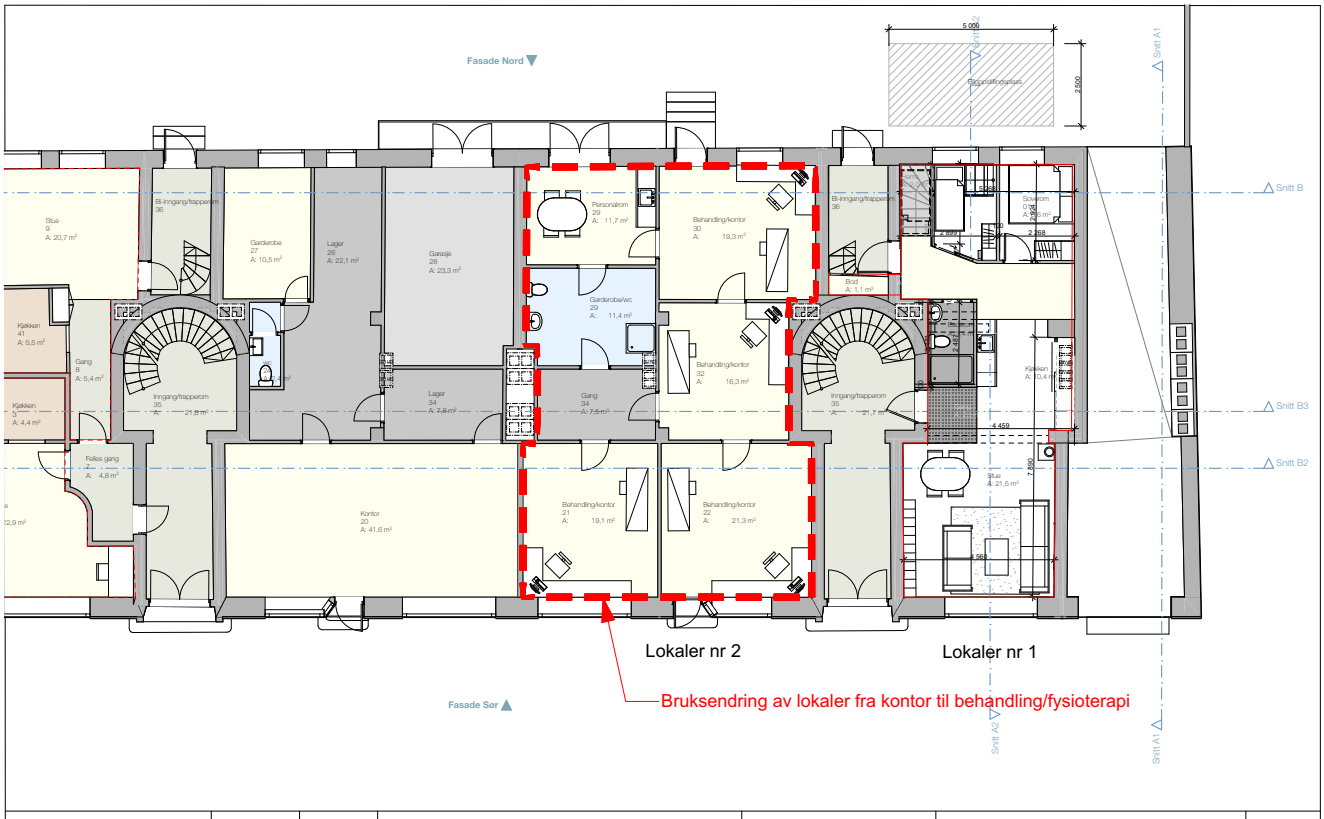
Forslag fremmet av:
Kaasa Eiendom AS

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Se saksfremstilling i sak 4.

Forslag til vedtak

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



Prosjekt: **Benneches Gate 1**	Tegningsnr.: **E2**	Gnr./Bnr.: 217/24 Lokalet nr. 2	NY- bruksendring	Tiltakshaver: **Kaasa AS** Benneches gate 1 0169 Oslo	Prosjekterende: **Siv. Ark. Thomas Falkenberg** 45033995 Tømmerbakke vei 78 1453 Bjørnemyr	Kontroll prosjekt:
Tegning: **Plan 1. Etasje**	Dato: 10.10.2025 REV.	N	7 av 13		© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Kontroll:
	Målestokk: **1:100**					Sign.: E2 Plan 1. Etasje-bruksendring (6) (2).pdf

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.

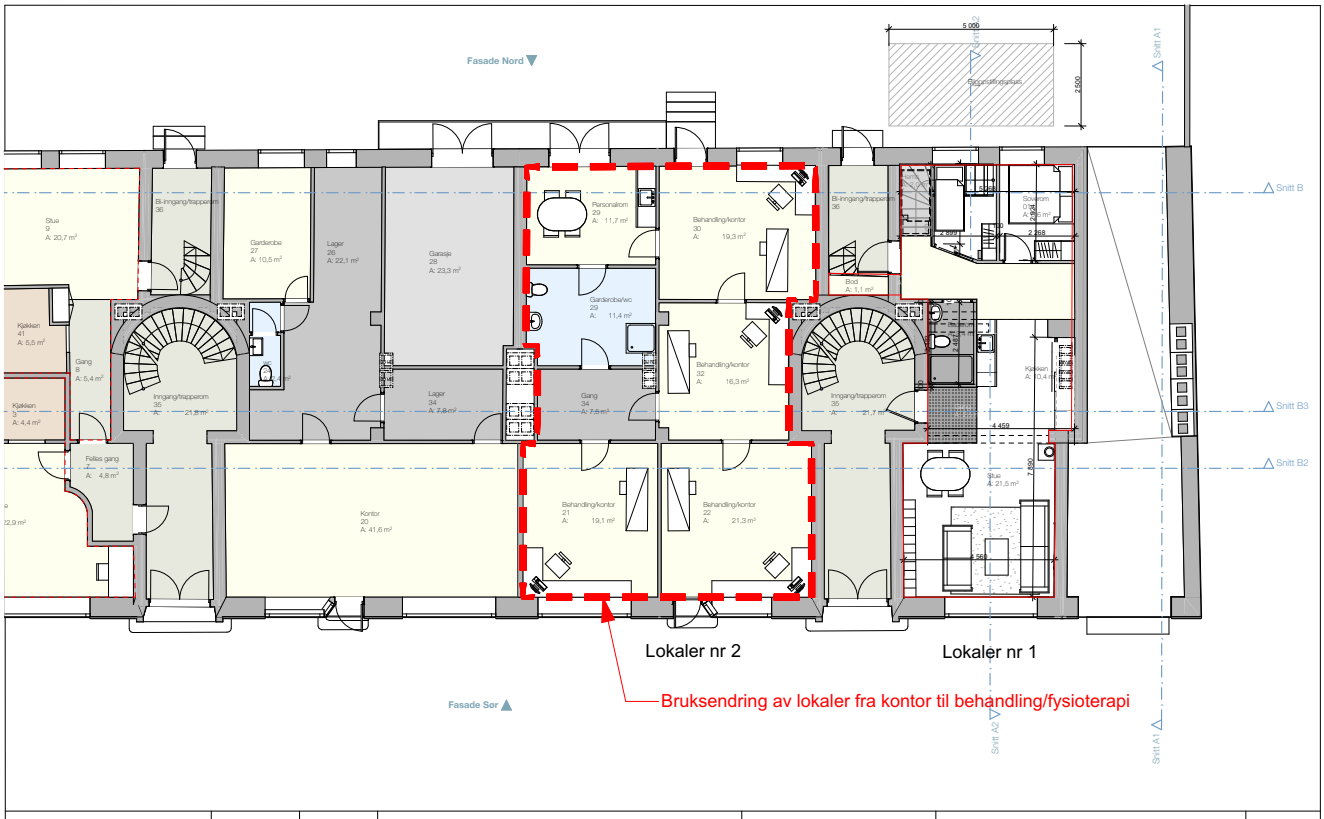
Jeg tror denne type virksomhet vil passe godt inn i området – både fordi det er behov for helsefaglige tjenester med fokus på familie og barn, og fordi det er et rolig og respektfullt konsept som tar hensyn til omgivelsene. Jeg har et stort ønske om å bidra positivt til nærmiljøet og skape en trygg og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



Prosjekt: **Bennecheс Gate 1**	Tegningsnr.: **E2**	Gnr./Bnr.: 217/24 Lokalet nr. 2	NY- bruksendring	Tiltakshaver: **Kaasa AS** Bennecheс gate 1 0169 Oslo	Prosjekterende: **Siv. Ark. Thomas Falkenberg** 45033995 Tømmerbakke vei 78 1453 Bjørnemyr	Kontroll prosjekt:
Tegning: **Plan 1. Etasje**	Dato: 10.10.2025 REV.		10 av 13		© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjektering, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke	Kontroll:
	Målestokk: **1:100**	N				Sign.: E2 Plan 1. Etasje-bruksendring (6) (2).pdf

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

Fremmet av: Kaasa Eiendom AS

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:**

❌ **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 AKSJEEIERE

2.1 Aksjer og aksjeeiere

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

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

3.1 Rett til overdragelse

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

3.2 Godkjenning

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

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

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

4. BORETT OG 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 forhåndsgodkjennelse, og må for øvrig være i samsvar med offentlige forskrifter. Alle tiltak som har betydning for fellesareal eller andre leiligheter må utføres fagmessig av fagfolk, og dokumentasjon på arbeidet sendes til styret så snart det er ferdigstilt. Aksjonæren har ansvar for å sørge for at felles infrastruktur og fellesområder som eventuelt påvirkes av arbeidet, er i samme stand, eller bedre, etter at arbeidet er ferdigstilt. Aksjonærene har ansvar for eventuelle skader som de påfører fellesareal.

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

5.2 Våtrom og kjøkken

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

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

5.3 Reparasjoner og utskifting

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

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

5.4 Insekter og skadedyr

Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5.5 Tilfeldig skade

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

5.6 Varslingsplikt

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

5.7 Erstatningsansvar

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

5.8 Spesifikt ansvar

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

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

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

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 besluttes 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 førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

11.3 Habilitet

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

11.4 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før

generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

11.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

I årsberetningen bør det gis opplysninger om:

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

11.6 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

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

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

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

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

11.7 Styremedlemmer

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

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

Endringer i styrets sammensetning må meldes til Brønnøysundregisteret.

11.8 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

11.9 Styrets saksbehandling

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

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

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

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

11.10 Protokoll

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

11.11 Representasjon og fullmakt

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

11.12 Forretningsfører

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

11.13 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

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

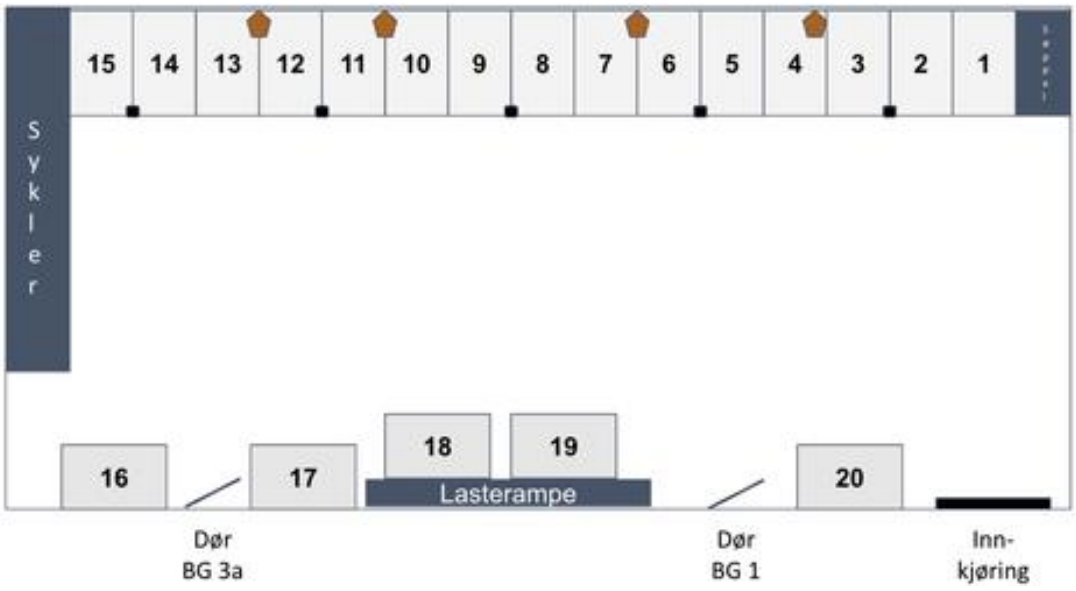
11.14 Revisjon

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

12. FORHOLDET TIL AKSJELOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN

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

Vedlegg 1: Parkeringsplassoversikt



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

A/S BENNECHESGATE 1&3

HUSORDEN

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

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

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

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

FELLES AREALER
Alle fellesarealer skal holdes ryddige og ubesmussede. Hverken i trappeganger, gårdsrom, portrom eller fellesarealer i kjeller og på loft må uvedkommende gjenstander 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 godkjennelse.

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. Påklistrede 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 driftsansiennitet 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 hensettes foran garasjen. Dette gjelder også de to innendørs garasjene.

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

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

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

SYKKEL
Sykkelparkering i trappeganger er ikke tillatt: Hvis sykkel settes der, kan den bli fjernet av Selskapet på sykkeleiers 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 hensettes 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 nattero 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 forhåndsvarsl 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 ailtid 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 helligdager. 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 nedpå dunkene.

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

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

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

VANN
Sluken i baderommet bør renskes fra tid til annen.

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

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

I klosett må ikke bleier og lignende nedskylles.

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

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

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

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

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

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

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

ADKOMSTER

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

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

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

Man plikter å påse at nøkler til eiendommen ikke kommer på avveier.

FELLES AREALER

Alle fellesarealer skal holdes ryddige og ubesmussede. Hverken i trappeganger, gårdsrom, portrom eller fellesarealer i kjeller og på loft må uvedkommende gjenstander 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 gårdplassen - 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. Påklistrede 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 hensettes 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 overnattinggjester 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.

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 sykkeleierens 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 hensettes 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 nattero 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

Lyset 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 luktavgivende 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, bør lokket alltid ligge nedpå 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. nedskylles.

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 fåes 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.

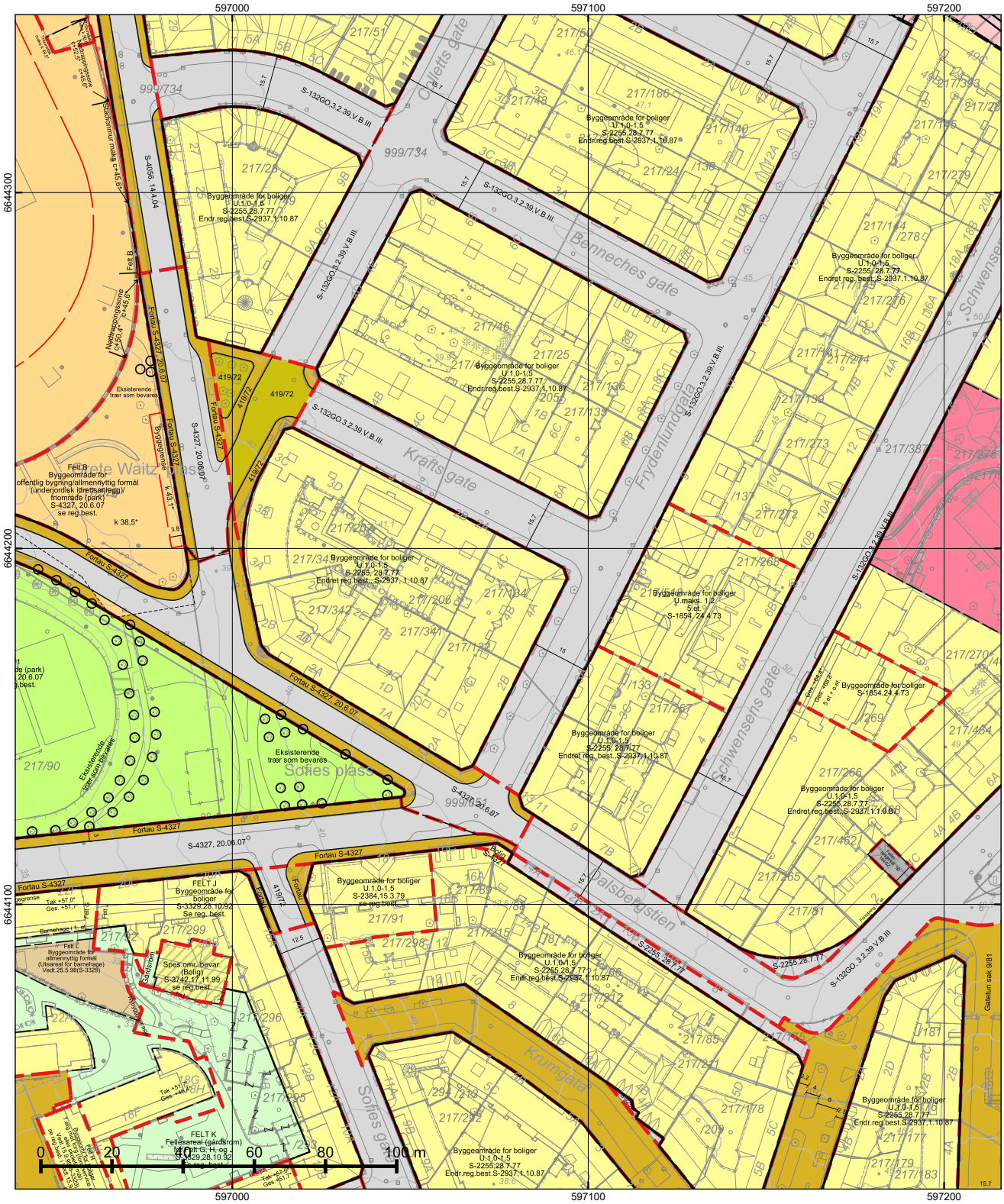
INSTALLASJONER / INNGREP

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 godkjennelse, og må forøvrig være i samsvar med offentlige forskrifter.

*****

Vedtatt av generalforsamlingen 1995



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

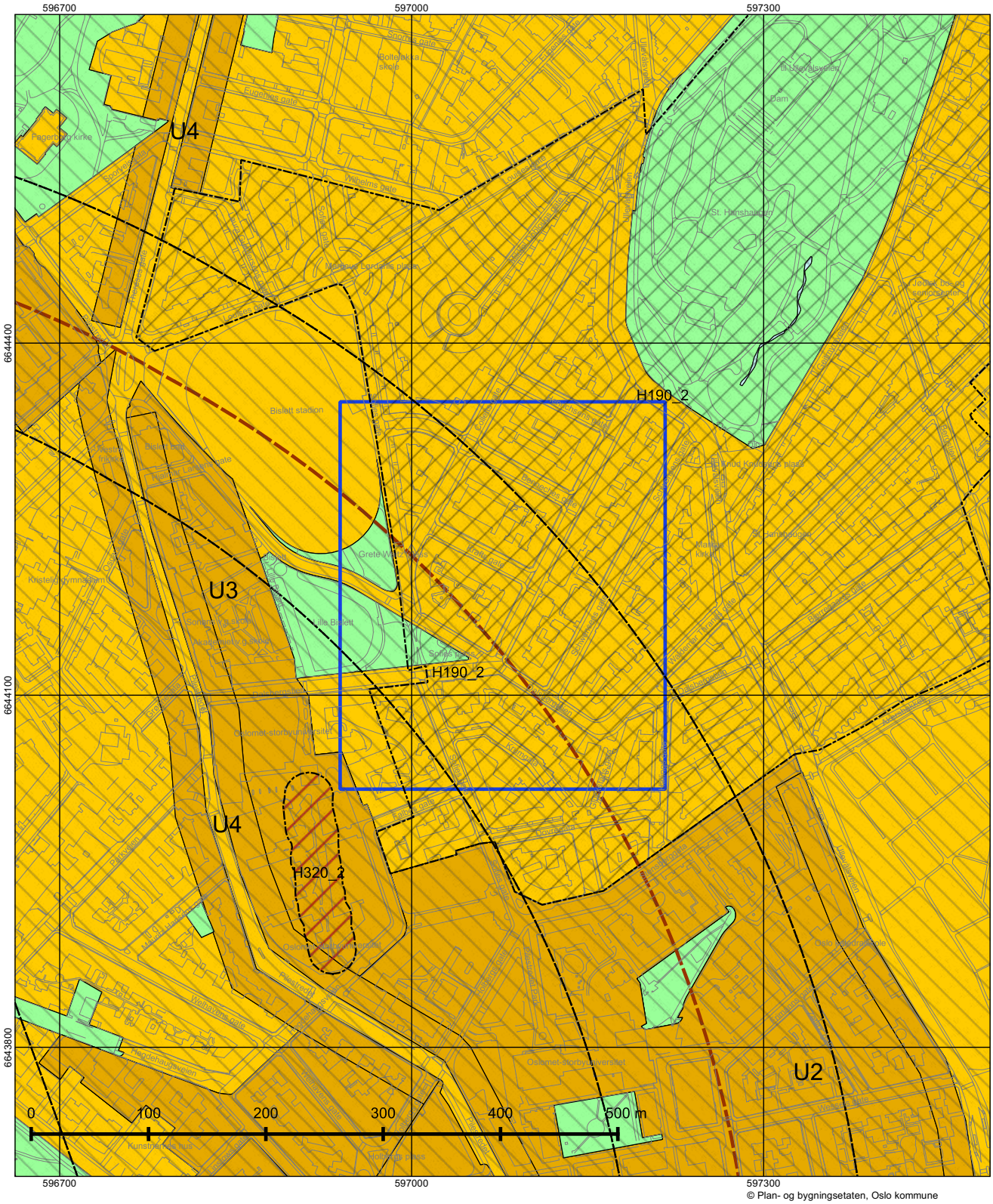
PlottID/Best.nr: 161071/ 86537274
Adresse: Frydenlundgata 4
Gnr/Bnr: 217/134
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161071/86537274
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Eigil Ramsfjell
Kronprinsens gate 3
0251 OSLO

Dato: 20 AUG 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200402780-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Ellen Gulbrandsen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BENNECHES GATE 3	Eiendom:	217/26/0/0
Tiltakshaver:	Øystein Berglund	Adresse:	Schønings gate 15, 0362 OSLO
Søker:	Eigil Ramsfjell	Adresse:	Kronprinsens gate 3, 0251 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - BENNECHES GATE 3

Jfr. Plan- og bygningsloven §99.

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk

Mari Helene Slagsvold
For avdelingsleder

Ellen Gulbrandsen
saksbehandler

Kopi til:
Øystein Berglund, Schønings gate 15, 0362, OSLO

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by, Elektronisk
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

A N M E L D E L S E .

N.D. 84/39

Skrivelse.
Tegning.

Ekspedisjons-Dokument

angående Bruksforandr. til asterum

på matr.nr. 3 Benneches gate.

Innlevert 16. januar 1939. Attestert

Overrendes herr brannsjefen.

Oslo, den 17-1-1939.

KN/JH

240/39, Benneches gate 3.

Tilbakesendes herr Bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales på betingelse av at samtlige dører mot trappene gjøres utadslående som vist med rød pil på bl. 2.

Oslo Brannvesen den 30. januar 1939.

For Brannsjefen
Kr. Nielsen.

Oslo kresmd til uttalelse.
Oslo 31 jan 1939.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

NORWEGIAN CLAIMS LINK AS
Postboks 324
1326 LYSAKER

Dato: 10.01.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201617350-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Anna Stroganova	Arkivkode: 531

Byggeplass:	BENNECHES GATE 3A	Eiendom:	217/26/0/0
Tiltakshaver:	NORWEGIAN CLAIMS LINK AS	Adresse:	Postboks 324, 1326 LYSAKER
Søker:	NORWEGIAN CLAIMS LINK AS	Adresse:	Postboks 324, 1326 LYSAKER
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Benneches gate 3 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring, mottatt 19.12.2016.

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 201617350			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Planer og snitt	A-216-32-1	11.10.2016	1/7

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 10.01.2017 av:

Anna Stroganova - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

Oslo

WOOD ARKITEKTUR + DESIGN AS
Industrigata 36
0357 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 02.11.2023
	202004395 - 34 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

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

Arne Sande
Ankerveien 75 B
0169 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.: 201103804-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Hans Henrik Gjeterud	Dato: 11.12.2019 Arkivkode: 531

Byggeplass:	BENNECHES GATE 1 - 3 A	Eiendom:	217/24/0/0
Tiltakshaver:	Kaasa Eiendom AS v/Terje Kaasa	Adresse:	Benneches gate 1, 0169 OSLO
Søker:	Arne Sande	Adresse:	Ankerveien 75 B, 0169 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Benneches gate 1 - 3 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for åpning av betongdekke, mottatt 15.09.2019.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201103804			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller	E2		1/9

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

Hans Henrik Gjeterud - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Kaasa Eiendom AS v/Terje Kaasa, Benneches gate 1, 0169 OSLO, terje@kaasa.no

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Tordenskiolds gate 1B Tlf. 41 72 00

Ferdigattest
for mindre arbeider

Ombygning av w.c. i 1. etasje.

Bennechsgt. 1-3.	Kart:	61/3971.

Eiendommens

X/S Bennechsgate 1 & 3,
v/ L. Bernænsen,
Bennechsgt. 1-3,
OSLO.

Dato

24. juli 1963.
HT/Agh.

Det nærværende at man ved ovnt bestigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe brudstig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Byggesakkyndig

H. Creftegreff.

Brannvesenet
8 Tegninger

Ekspedisjons-Dokument

angående Vaningshus m/garasjer

på matr.-nr. 173 Bennichesgate

leveres 3 feb 1978 Attestert

(duplikatet sendt brannvesenet)

Overmåles hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grenseoppmerkning, matr.-nr. grenser og nabolagshold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgjørelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, hr. § 18, samt vann- og kloakkvesenet, til avgjørelse av de i § 29 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 4 feb 1978

Kontrollert

Oppmålingssjefen

Matr. nr. 61

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet er
Utskifting av vinduer

Arbeidssted	Byggr. nr.	Nr.
Bennechesgt. 1/3		75/1982

Rekvirent
A/S Det nye Bennechesgt.1/3
v/Fridtjof Jebens,
Bennechesgt. 3,

Oslo 1.

Utført av
Snekkerm. Frods Lieungh,
Ryve.en 4,

1482 Nittedal.

KH/TL

5.august 1977

Det meddeles at ovennevnte arbeid ikke fant sted i strid med kravene til de bygningsmessige forhold

For bygningssjefen

Knut Rogbo
Bygningsingeniør
K.Rogbo

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold ved oppførelse av tomten og gjelder ikke for innretninger av sanitæranlegg, ventilasjonsanlegg, gass og elektrisitet.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

MARTIN BLUM-JANSEN ARKITEKTUR
Stensgata 8D
0358 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.01.2022
	201911363 - 12 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Oda Havstein	

Adresse:	BENNECHES GATE 1	Eiendom:	217/24/0/0
Tiltakshaver:	BENNECHESG 1 OG 3 AS	Søker:	MARTIN BLUM-JANSEN ARKITEKTUR
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Benneches gate 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av luftebalkonger til franske vinduer(balkonger), mottatt 30.11.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201911363			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan	A20-20	26.06.2019	1/16
Snitt	A30-10	26.06.2019	1/17
Fasade nord	A40-10	26.06.2019	1/18

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

Oda Havstein - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
BENNECHESG 1 OG 3 AS, 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

Deres ref.: FRODE KIELLAND | Vår ref.: 201816336-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Karine Bue Iversen | Arkivkode: 531

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Wood Arkitektur + Design AS
Industrigata 36
0357 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 15.11.2021
	202113361 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Frøydis Hollakleiv	

Adresse:	BENNECHES GATE 1	Eiendom:	217/24/0/0
Tiltakshaver:	Peter Oscar Munthe-Kaas	Søker:	Wood Arkitektur + Design AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Benneches gate 1

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for slukbytte, mottatt 10.11.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202113361			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A10	19.08.2021	1/10
Plan	A20-044	03.08.2021	1/13

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

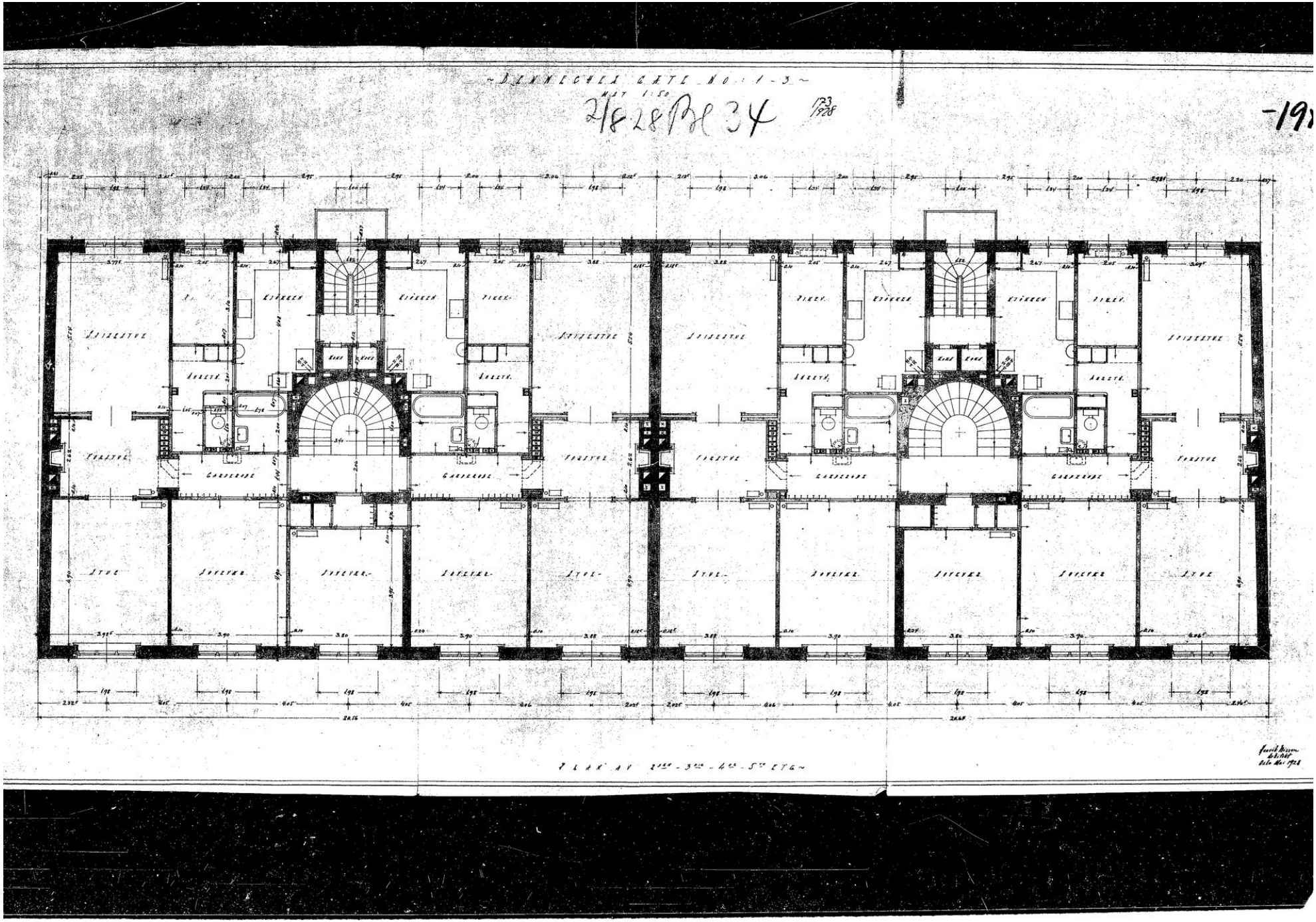
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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

Vennlig hilsen

Frøydis Hollakleiv - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Peter Oscar Munthe-Kaas, Benneches gate 1, 0169 OSLO


BENNECHES GATE NO: 1-3
SKT 1:50
2/1828 Bl 34
123/1928
-19
PLAN AV 2DE - 3DJE - 4DE - 5TE ETG

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FALKENBERG THOMAS
Tømmerbakke vei 78
1453 BJØRNEMYR

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 13.09.2021
	201918515 - 17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse:	BENNECHES GATE 1	Eiendom:	217/24
Tiltakshaver:	KAASA EIENDOM AS	Søker:	FALKENBERG THOMAS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Benneches gate 1

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

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

Godkjente tegninger og kart

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

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

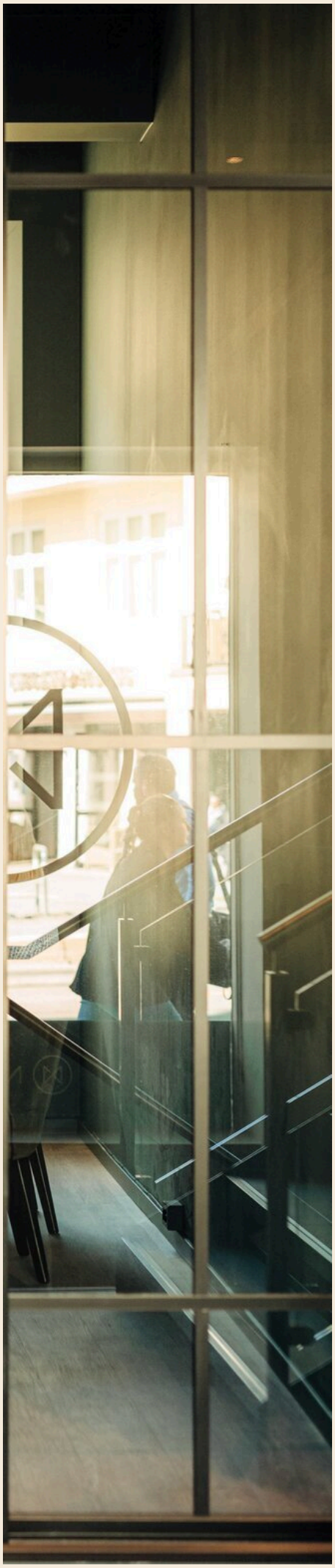
Kopi til:
KAASA EIENDOM AS, Benneches gate 1, 0169 OSLO

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter 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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0440/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Benneches gate 1 0169 OSLO
Matrikkel: Gnr 217, bnr 24 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

Denne boligen er presentert av:

Stian M. Baklie

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
s.baklie@nordvikbolig.no
411 05 849