

Benneches gate 5B



Velkommen til

Benneches gate 5B



Salgsoppgaven produsert 21. august 2025

ST. HANSHAUGEN

Lys og pen 2-roms selveier med attraktiv beliggenhet - Fyring/Internett inkl. i felleskost. - Kjøkken 2018 - Sentralt

Prisantydning	4 650 000,-
Omkostninger	117 600,-
Totalpris	4 767 600,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 200,-
BRA-i	41 kvm
Totalt BRA	47 kvm
Soverom	1
Etasje	1

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1953

Ansvarlig megler	Hedda Marie Larsen
Telefon	407 22 115
E-post	hedda.larsen@nordvikbolig.no
Megler	Didrik Rotbakken Gundersen
Telefon	902 59 487
E-post	d.gundersen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Benneches gate 5B! En moderne og delikat 2-roms med populær beliggenhet i en rolig gate.

- Leiligheten oppleves lys og innbydende med en romslig entré, moderne kjøkken med spiseplass, hyggelig stue, lunt soverom og et flislagt bad. Her kan du flytte rett inn og føle deg hjemme fra første stund!

- Her bor du midt i smørøyet med butikker, servicetilbud og kollektivtransport rett i nærheten, samtidig som man ligger tilbaketrukket til. Her er det kort vei til alt det fine Oslo har å by på

- Kort fortalt:
- Store vindusflater med dype vindusposter og rikelig med naturlig lysinnslipp
- God takhøyde på ca. 2,60m
- En-stavs gulv med varmefolie i entré, stue og kjøkken
- Nymalt i 2023
- Stilsikkert kjøkken fra 2018
- Oppbevaring i to boder
- Lave felleskost. Oppvarming og internett inkl.

Arealer og innhold

BRA-i:	41 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	47 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 41 kvm.
BRA-e: 6 kvm. Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis 1. etasje og loft på ca. 2 kvm og ca. 4 kvm (gulvareal 7 kvm).
Total BRA: 47 kvm.

Tyder


1,75 m
VM
1,91 m
1,75 m
Bad
1,79 m
Skap
2,47 m
Entré
Kjøkken
K/F
Soverom
4,69 m
Skap
2,89 m
Stue
3,63 m
2,04 m
1,34 m



























Benneches gate 5B

Nabolaget Bislett - vurdert av 254 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	**5 min** 0.4 km
Ila skole (1-7 kl.) 550 elever, 28 klasser	**11 min** 0.9 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	**14 min** 1.2 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	**7 min** 0.6 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	**15 min** 1.2 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	**6 min** 0.4 km
Heltberg Bislett	**6 min**

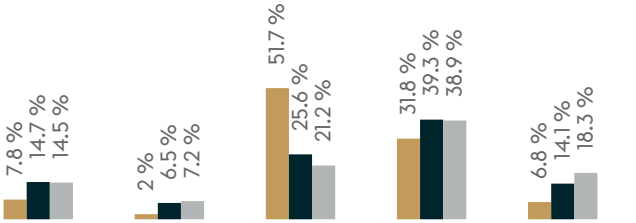
Offentlig transport

Sofies plass Linje FB5A, FB5B, 21	**2 min** 0.1 km
Bislett Linje 17, 18	**5 min** 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	**17 min** 1.3 km
Nationaltheatret Linje 1, 2, 3, 4, 5	**17 min** 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**9 min** 3.1 km

Barnehager

Lille Bislett SiO (0-5 år) 57 barn	**4 min** 0.3 km
Langaard barnehage (1-5 år) 48 barn	**5 min** 0.4 km
Melkeveien barnehage (1-5 år) 69 barn	**6 min** 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bislett	2 464	1 714
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående
- Buss

Sport

Lille bislett	3 min
Nye Bislett stadion, innendørs...	4 min
SATS Bislett	5 min
The Work Out	6 min

«Her er det lett å ha det gøy!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

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 2025

Informasjon

Benneches gate 5B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0356/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Benneches gate 5B, 0169 OSLO
Gnr 217, bnr 27, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Lilliann Tronshaug

Kjøpesum og omkostninger
4 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
116 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
117 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
130 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 767 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 780 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1953

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 41 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 47 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 41 kvm.
BRA-e: 6 kvm. Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis 1. etasje og loft på ca. 2 kvm og ca. 4 kvm (gulvareal 7 kvm).
Total BRA: 47 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis 1. etasje og loft på ca. 2 kvm og ca. 4 kvm (gulvareal 7 kvm).

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

Standard

Entré:
Velkommen inn! Her møtes du av en romslig og stilfull gang som setter tonen for resten av leiligheten. Plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter, rikelig med oppbevaringsplass. Skyvedørene ble oppgradert i 2020.

Stue:
Stuen fremstår som lys og innbydende med god plass til sofagruppe og tilhørende møblement. Store vinduer med dype karmer, nymalte i 2025. Her har du fantastisk lysinnslipp med sol fra ca. kl. 10-18. Den gode takhøyden og den effektive planløsningen gjør rommet enkelt å innrede og skaper en sosial sone med naturlig flyt. Behagelig gulvvarme.

Kjøkken:
Stilrent kjøkken fra 2018 med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt kum i kompositt. Under overskapene er det montert belysning som gir både stemning og funksjonalitet. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer; induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/frys (kjøleskap fra 2022) og kullfilterventilator. Her finner du også leilighetens varmtvannstank. Ved vinduet er det plass til spisebord - en hyggelig sone for både hverdagsmiddager og sosiale sammenkomster.

Soverom:
Et lunt og fint soverom med plass til 180 seng. Soverommet er malt i behagelige fargetoner. Ny garderobeløsning ble satt inn i 2023.

Bad:
Baderom med flislagt gulv og delvis flislagte vegger. Innredningen består av servant med skuffer, speilskap, vegghengt skap, gulvstående toalett og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Baderomsinnredningen ble oppgradert i 2022.
Opplegg for vaskemaskin.

Parkering

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: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
Elbil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

- Malt vegger alle rom 2023, egeninnsats.
- Revet strietapet på en vegg i soverommet, 2023.

- Nye garderobeskap 2023.
- Byttet termostat til varmefolie i stue 2023, faglært.
- Byttet alle taklamper 2023, faglært.
- Satt inn opplegg til vaskemaskin 2023, faglært.
- Service på oppvaskmaskin 2024, faglært.
- Byttet silikonfug baderom 2025, faglært.
- Malt lister og vinduer 2025, egeninnsats.
- Ny plisségardin stue, 2025.

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: Satt inn opplegg for vaskemaskin, juli 2023. Utført av Rørlegger og Bolig Konsulenten AS. Lagt ny silikonfug på baderommet i 2025. Um Eiendomsdrift AS. Opplysninger fra tidligere eier: Badet ble oppgradert med ny innredning i 2022.

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: Opplysninger fra tidligere eier: Lekkasje tettet i 2021 fra balkong over soverom. Arbeidet ble koordinert via sameiet (styret). Ble kontrolltestet i 2023, og alt var i orden.

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: Henge opp lampe og skifte dimmer kjøkken: Henge opp 2 lamper og skifte dimmer bad: Sette opp stikk til vaskemaskin og skiftet bryter for vifte til bryter med plejdstyring for viften. Utført av Boligelektrikeren AS, juli 2023. Byttet lampe i gang. Byttet termostat i stue. Ny lampe i soverom tilkoblet stikk ment for lampe, november 2023. Utført av El Alliansen AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja
- Når ble kontrollen utført? Opplysning fra tidligere eier: El-tilsyn kontrollerte det elektriske anlegget den 07.09.2022.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn opplegg for vaskemaskin, juli 2023. Utført av Rørlegger og Bolig Konsulenten AS.

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.
- Ja.
- Beskriv: Sett to sølvkre siden innflytting i juli 2023.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
- Ja.
- Beskriv: Opplyst av tidligere eier: Byttet ventilator i stuen etter en liten lekkasje i 2023. Det ble da observert en liten hevelse i laminat ved lekkasjepunkt. Har selv ikke sett det.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja.
- Beskriv: Nedkjølingsviften på stekeovnen lager noe lyd, hatt tekniker innom på besøk som ga beskjed om at det ikke var nødvendig med tiltak.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja.
- Oppgi type rapport og årstall: Skaderapport 21.09.23. Det ble oppdaget en liten flekk med svertesopp i taket ved soverommet ved innflytting i 2023. Det ble konstantert noe kondens grunnet kuldebro og dårlig ventilering. Ingen fukt oppdaget i selve fundamentet. Det ble anbefalt bedre ventilering av soverommet. Strietapeten med kondensmerker ble deretter fjernet, og det er ikke vært noe problem med svertesopp eller fukt siden.

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? Tidligere salgsoppgave i 2023.

Bygningssakkyndig

Peder Vilhelm Aubert v/Tyder

Byggemåte

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:

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Etasjeskiller:
- Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm i

entré og 13 mm i kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.

Varmtvann:
- Berederen er gjenbygget i hjørnet av kjøkkeninnredningen uten adkomst for inspeksjon, og derfor vurdert til TG 2. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Ventilasjon:
- Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.
- Soverommet er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.
- Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Våtromsgulv – Bad, 1. etasje:
- Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.
- Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje:
- Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende fastmonterte gjenstander, løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Taklamper i stue og soverom.
- Vaskemaskin

Medfølger:
- Taklampe over spisebord.
- Plisségardiner.
- Garderobeskap soverom.
- Integrerte hvitevarer.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Korttidsutleie (inntil 30 døgn sammenhengende) av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig, er ikke tillatt. Styret kan kreve at seksjonseier dokumenterer slik utleie.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Fjernvarme.

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

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 200,- pr. mnd.
Inkluderer: - Oppvarming.
- Kommunale avgifter.
- TV-anlegg/bredbånd.
- Drift og vedlikehold.
- Andre driftskostnader.
- Diverse honorarer.
- Felles bygningsforsikring.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter

Kjøper må påregne utgifter til elektrisitet og innboforsikring utover månedlige felleskostnader.

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 007 685,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 030 740,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har internett via Telia.

Sameiet har "Flex-avtale" og derfor har du 3 valgmuligheter uten å betale tillegg: 50 mbps internett + 50 poeng TV (standard oppsett), eller 750 mbps internett (ikke TV!), eller 20 mbps internett + 110 poeng TV.

Sameiet

Navn og orgnr.

Benneches gate 5 Boligsameie, orgnr. 977570034

Om sameiet

- Benneches gate 5 boligsameie består av 28 seksjoner i Benneches gate 5 og 7.
- OBOS Eiendomsforvaltning AS står for regnskaps- og forretningsførsel. Revisor er BDO AS.

Arbeid i perioden

Styret har fulgt opp løpende drift og vedlikehold av bygget, inkludert drift av fyringsanlegg, vaktmestertjenester, renhold og administrasjon. Det er gjennomført mindre vedlikeholdsarbeider og håndtering av klagesaker, blant annet relatert til røyking. Økonomien har vært god med et overskudd på ca. 279 000 kr, som er overført til egenkapitalen. Styrets godtgjørelse for perioden er besluttet å beholdes i sameiets sparekonto for trivselstiltak.

Arbeid fremover

Vedlikeholdsplan

Styret har utarbeidet en ny vedlikeholdsplan som gir oversikt over planlagte tiltak og kostnader de neste årene. Planen skal være et styringsverktøy for å sikre forutsigbar økonomi og riktig prioritering av vedlikehold.

Nye gatedører og låser

Det er planlagt utskifting av gatedører med nye modeller som har bedre isolasjon og sikkerhet. I samme prosess vil låsesystemet oppgraderes for økt trygghet og enklere adgangskontroll for beboerne.

Ventilasjonspiper på taket

Styret vil gjennomføre arbeid med utskifting eller oppgradering av ventilasjonspipene på taket for å forbedre ventilasjonen og redusere fuktrelaterte problemer. Saken har blitt liggende i bero da det ikke har vært øyeblikkelig behov.

Se vedlagte årsberetning for nærmere informasjon.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Juridiske personer (firmaer m.m.) kan ikke erverve boligseksjoner, med unntak av de tilfeller som omfattes av eierseksjonslovens § 24. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser.

Informasjon om fellesgjeld

Det er ingen lån registrert på seksjonen.

Fellesformue

Kr 27 486,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Årsregnskapet viser et overskudd på kr 278 941,- i 2024.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Juridiske personer (firmaer m.m.) kan ikke erverve boligseksjoner, med unntak av de tilfeller som omfattes av eierseksjonslovens § 24.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt dersom det ikke kan sjenere andre. Det er ikke tillatt å lufte dyr i hagen.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 89953847

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 335 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se kartskisse. Det vil bli skiltet med Nordvik-visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

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 med parken som nærmeste nabo. 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, postkontor og Plantasjen. Apotek1, Kiwi og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet til leiligheten.

Det ligger flere sjarmerende nisjebutikker i området, blant annet Gutta på Haugen 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. Trikk nr. 12, 17 og 18 og buss nr. 21 og 37 er i umiddelbar nærhet. 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. 3 min til Bogstadveien, 5 min til Oslo S, 8 min til Nydalen og 35 min til Oslo lufthavn. Offentlig kommunikasjon i nærområdet: T-bane - Nationalteateret, Trikk - Thereses gaste, Buss - Sofies plass og Ullevålsveien.

OsloMet på Bislett ligger kun ca. 5 minutters gange fra leiligheten. I gangavstand ligger også Veterinærhøyskolen og Tannlegehøyskolen. 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

Benneches gate 5 - Vaaningshus - Arkivkort (attestert) - 1958.
Benneches gate 5C - Forretning til leilighet - Ferdigattest - 2000.
Benneches gate 7 - Bruksendring fra forretning til bolig og etablering av ny boenhet - Ferdigattest - 2020.

Det er avvik fra godkjente byggemeldte tegninger. Kjøkken er flyttet ut i stue og den gamle stuen er delt av til soverom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til Bolig m.tilh. anlegg. 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/

Utvalgte byggesaker i området:

Sofies gate 29, 31, 33, 35 og 37 - Bruksendring av boder på loft til bolig og fasadeendringer
Saksnummer: 202555662

Colletts gate 11 - Installering av heldekkende brannalarmanlegg
Saksnummer: 202551969

Colletts gate 9 B - Oppføring av en balkong
Saksnummer: 202553519

Colletts gate 13A, 13B - Bruksendring fra næringsareal til boligareal
Saksnummer: 202552759

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:

301/217/27/3:
12.08.2025 - Dokumentnr: 935920 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt
21.10.1983 - Dokumentnr: 511323 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/1835

28.06.1984 - Dokumentnr: 533183 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 3
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 55/1844
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 28 SEKSJONER
SNR. 1,2 OG 4-28 HAR 1/27 DEL AV SNR. 3

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

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

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Juridiske personer (firmaer m.m.) kan ikke erverve boligseksjoner i sameiet, med unntak av de tilfeller som omfattes av eierseksjonslovens § 24.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

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 overtakelsen.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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: 0,90% av salgssum
Grunnpakke Leilighet/tomt - Kampanje kollega Nordvik kr. 7 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging - Kampanje kollega Nordvik kr. 9 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 000,-

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. august 2025

Ansvarlig megler

Hedda Marie Larsen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40722115

Megler

Didrik Rotbakken Gundersen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90259487

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, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Benneches gate 5B

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BENNECHES GATE 5 B, 0169 OSLO

Gnr: 217 Bnr: 27 Seksjon: 3
301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	18/08/2025
Utskriftsdato:	22/08/2025
Oppdragsnummer:	98064
Referansenr:	

PEDER VILHELM AUBERT
992 33 432
pa@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse
Toroms eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis loft og 1. etasje.
Leiligheten ligger i 1. etasje.

Standard
Velholdt leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten
Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:

2023: Etablert opplegg til vaskemaskin på badet. Diverse arbeider i forbindelse med stikk, dimmer, brytere og lamper.
2022: Ny baderomsinnredning.
2018: Lagt laminat og varmefolie i stue, kjøkken og entré. Ny IKEA kjøkkeninnredning.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå
Bygningen er oppført i 1952, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 1. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 1. etasje)
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ventilasjon

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Lilliann Tronshaug
Takstmenn:	Peder Vilhelm Aubert
Befaring/tilstede:	Eier: Lilliann Tronshaug, Takstmann: Peder Vilhelm Aubert

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 217 Bnr: 27 Seksjon: 3
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1335 m²
Eierbrøk seksjon:	55 / 1844
Hjemmelshaver:	Lilliann Tronshaug
Adresse:	Benneches gate 5 B, 0169 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	18/08/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	17/08/2025		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	16/08/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1952

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	41	41	0
Loft	0	0	0
Sum bolig:	41	41	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Entré	Ekstern bod
Loft		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
1. etasje	41	2	0	0
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	41	6	0	0
Sum BRA:	47			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
1. etasje	Bad, Kjøkken, Stue, Soverom, Entré	Ekstern bod	
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis 1. etasje og loft på ca. 2 m² og ca. 4 m². Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 7 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i betongkonstruksjon, med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2003. Enkelte vinduer uten synlig datomerking, av samme type og utseende som øvrige.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.

Tilstandsvurdering: Det er registrert noe merker/slitasje av utvendig dørblad. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Tyder

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i stue/kjøkken og entré.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 10 mm i entré og 13 mm i kjøkken. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 116 liter, av ukjent dato, montert i hjørne av kjøkkeninnredning.

Tilstandsvurdering: Beredereren er gjenbygget i hjørnet av kjøkkeninnredningen uten adkomst for inspeksjon, og derfor vurdert til TG 2. Ytterligere undersøkelser anbefales. TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk under benkeskap på badet. Enkelte koblinger på badet i åpent ledningsnett for vann i krombelagt kobber. Hovedstoppekran er lokalisert på fordelerstokken.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. TG: 1

Vannbåren varme

Beskrivelse: Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Radiatorene er av noe eldre dato.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse: Elektrisk avtrekksvifte på badet.
Oppdriftsventilasjon med ventil i stue.
Friskluftsventil på yttervegg i stue.
Luftespalte med lufttilførsel under dør mot badet.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja.

Tilstandsvurdering: Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon.

Soverommet er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Boligen ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. I dette tilfellet er det ikke lenger avtrekksventil i kjøkkenet. Dette kan gi noe redusert luftsirkulasjon i boligen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. TG: 2

Tyder

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i felles gang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Diverse arbeider i forbindelse med stikk, dimmer, brytere og lamper er gjort i 2023. Anlegget for øvrig er av ukjent dato.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 14.11.2023 er fremvist for følgende arbeider: Byttet lampe i gang. Byttet termostat i stue. Ny lampe i soverom tilkoblet stikk ment for lampe

Samsvarserklæring signert og datert 25.07.2023 er fremvist for følgende arbeider: Stua: Henge opp lampe og skifte dimmer. Kjøkken: Henge opp 2 lamper og skifte dimmer. Bad: Sette opp stikk til vaskemaskin og skiftet bryter for vifte til bryter med plejdstyring for vifta.

Det er fremvist dokumentasjon for utført eltilsyn, datert 07.09.2022. Det ble ikke funnet avvik ved tilsynet.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøpen i bad.
Varmefolie i entré, stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt. Kullfilterventilator. Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen. Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

IKEA kjøkkeninnredning fra 2018.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med gulvbord i soverom og laminat for øvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Tyder

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,64 m målt i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré.
Garderobeskap med glatte fronter i entré.
Åpent garderobeskap med stenger, skuffer og hyller i soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Badet er av ukjent/eldre dato. Baderomsinnredningen er fra 2022. Dokumentasjon på utførelse er ikke fremvist.

Våtromsgulv – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk og hjelpesluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsaken til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Tg 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater på to vegger. Sparklet og malte plater på øvrige vegger.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Tyder

Overflater på innvendig himling – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Mlat trepanel.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatt front. Overskap med speilfronter.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant i helstøpt plate, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da veggene i dusjsone er mot yttervegg/naboleilighet som ikke er egnet for hullborring.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten.
Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

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. aug. 2025

Oppdragsnummer
5-0356/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Benneches gate 5B, 0169 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Lilliann Tronshaug

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. juli 2023

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: 89953847
Forsikret i: Gjensidige

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: Satt inn opplegg for vaskemaskin, juli 2023. Utført av Rørlegger og Bolig Konsulenten AS. Lagt ny silikonfug på baderommet i 2025. Um Eiendomsdrift AS. Opplysninger fra tidligere eier: Badet ble oppgradert med ny innredning i 2022.

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

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

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: Opplysninger fra tidligere eier: Lekkasje tettet i 2021 fra balkong over soverom. Arbeidet ble koordinert via sameiet (styret). Ble kontrolltestet i 2023, og alt var i orden.

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

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: Henge opp lampe og skifte dimmer kjøkken: Henge opp 2 lamper og skifte dimmer bad: Sette opp stikk til vaskemaskin og skiftet bryter for vifte til bryter med plejdstyring for viften. Utført av Boligelektrikeren AS, juli 2023. Byttet lampe i gang. Byttet termostat i stue. Ny lampe i soverom tilkoblet stikk ment for lampe, november 2023. Utført av El Alliansen AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Opplysning fra tidligere eier: El-tilsyn kontrollerte det elektriske anlegget den 07.09.2022.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Satt inn opplegg for vaskemaskin, juli 2023. Utført av Rørlegger og Bolig Konsulenten AS.

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.?
Nei

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?
Nei

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.
Ja

Beskriv: Sett to sølvkre siden innflytting i juli 2023.

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

Beskriv: Opplyst av tidligere eier: Byttet ventilator i stuen etter en liten lekkasje i 2023. Det ble da observert en liten hevelse i laminat ved lekkasjepunkt. Har selv ikke sett det.

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

Beskriv: Nedkjølingsviften på stekeovnen lager noe lyd, hatt tekniker innom på besøk som ga beskjed om at det ikke var nødvendig med tiltak.

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: Skaderapport 21.09.23. Det ble oppdaget en liten flekk med svertesopp i taket ved soverommet ved innflytting i 2023. Det ble konstantert noe kondens grunnet kuldebro og dårlig ventilering. Ingen fukt oppdaget i selve fundamentet. Det ble anbefalt bedre ventilering av soverommet. Strietapeten med kondensmerker ble deretter fjernet, og det er ikke vært noe problem med svertesopp eller fukt siden.

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? Tidligere salgsoppgave i 2023.

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

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?

Nei

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

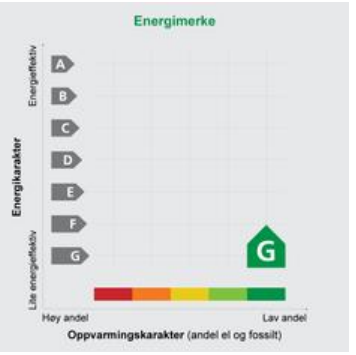
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0356/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Benneches gate 5 B
Postnr	0169
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	217
Bnr.	27
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	80528728
Bolignr.	H0102
Merkenr.	A2019-1063767
Dato	15.10.2019



Innmeldt av	Brita Markhus

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Vedtekter for
Benneches gate 5 boligsameie

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65

§ 1 Navn – opprettelse - eierandeler

Sameiets navn er Benneches gate 5 boligsameie. Eiendommen har gårdsnummer 217 og bruksnummer 27 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring av 3.10.1983, tinglyst 21.10.1983 (rettet 18.06.1984, tinglyst 28.06.1984) og er oppdelt i 28 eierseksjoner. Alle er boligseksjoner.

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet (leilighet) i eiendommen. En seksjon kan ikke skilles ut fra sameiet. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

Seksjonene har følgende eierandeler angitt med sameierbrøkens teller. Brøkens nevner er 1.844:

Etasje	Seksjon	Andel
1	1	23
	2	55
	3	55
	4	23
2	5	61
	6	68
	7	82
	8	67
	9	67
	10	77

Etasje	Seksjon	Andel
3	11	61
	12	68
	13	82
	14	67
	15	67
	16	77
4	17	61
	18	68
	19	82
	20	67

Etasje	Seksjon	Andel
4	21	67
	22	77
5	23	61
	24	68
	25	82
	26	67
	27	67
	28	77

§ 2 Disposisjonsretten over seksjonene

Rettslig disposisjonsrett. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge (med unntak av det som angis i neste ledd), pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Begrensninger i muligheten til å kjøpe seksjoner. Juridiske personer (firmaer m.m.) kan ikke erverve boligseksjoner, med unntak av de tilfeller som omfattes av eierseksjonslovens § 24.

Ingen kan erverve flere enn to boligseksjoner, med unntak av de tilfeller som omfattes av eierseksjonslovens § 23.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. Eier skal sende inn følgende kontaktinformasjon både for seg selv og ev. leietaker(e): Navn, postadresse, e-postadresse og telefonnummer.

Rett til å bruke leilighet og fellesareal. Seksjonseieren har enerett til å bruke sin leilighet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til. Boder som er stilt til disposisjon for leilighetene, er en del av fellesarealene. Ingen seksjon kan disponere mer enn to boder uten at styret har gitt særskilt tillatelse til det. Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken,

bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Leiligheter og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Korttidsutleie (inntil 30 døgn sammenhengende) av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig, er ikke tillatt. Styret kan kreve at seksjonseier dokumenterer slik utleie.

Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne. En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Årsmøtet kan fastsette husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensreglene.

§ 3 Felleskostnader og ansvar for sameiets forpliktelser

Felleskostnader. Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Styret skal uansett justere terminbeløpet ved årsskiftet i forhold til endring i konsumprisindeksen fra forrige til siste september. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

Ansvar. Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser. Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Se eierseksjonslovens §§ 29-31.

§ 4 Vedlikehold

Seksjonseierens plikt til vedlikehold.
Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, ytterdører, låser og nøkler knyttet til leiligheten (inn- og utvendig)
j) balkong knyttet til leiligheten (vegger og gulv innvendig).
k) radiatorer med tilførselsrør og kraner

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong som ligger til leiligheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet og tredje ledd, men ikke utskifting av sluk og ytterdører til leiligheten.

Utskifting av vinduer og balkongdører tilhører fremdeles seksjonseiers vedlikeholdsplikt, men skal skje etter forutgående godkjenning av styret for å bevare fasadens utseende og farger.

Utskifting m.m. som skal skje etter felles plan. Utskifting av ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller liknene, skal skje etter plan eller retningslinjer vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Påbudt brannvernutstyr. Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

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

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

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Se også eierseksjonslovens § 33

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv etter å ha varslet de øvrige seksjonseierne i rimelig tid. Se også eierseksjonslovens § 33.

Erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold.
En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Ved mangelfullt vedlikehold som fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre, er seksjonseieren også erstatningsansvarlig. Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet. Se også eierseksjonslovens §§ 34 - 37

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som er erstatningsansvarlig, betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

§ 5 Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38.

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13 og eierseksjonsloven § 39. Det samme gjelder også bruker som ikke er seksjonseier.

§ 6 Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Ordinært årsmøte holdes hvert år, helst innen utgangen av april, men senest innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når seksjonseiere, som til sammen har minst ti prosent av stemmene (3), krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling. Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal være skriftlig. Innkallingen sendes som epost, evt. som brevpost hvis epost ikke er mulig. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet samt saksliste, herunder forslag fra seksjonseiere, som er sendt inn innen fristen og som skal behandles på møtet. Hovedinnholdet må gjengis i forslag som etter eierseksjonsloven eller vedtektene krever to tredjedels flertall for å vedtas. Styrets årsrapport/beretning, styrets årsregnskap og revisjonsberetning bør også følge med innkallingen.

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
Selv om det ikke er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet uansett:
a) behandle styrets årsrapport/beretning.
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår.
c) velge styremedlemmer.
Bortsett fra i disse sakene, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Rett til å delta på årsmøtet. Alle seksjonseiere har rett til å delta med forslags-, tale-, og stemmerett. Medlemmer av husstanden til seksjonseieren, styremedlemmer, ev. forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styreleder har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig som skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

Inhabilitet. Ingen seksjonseier eller dennes fullmektig kan delta i en avstemning om forhold som angis i eierseksjonslovens §48 om inhabilitet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene.

Det kreves flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for å ta beslutning om:
1. Endringer i sameiets vedtekter.
2. Saker som kommer inn under bestemmelsene i eierseksjonslovens § 49, 2. ledd.
3. Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene. Jf. eierseksjonslovens § 50.

Krav om enighet. Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Beregning av flertall. På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder, bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

§ 7 Styret.

Styrets sammensetning. Sameiet skal ha et styre med leder og to styremedlemmer. Det velges også ett varamedlem som rykker opp hvis et styremedlem må trekke seg. Styret tjenestegjør i ett år. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan velges som styremedlemmer. Årsmøtet skal fastsette ev. vederlag til styremedlemmene.

Styremøter. Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller ev. forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten (2) av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes når minst 2 styremedlemmer støtter vedtaket (mer enn en tredjedel av styremedlemmene).

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

Oppgaver og myndighet. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

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

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

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

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i slike saker.

Styret kan ansette eller engasjere forretningsfører, vaktmester eller andre som skal fast engasjeres, og har instruksjonsrett overfor disse.

§ 8 Forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Jf. eierseksjonslovens kapittel 8.

§ 9 Regnskap og revisjon.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsrapport i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Regnskapet skal revideres av en statsautorisert eller registrert revisor. Årsmøtet velger revisor som tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

§ 10 Forholdet til lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65, trådde i kraft 1.1.2018. Vedtektene er revidert slik at de er i samsvar med loven. I disse vedtektene vises det flere ganger til lovteksten for utfyllende bestemmelser, men loven inneholder også bestemmelser ut over dette. Uansett er det loven som gjelder hvis vedtektene ikke er utfyllende nok eller hvis vedtektene skulle inneholde bestemmelser som står i motstrid til loven.

Informasjon:
- I forbindelse med seksjoneringen ble opprinnelig vedtekter vedtatt i konstituerende årsmøte 27.06.1985. Vedtektene ble senere endret i årsmøter: 29.5.1989, 8.6.1998, 29.5.2002 og 9.5.2017.
- Ved endring 9.5.2019 ble vedtektene betydelig omarbeidet i samsvar med lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 nr. 65. Vedtektenes § 2, annet ledd ble vedtatt med hjemmel i eierseksjonslovens §24, annet ledd, etter samtykke fra alle seksjonseierne. § 4, femte ledd ble vedtatt med hjemmel i eierseksjonslovens § 33, tredje ledd, etter samtykke fra alle seksjonseierne.
- Årsmøtet 2019 vedtok vedtektene under forutsetning av at seksjon 1 sitt formål ble godkjent endret fra nærings- til boligseksjon. Endringen ble godkjent og tinglyst 1.10.2019.
- Årsmøtet 7.5.2020 føyde til et nytt 6. ledd i §2, om korttidsutleie.

Benneches gate 5 boligsameie

Husordensregler

I tillegg til husordensreglene finner du viktig informasjon og retningslinjer på Vibbo.
Styret ber om at alle eiere og beboere bruker Vibbo – www.vibbo.no og/eller app for mobiltelefon.
Ved utleie skal eier spesielt gjøre leieboerne oppmerksom på både husordensreglene og Vibbo.

Vis hensyn – skap trivsel

Husordensregler kan ikke dekke alt. Derfor må alle vise hensyn og tenke gjennom hvordan egne aktiviteter kan påvirke andres trivsel, sikkerhet og eiendommen.

1. Leilighetene og fellesarealene (inne og ute) må ikke brukes på en slik måte at det er til unødvendig eller urimelig ulempe for andre sameiere/beboere eller til skade for eiendommen.
2. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero. Aktiviteter i leilighetene og i fellesarealene må dempes slik at beboerne ikke forstyrres. I samme tidsrom oppfordres det til at røyking på egen balkong og fellesarealer ikke finner sted.

   Røyking på private balkonger eller i fellesarealer kan være til sjenanse for andre beboere. Dersom røyking medfører ulempe for naboer, oppfordres den som røyker til å vise hensyn og finne en løsning i samarbeid med naboene.
3. Håndverksarbeid eller støyende virksomhet som f.eks. banking og boring, skal som hovedregel legges til dagtid, uansett aldri etter kl. 20 eller på søn- og helligdager. Det samme gjelder lyd som åpenbart kan høres godt av naboene.
4. Dyrehold er tillatt dersom det ikke kan sjenere andre. Det er ikke tillatt å lufte dyr i hagen.
5. Vaskerommet brukes etter reservasjon av tid på Vibbo. Vaskerommet skal rengjøres etter bruk.
6. Brudd på husordensreglene bør den enkelte sameier/beboer i første omgang ta direkte opp med den det gjelder. Hvis styret skal behandle en klage, må den være skriftlig.

Sikkerhet og forebygging

7. Alle beboere må gjøre seg kjent med branninstruksen og rømningsveiene.
   Grilling er kun tillatt på tilrettelagt plass i hagen.
8. Eiere og beboere må jevnlig sjekke sikkerheten i egen leilighet. Det gjelder brann- og el-sikkerhet samt risiko for lekkasjer og skader fra vann, avløp og sentralvarme. Styret sender årlig ut sjekkliste som også inneholder informasjon, men eiere og beboere er selv ansvarlig for egenkontrollen og for å iverksette nødvendige tiltak.
9. Av hensyn til brannsikkerhet, må brannbalkonger, trappeoppganger og alle områder utenfor bodene i kjeller- og loftsrom være fri for gjenstander. Sykler kan bare settes i korridoren i kjelleren mellom oppgang B og C. Hensatte gjenstander blir fjernet uten varsel.
10. Eier skal sørge for at det er montert stoppekran(er) inne i leiligheten. Eiere og beboere skal gjøre seg kjent med plassering av aktuelle sentrale stoppekraner i kjellergangene.
11. Gate-, kjeller- og loftdører skal holdes låst hele døgnet. Dørpumper skal ikke kobles fra.
12. For å redusere risiko for innbrudd, skal ingen slippes inn ved hjelp av porttelefonen uten at en ved selvsyn kan forsikre seg om at de har noe å gjøre i gården.
13. På balkongene skal slukene holdes åpne både sommer og vinter. Skader eller sprekkdannelser i balkonger skal rapporteres til styret.
14. Eiere og beboere må påse at det ikke oppstår skader på dører, vegger, gulv og rekkverk i oppgangene og andre fellesarealer, f.eks. ved transport av sykler eller bæring av større gjenstander i forbindelse med flytting, håndverksarbeid e.l. Om nødvendig må områder tildekkes/beskyttes. Kostnader ved eventuell utbedring vil bli belastet eier.

Benneches gate 5 boligsameie

Husordensregler

Skader, feil og mangler

15. Dersom det oppstår skader som lekkasjer fra vann, avløp, sentralvarme eller andre uforutsette hendelser, skal de(n) som er til stede, sørge for at det umiddelbart blir iverksatt strakstiltak (stenge vann, varsle, kontakte vaktmester, rørlegger, nødetater e.l.) for å begrense omfanget. Deretter varsles styret.
16. Eiere og beboere plikter å melde alle skader, feil og mangler til styret. Det oppfordres også til å melde inn forbedringsforslag. Meldinger sendes på Vibbo, eventuelt ved e-post eller telefon til styret.

Avfall

17. Avfall skal kildesorteres etter Oslo kommunes regler.
18. Søppelsjaktene skal bare brukes til matavfall (grønne poser), emballasjeplast (lilla poser) og vanlig husholdningsavfall (vanlige poser). Glass og skarpe gjenstander må ikke kastes i husholdningsavfallet. Papir og kartong kastes i kontainerne som står i inngangspartiene.
19. Alt annet avfall skal beboerne selv levere og kildesortere på mottakspunkt eller -anlegg.

Plikter ved oppussing, ombygning og rehabilitering av leiligheter

20. Ved omfattende, langvarige og støyende arbeider skal styret varsles i god tid.
21. Berørte naboer skal varsles med oppslag på Vibbo og eventuelt på oppslagstavlen, om arbeidets art og varighet. Perioder med sterk/vedvarende støy eller utkobling av vann eller varme skal varsles spesielt, og senest dagen før.
22. Eier skal sørge for nødvendig og daglig rengjøring av fellesarealene under arbeidets gang og etter avsluttet arbeid.
23. Ved endringer som krever godkjenning fra offentlig myndighet, skal dokumentasjon sendes uoppfordret til styret på forhånd.
24. Alt arbeid med fastmontert el-anlegg samt vann-, avløps- og sentralvarmeanlegg må bare gjennomføres av fagkyndig/autorisert personell. Styret skal uoppfordret ha melding om hvem som utfører slike arbeider.
25. Styret skal varsles på forhånd ved alle endringer i vann-, avløps- og sentralvarme. Det samme gjelder el-installasjon som krever nye kurser til sikringsskapet i oppgangen. Eventuelle nye kabelføringer må legges skjult. Arbeid med avløpsrørene må bare gjøres etter retningslinjer fra Proline, som har rehabilitert rørene. Ved rehabilitering av bad, skal våtromssertifikat uoppfordret sendes til styret.

Informasjon om eiere og beboere

26. Alle eiere og beboere skal sørge for at styret får oppdaterte opplysninger om:
    Navn, postadresse, e-postadresse og (mobil)telefonnummer.
27. Det skal være navneskilt på postkasse samt ringetablå utenfor gatedøren. Det skal være like skilt på postkasser og ringetablå, ikke påklistrete lapper. Se informasjon på Vibbo.

Endringer vedtatt av sameiermøtet 07.05.2025
Opprinnelig vedtatt av sameiermøtet 18.04.2018
Erstatter tidligere regler fra 1987, endret i 2002

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3973
BENNECHES GATE 5 BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i BENNECHES GATE 5 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:
7. mai 2025 kl. 20:00, Vaske-rommet i kjelleren (Ved siden av utgangen til hagen.).

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Tilleggsinformasjon!
I følge våre vedtekter har også leietakere rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

Seksjonseiere kan gi fullmakt til en annen for å kunne delta og avgi stemme på årsmøtet. Vi ønsker god deltakelse, så hvis du er forhindret, kan det være en god løsning.

Registreringsblanketten med eiers fullmakt og underskrift MÅ da være styret i hende senest ved årsmøtets åpning.

Registreringsblanketten finner du helt til slutt i denne innkallingen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder (fortrinnsvis styreleder)
2. Godkjenning av dem som har stemmerett på årsmøtet
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Godtgjørelse til styret for 2024/2025
7. Forslag til endring av husordensreglene (fra styret) + forslag fra beboere om spesifisering av røykeregulering i husordensreglene.
8. Valg av styre

Med vennlig hilsen,
Styret i BENNECHES GATE 5 BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder (fortrinnsvis styreleder)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen avvikler møtet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak

Styreleder Estere Mezzetti velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av dem som har stemmerett på årsmøtet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter før møtet begynner. Listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

[Antall] seksjoner (av totalt 28) som var representert på møtet av eiere eller andre med fullmakt fra eiere, ble godkjent.

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Finn Jensen velges til å føre protokollen. Som protokollvitner velges [Navn] og Estere Mezzetti (møteleder).

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vedlagt følger årsrapport for styreperioden 2024-25 og årsregnskapet for 2024. Begge er undertegnet av styret. Uavhengig revisors beretning følger også vedlagt.

Styrets innstilling

Styret behandlet og undertegnet både årsrapporten og regnskapet i styremøtet 12. februar 2025. Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 2024-25-signert.pdf
2. 3973 Årsregnskap 2024-digitalt signert.pdf
3. 3973 Årsregnskap 2024-Uavhengig revisors beretning.pdf

Sak 6

Godtgjørelse til styret for 2024/2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden settes til kr. 35000. Etter ønske fra hele styret, beholdes midlene i sameiet og overføres til sparekontoen. Styret disponerer midlene og prioriterer tiltak som fremmer trivsel og miljø.

Sak 7

Forslag til endring av husordensreglene (fra styret) + forslag fra beboere om spesifisering av røykeregulering i husordensreglene.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret foreslår flere endringer i husordensreglene. Forslaget ble lagt ut på Vibbo den 17. mars 2025. Se vedlegg.

Ett av forslagene fra styret gjelder en tilføyelser til pkt. 2 som gjelder røyking. Bakgrunnen var en klagesak på røyking.

Styret mottok 8. april 2025 et forslag til årsmøtet fra Kristi Bruusgaard og Paul Malyon-Knott: «Forslag til endring av husordensreglene – spesifisering av røykeregulering». De foreslår et tillegg til husordensreglenes pkt. 1. Se vedlegg.

Styret mener at røyking, selv på egen privat balkong, kan være til sjenanse og i verste fall føre til konflikt mellom beboere. Vi mener at denne typen spørsmål bør løses ved dialog mellom de berørte, se husordensreglenes pkt. 6. Vi mener også at den nåværende formuleringen i reglenes pkt. 1 bør være dekkende. Likevel har vi selv foreslått en presisering i pkt. 2 som gjelder tidsrommet kl. 23 – 07.00

Det finnes i dag ingen klare lovregler for å forby røyking i egen leilighet eller på egen privat balkong. Hvis slike saker settes på spissen, kan de i verste fall ende i rettsapparatet. Styret tviler på om mer skjerpende formulering i husordensreglene er bedre egnet for å hindre konflikter eller en slik uønsket utvikling.

Begrunnelsen for forslaget og forslag til vedtak fra Kristi Bruusgaard og Paul Malyon-Knott finnes i vedlegget.

Forslag til vedtak:

Alternativ 1: Styrets forslag til endringer i husordensreglene vedtas.

Alternativ 2: Styrets forslag til endringer i husordensreglene vedtas, men med en tilføyelse til pkt. 1

Hvis alternativ 2 blir vedtatt, foreligger det to forslag til tilføyelse til pkt. 1:

- Forslag til vedtak fra Bruusgaard og Malyon-Knott:
  Røyking på balkonger eller i fellesarealer skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Dersom røyking medfører ulempe for naboer, plikter den som røyker å vise hensyn og finne en løsning som ikke påvirker andres innemiljø.
- Forslag til vedtak fra styret:
  Røyking på private balkonger eller i fellesarealer kan være til sjenanse for andre beboere. Dersom røyking medfører ulempe for naboer, oppfordres den som røyker til å vise hensyn og finne en løsning i samarbeid med naboene.

Forslag til vedtak

Se styrets innstilling.

Vedlegg

4. Husordensregler-Forslag om endringer til årsmøtet 2025.pdf

5. Forslag fra Bruusgaard og Malyon-Knott om røyking inn i husordensregler-8.april 2025.pdf

Sak 8

Valg av styre

Det skal velges styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem. Av styret nåværende medlemmer er styreleder Estere Mezzetti og styremedlem Finn Jensen villige til å fortsette. Styremedlem Anne Britt Iversen og varamedlem Anne Skåland tar ikke gjenvalg.

Det har meldt seg akkurat nok kandidater til styrevervene, men vi mangler fremdeles kandidat til varamedlem. Årsmøtet må sørge for at vi får et fulltallig styre på plass!

Det er mulig å melde seg som kandidat både til varamedlem og styremedlem på selve årsmøtet, men gi gjerne beskjed til styret på forhånd.

Roller og kandidater

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

- Estere Mezzetti

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

- Finn Jensen
  Jeg har vært styremedlem i flere år og ønsker å fortsette et år til.
- Thor Henrik Raknerud

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Benneches gate 5 boligsameie

Årsrapport for 2024 / 2025

Generelle opplysninger
Benneches gate 5 boligsameie er et eierseksjonssameie som består av 28 seksjoner i Benneches gate 5 og 7 i Oslo kommune, gnr. 217 og bnr. 27. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 977 570 034.
Selskapet har ingen ansatte. Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring.

Styret
Siden forrige ordinære årsmøte 25.04.2024 har styret bestått av:

- Styreleder Estere Mezzetti
- Styremedlem Finn Jensen
- Styremedlem Anne Britt Iversen
- Varamedlem Anne Skåland

Det er siden årsmøtet til dags dato holdt 3 styremøter. Styret har ellers kommunisert ved e-post og meldinger.

Forretningsførsel, regnskapsførsel og revisjon
Obos eiendomsforvaltning AS står for regnskaps- og forretningsførsel. Vi får de digitale tjenestene «Vibbo» og «Styrerommet» gjennom Obos. Uavhengig revisor er BDO AS.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
Et boligsameie må arbeide systematisk og forebyggende med HMS. Vi har «Håndbok for drift og HMS». De viktigste HMS-områdene er brannsikkerhet, el-sikkerhet og avfallshåndtering. Tilstanden kartlegges årlig med sjekklister og andre kontroller, og det lages handlingsplan.

Arbeid i perioden

Dugnads- og hagearbeid. Vi har fortsatte med frittvoksende slåttemark/blomstereng begrenset til øvre vestlige del av hagen siden sommeren 2022. Plenklipping ble i 2024 utført av én av beboerne. Takk til ham! Plattingen og hagen har blitt mer og mer brukt. Vårdugnad ble gjennomført 25. april, men med litt begrenset deltakelse i forhold til tidligere år. Høstdugnaden måtte utsettes på grunn av dårlig vær, men det ble gjort arbeid over 2-3 dager i slutten av oktober. Det ble klippet busker, raket og ryddet. Platting og utemøbler ble rengjort. Innendørs ble det ryddet og støvsuget i fellesarealene. Søppelrom og -stativer ble rengjort.

Oppfølging av systematisk drifts- og HMS-arbeid. Drifts- og HMS-runde ble gjennomført i oktober. Vi brukte en egen sjekkliste. Styret har også gått gjennom meldte avvik/hendelser i 2023. På bakgrunn av dette er ny handlingsplan for 2025 satt opp og vil bli fulgt opp gjennom året. Sjekkliste for egenkontroll av sikkerhet i leilighetene ble lagt ut på Vibbo 29.11.2024. 22 av 28 husstander meldte tilbake, etter én purring, at de hadde mottatt og gått gjennom sjekklisten. Det er eiers og leieboers ansvar å følge opp sikkerheten i egen leilighet, men styret minner om dette.

Arbeid framover.

Vedlikeholdsplan. For å kunne planlegge vedlikeholdsarbeid, ev. forbedringer og sameiets økonomi i årene framover, vil det være nødvendig å ha en gjennomarbeidet vedlikeholdsplan. Styret hadde planlagt å starte arbeidet i 2024, men starter arbeidet nå. Vi vil innledningsvis basere oss på egne krefter. Etter hvert kan det bli aktuelt å bruke konsulenter, f.eks. fra Obos prosjekt.

Nye gatedører og låser. Dette er et tiltak som har vært på styret handlingsplan lenge, men blitt satt på vent på grunn av økonomi. Disse dørene bør slå utover for å gi bedre brannsikkerhet. Dørene har også liten «motstand» mot innbrudd. Låser og elektriske sluttstykker (døråpnere) er modne for utskifting. Et innbrudd, sannsynligvis i påsken, men oppdaget 1. april, minner oss om at noe må gjøres. Gatedørene hadde relativt enkelt blitt brutt opp, men forsøket måtte oppgis fordi de ikke klarte å bryte opp metalldørene til bodområdet! Skaden ble derfor begrenset, men dørene måtte skiftes. Det er viktig at ev. nye dører passer arkitektonisk til gårdens funkis-stil. Styret startet med å lage kravspesifikasjon og innhente tilbud, men det har vært vanskelig å få respons fra tilbydere. Styret har ikke fått fulgt tett nok opp. Vi vil arbeide videre med saken i 2025 for å få framgang.

Ventilasjonspiper på taket. Vi har mange slike på taket, og blikkenslager kontrollerer dem årlig. Flere av disse vil kreve reparasjon i løpet av de nærmeste årene. Dette vil kreve stillas og det vil nok lønne seg å ta flere eller alle hvis vi først gjør noe. Saken har blitt liggende i bero da det ikke har vært øyeblikkelig behov. Styret følger opp dette.

Oslo, 12. februar 2025
Styret i Benneches gate 5 boligsameie

Estere Mezzetti	Finn Jensen	Anne Britt Iversen
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

BENNECHES GATE 5 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 977 570 034, KUNDENR. 3973

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 250 328	1 210 368	0	0
Andre inntekter	3	600	1 500	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 250 928**	**1 211 868**	**0**	**0**
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-6 530	-7 773	0	0
Regnskapsførerhonorar		-51 504	-48 911	0	0
Drift og vedlikehold	5	-44 233	-119 182	0	0
Forsikringer		-87 797	-79 051	0	0
Kommunale avgifter	6	-251 406	-218 113	0	0
Energi/fyring	7	-282 455	-302 741	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-154 977	-169 874	0	0
Andre driftskostnader	8	-111 194	-100 591	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-990 095**	**-1 046 236**	**0**	**0**
DRIFTSRESULTAT		**260 833**	**165 632**	**0**	**0**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	18 129	13 931	0	0
Finanskostnader	10	-21	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**18 108**	**13 931**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**278 941**	**179 563**	**0**	**0**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		278 941	179 563		

Transaksjon 09222115557537934534 Signert EM, ABI, FJ

BENNECHES GATE 5 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 977 570 034, KUNDENR. 3973

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 409	84
Forskuddsbetalte kostnader		156 855	178 046
Driftskonto OBOS-banken		611 551	603 464
Sparekonto OBOS-banken		209 827	168 606
SUM OMLØPSMIDLER		**983 642**	**950 201**
SUM EIENDELER		**983 642**	**950 201**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		921 743	642 802
SUM EGENKAPITAL		**921 743**	**642 802**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 057	4 704
Leverandørgjeld		50 842	302 694
SUM KORTSIKTIG GJELD		**61 899**	**307 398**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**983 642**	**950 201**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.01.2025
Styret i Benneches Gate 5 Boligsameie

Estere Mezzetti Anne Britt Iversen Finn Jensen

Transaksjon 09222115557537934534 Signert EM, ABI, FJ

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.

ANSATTE
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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 250 328
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 250 328**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	200
Skilt	400
SUM ANDRE INNTEKTER	**600**

NOTE: 4
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 530.

NOTE: 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-20 526
Drift/vedlikehold elektro	-3 673
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 000
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-3 035
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-44 233**

NOTE: 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-136 274
Renovasjonsavgift	-115 132
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-251 406**

NOTE: 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-12 662
Fjernvarme	-269 792
SUM ENERGI / FYRING	**-282 455**

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-58 275
Renhold ved firmaer	-38 181
Andre fremmede tjenester	-862
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kontorkostnader (Office 365 og miljøgebyrer)	-8 044
Kontingenter (Huseiernes Landsforbund)	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 752
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-111 194**

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 885
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 221
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	594
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 429
SUM FINANSINNTEKTER	**18 129**

NOTE: 10
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-21
SUM FINANSKOSTNADER	**-21**

Transaksjon 09222115557537934534 Signert EM, ABI, FJ

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Til styret i
BENNECHES GATE 5 BOLIGSAMEIE
c/o OBOS Eiendomsforvaltning

Oppdragsavtale for revisjonsoppdrag

Gjeldende profesjonsstandarder for revisjon krever at det foreligger oppdragsavtale mellom revisor og oppdragsgiver, som fornyes når det skjer endringer hos revisor eller oppdragsgiver. BDO AS sender oppdatert oppdragsavtale minimum hvert tredje år.

Vår forståelse av revisjonsoppdraget defineres av denne avtalen og standardvilkårene. Disse er tilgjengelige på https://www.bdo.no/nb-no/om-bdo/praktisk-informasjon/standardvilkar. For denne avtale gjelder standardvilkår Del I: generelle vilkår, samt Del II punkt 20: særvilkår for revisjons - og andre attestasjonsoppdrag, samt avtalte kontrollhandlinger. Ved eventuell motstrid mellom standardvilkårene og denne oppdragsavtale, er det vilkårene i avtalen som gjelder.

Denne avtalen, med tilhørende standardvilkår, dokumenterer og bekrefter at vi, BDO AS, påtar oss oppdraget som selskapets revisor, formålet med og omfanget av revisjonen, våre plikter som revisor og formen på eventuelle uttalelser fra oss. Ansvarlige statsautoriserte revisorer på oppdraget er Hans Petter Urkedal, Bente Hodne, Sven Aarvold og Jarle Haukvik, som på vegne av BDO AS vil være ansvarlige for utførelsen av revisjonen. I tillegg vil en eller flere revisormedarbeidere være knyttet til oppdraget under ledelse av ansvarlig revisor.

Tjenester som inngår i leveransen:

- Revisjon av årsregnskap

Øvrige tjenester

Vi vil levere øvrige tjenester etter nærmere avtale, i den grad disse ikke er egnet til å påvirke vår uavhengighet som revisor. Vi vil i utgangspunktet inngå en egen oppdragsavtale som regulerer disse tjenestene. I tilfelle vi avtaler med dere å utføre tilleggstjenester, uten at det inngås egen oppdragsavtale, gjelder likevel våre standardvilkår for den aktuelle tjenesten.

Ansvarsbegrensning

Standardvilkårene inneholder utfyllende bestemmelser, blant annet begrensninger i vårt erstatningsansvar. Med mindre annet er avtalt i oppdragsavtalen, vil maksimalt erstatningsansvar for BDO, inklusive eventuelt ansvar for den oppdragsansvarlige, der denne er personlig ansvarlig for oppdraget, være det høyeste av 10 ganger påløpt honorar (inklusive merverdiavgift) for den påstått mangelfulle tjenesten og NOK 1 million, begrenset oppad til NOK 50 millioner.

Honorar

Årlig honorar for revisjon er iht tilbud og rammeavtale med OBOS.

For tilleggstjenester eller tilleggsarbeid ut over det som inngår i den avtalte leveransen, faktureres det etter medgått tid, etter de enhver tid gjeldende timesatser.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er medlem av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 150 MVA.

Transaksjon 09222115557537934534 Signert EM, ABI, FJ

Frist for endring av revisor

Dersom selskapet vil velge en annen revisor, skal BDO AS varsles skriftlig om dette innen 01.10. i regnskapsåret. Dersom varsel ikke er mottatt innen denne fristen, vil det bli fakturert fullt revisjonshonorar for regnskapsåret. Vi vil selvfølgelig da revidere årsregnskapet dersom selskapet ønsker det.

Med vennlig hilsen
BDO AS



Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor

Bekreftelse av vilkår

Vi ber om at dere underskriver og returnerer et eksemplar av oppdragsavtalen til oss for å bekrefte at dere samtykker i vilkårene for revisjonen av regnskapet, herunder våre respektive ansvarsområder.

Undertegnede bekrefter mottakelse og samtykker i vilkårene på vegne av BENNECHES GATE 5 BOLIGSAMEIE.

Sted og dato	Navn (blokkbokstaver) og stilling	Signatur

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Transaksjon 09222115557537934534 Signert EM, ABI, FJ

Til BDO AS

Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for BENNECHES GATE 5 BOLIGSAMEIE for året som ble avsluttet den 31. desember 2024, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for boligselskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet totalt sett. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon utover disse. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av styret, ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Boligselskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelser, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.
11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettstvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.

Transaksjon 09222115557537934534 Signert EM, ABI, FJ

12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi bekrefter at det er vår vurdering at boligselskapet har evne til fortsatt drift.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:

    a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
    b. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

_____
[Navn - styreleder]
Styreleder

Dato:

Sted:

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557537934534

Dokument

3973 Årsregnskap 2024
Hoveddokument
9 sider
Initiert på 2025-01-30 10:05:48 CET (+0100) av Rådgivningsteamet (R)
Ferdigstilt den 2025-02-12 21:17:08 CET (+0100)

Initiativtaker

Rådgivningsteamet (R)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
smb@obos.no

Underskriverne

Estere Mezzetti (EM)
estere.mezzetti@gmail.com
+4798 22 81 22
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Estere Mezzetti"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-10-23 15:10:24 CEST (+0200)
Signert 2025-02-12 21:17:08 CET (+0100)

Anne Britt Iversen (ABI)
abiversen@gmail.com
+4799 60 84 67
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Anne Britt Iversen"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2023-04-25 15:48:40 CEST (+0200)
Signert 2025-01-30 10:16:06 CET (+0100)

Finn Jensen (FJ)
finnjens@outlook.com
+4795 96 14 16
bankID
Navnet norsk BankID oppga var "Finn Jensen"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2023-07-19 08:09:38 CEST (+0200)
Signert 2025-02-12 21:13:55 CET (+0100)

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557537934534

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BENNECHES GATE 5 BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BENNECHES GATE 5 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 sameiet 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
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Personlig Dokumentnøkkel: UDS6W-XXWWY-4UY2H-4UJSU-BL4EJ-7L03G

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-02-13 21:02:13 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UDS6W-XXNWV-4UV2H-4U3U-BL4EJ-ZL03G

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 ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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.

Benneches gate 5 boligsameie

Alle endringer med rød skrift.

Husordensregler **forslag om endringer til årsmøtet 2025**

I tillegg til husordensreglene finner du viktig informasjon og retningslinjer på Vibbo. Styret ber om at alle eiere og beboere bruker Vibbo – www.vibbo.no og/eller app for mobiltelefon.
Ved utleie skal eier spesielt gjøre leieboerne oppmerksom på både husordensreglene og Vibbo.

Vis hensyn – skap trivsel

Husordensregler kan ikke dekke alt. Derfor må alle vise hensyn og tenke gjennom hvordan egne aktiviteter kan påvirke andres trivsel, sikkerhet og eiendommen.

~~Det vises også til «Informasjonspakke til alle eiere og beboere» som styret sender ut og oppdaterer.~~
~~Ved utleie skal eier spesielt gjøre leieboerne oppmerksom på husordensreglene.~~

1. Leilighetene og fellesarealene (inne og ute) må ikke brukes på en slik måte at det er til unødvendig eller urimelig ulempe for andre sameiere/beboere eller til skade for eiendommen.
2. Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero. Aktiviteter i leilighetene og i fellesarealene må dempes slik at beboerne ikke forstyrres.

   I samme tidsrom oppfordres det til at røyking på egen balkong og fellesarealer ikke finner sted.
3. Håndverksarbeid eller støyende virksomhet som f.eks. banking og boring, skal som hovedregel legges til dagtid, uansett aldri etter kl. 20 eller på søn- og helligdager. Det samme gjelder lyd som åpenbart kan høres godt av naboene.
4. Dyrehold er tillatt dersom det ikke kan sjenere andre. Det er ikke tillatt å lufte dyr i hagen.
5. Vaskerommet brukes etter ~~oppsatte vaskelister~~ reservasjon av tid på Vibbo. Vaskerommet skal rengjøres etter bruk.
6. Brudd på husordensreglene bør den enkelte sameier/beboer i første omgang ta direkte opp med den det gjelder. Hvis styret skal behandle en klage, må den være skriftlig.

Sikkerhet og forebygging

7. Alle beboere må gjøre seg kjent med branninstruksen og rømningsveiene.
   Grilling er kun tillatt på tilrettelagt plass i hagen.
8. Eiere og beboere må jevnlig sjekke sikkerheten i egen leilighet. Det gjelder brann- og el-sikkerhet samt risiko for lekkasjer og skader fra vann, avløp og sentralvarme. Styret sender årlig ut sjekkliste som også inneholder informasjon, men eiere og beboere er selv ansvarlig for egenkontrollen og for å iverksette nødvendige tiltak.
9. Av hensyn til brannsikkerhet, må brannbalkonger, trappeoppganger og alle områder utenfor bodene i kjeller- og loftsrom være fri for gjenstander. Sykler kan bare settes i korridoren i kjelleren mellom oppgang B og C. Hensatte gjenstander blir fjernet uten varsel.
10. Eier skal sørge for at det er montert stoppekran(er) inne i leiligheten. Eiere og beboere skal gjøre seg kjent med plassering av aktuelle sentrale stoppekraner i kjellergangene.
11. Gate-, kjeller- og loftdører skal holdes låst hele døgnet. Dørpumper skal ikke kobles fra.
12. For å redusere risiko for innbrudd, skal ingen slippes inn ved hjelp av porttelefonen uten at en ved selvsyn kan forsikre seg om at de har noe å gjøre i gården.
13. På balkongene skal slukene holdes åpne både sommer og vinter. Skader eller sprekkdannelser i balkonger skal rapporteres til styret.

Vedtatt av årsmøtet xx.xx.2025

Benneches gate 5 boligsameie

Alle endringer med rød skrift.

Husordensregler **forslag om endringer til årsmøtet 2025**

14. Eiere og beboere må påse at det ikke oppstår skader på dører, vegger, gulv og rekkverk i oppgangene og andre fellesarealer, f.eks. ved transport av sykler eller bæring av større gjenstander i forbindelse med flytting, håndverksarbeid e.l. Om nødvendig må områder tildekkes/beskyttes. Kostnader ved eventuell utbedring vil bli belastet eier.

Skader, feil og mangler

15. Dersom det oppstår skader som lekkasjer fra vann, avløp, sentralvarme eller andre uforutsette hendelser, skal de(n) som er til stede, sørge for at det umiddelbart blir iverksatt strakstiltak (stenge vann, varsle, kontakte vaktmester, rørlegger, nødetater e.l.) for å begrense omfanget. Deretter varsles styret.
16. Eiere og beboere plikter å melde alle skader, feil og mangler til styret. Det oppfordres også til å melde inn forbedringsforslag. ~~Det er utformet eget skjema som skal brukes.~~ Meldinger sendes på Vibbo, eventuelt ved e-post eller telefon til styret.

Avfall

17. Avfall skal kildesorteres etter Oslo kommunes regler.
18. Søppelsjaktene skal bare brukes til matavfall (grønne poser), emballasjeplast (~~blå~~ lilla poser) og vanlig ~~annet~~ husholdningsavfall (vanlige poser). Glass og skarpe gjenstander må ikke kastes i husholdningsavfallet. Papir og kartong kastes i kontainerne som står i inngangspartiene.
19. Alt annet avfall skal beboerne selv levere og kildesortere på mottakspunkt eller -anlegg.

Plikter ved oppussing, ombygning og rehabilitering av leiligheter

20. Ved omfattende, langvarige og støyende arbeider skal styret varsles i god tid.
21. Berørte naboer skal varsles med oppslag på Vibbo og eventuelt på oppslagstavlen, om arbeidets art og varighet. Perioder med sterk/vedvarende støy eller utkobling av vann eller varme skal varsles spesielt, og senest dagen før.
22. Eier skal sørge for nødvendig og daglig rengjøring av fellesarealene under arbeidets gang og etter avsluttet arbeid.
23. Ved endringer som krever godkjenning fra offentlig myndighet, skal dokumentasjon sendes uoppfordret til styret på forhånd.
24. Alt arbeid med fastmontert el-anlegg samt vann-, avløps- og sentralvarmeanlegg må bare gjennomføres av fagkyndig/autorisert personell. Styret skal uoppfordret ha melding om hvem som utfører slike arbeider.
25. Styret skal varsles på forhånd ved alle endringer i vann-, avløps- og sentralvarme. Det samme gjelder el-installasjon som krever nye kurser til sikringsskapet i oppgangen. Eventuelle nye kabelføringer må legges skjult. Arbeid med avløpsrørene må bare gjøres etter retningslinjer fra Proline, som har rehabilitert rørene. Ved rehabilitering av bad, skal våtromssertifikat uoppfordret sendes til styret.

Informasjon om eiere og beboere

26. Alle eiere og beboere skal sørge for at styret får oppdaterte opplysninger om:
Navn, postadresse, e-postadresse og (mobil)telefonnummer.
27. Det skal være navneskilt på ~~dør til leilighet,~~ postkasse samt ringetablå utenfor gatedøren. Det skal være like skilt på postkasser og ringetablå, ikke påklistrete lapper. ~~Kontakt styret for.~~ Se informasjon på Vibbo.

Vedtatt av sameiermøtet xx.xx.2025

Vedtatt av årsmøtet xx.xx.2025

8. april 2025

Forslag til endring av husordensreglene – spesifisering av røykeregulering

Vi, Kristi og Paul, ønsker å foreslå en presisering i husordensreglene for å tydeliggjøre at røyking på balkonger ikke skal medføre ulempe for naboene. Selv om husordensreglene allerede sier at bruk av leiligheter og fellesarealer ikke skal være til urimelig ulempe for andre, mener jeg det er viktig å konkretisere dette når det gjelder sigarettrøyk.

Hvorfor bør dette spesifiseres?

1. Tydeligere regler forebygger konflikter
– Selv om den generelle regelen dekker «urimelig ulempe», er det ofte uenighet om hva dette faktisk innebærer. En spesifikk formulering om røyking kan bidra til færre nabokonflikter og gjøre det enklere å håndheve reglene.

2. Røyk påvirker naboene på en unik måte
– Røyk er en av få ulemper som sprer seg direkte inn i andres private sfære, som soverom og oppholdsrom, uten mulighet for den berørte parten til å beskytte seg uten å lukke vinduer. I vårt tilfelle har vi også ventiler under vinduene, som gjør at røyk fortsatt kan komme inn selv om vinduene er lukket. Dette skiller seg fra andre typer ulemper, som for eksempel støy, hvor det ofte finnes mer fleksible løsninger.

3. Andre sameier har innført lignende regler
– Mange boligselskaper har allerede spesifisert røykeregulering i sine husordensregler, noe som viser at dette er en etablert og praktisk løsning på et utbredt problem.

4. Det er ganske utrolig at dette må foreslås i 2024
– Vi vet mer enn noensinne om helseskadene ved passiv røyking. Å sørge for at beboere kan ha vinduene åpne uten å få inn røyk burde være en selvfølge i et moderne boligsameie.

Forslag til vedtak

Foreslått tillegg til husordensreglene, under punkt 1:

"Røyking på balkonger eller i fellesarealer skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Dersom røyking medfører ulempe for naboer, plikter den som røyker å vise hensyn og finne en løsning som ikke påvirker andres innemiljø."

Jeg håper styret vil vurdere dette forslaget og ser frem til en konstruktiv diskusjon.

Foreslått av Kristi Tjoflaat Bruusgaard 4. april

Sendt i retur 7. april

Endret 8. april

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 7.05.25
Selskapsnummer: 3973 **Selskapsnavn:** BENNECHES GATE 5 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BENNECHES GATE 5 BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 977570034
Møtet ble avholdt 7. mai kl. 20:00, Vaske-rommet i kjelleren (Ved siden av utgangen til hagen.).

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder (fortrinnsvis styreleder)

Møtelederen avvikler møtet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Forslag til vedtak:
Styreleder Estere Mezzetti velges som møteleder.
✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av dem som har stemmerett på årsmøtet

Fremmøtte : Anne Skåland, Mona Dahl, Marte Welhaven, Thor Henrik Raknerud, Henriette Owe, Kristi Bruusgaard, Paul Walgren-Knott, Estere Mezzetti

Fullmakt Estere Mezzetti - Finn Jensen, Anne Britt Iversen, Joana Branco

Fullmakt Marthe Welhaven - Inga Bakken

Forslag til vedtak:
11 seksjoner (av totalt 28) som var representert på møtet av eiere eller andre med fullmakt fra eiere, ble godkjent.
✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:
Anne Skåland velges til å føre protokollen. Som protokollvitner velges Mona Dahl og Estere Mezzetti (møteleder).
✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Vedlagt følger årsrapport for styreperioden 2024-25 og årsregnskapet for 2024. Begge er undertegnet av styret. Uavhengig revisors beretning følger også vedlagt.

Styrets innstilling
Styret behandlet og undertegnet både årsrapporten og regnskapet i styremøtet 12. februar 2025. Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ Vedtatt.

6. Godtgjørelse til styret for 2024/2025

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse for perioden settes til kr. 35000. Etter ønske fra hele styret, beholdes midlene i sameiet og overføres til sparekontoen. Styret disponerer midlene og prioriterer tiltak som fremmer trivsel og miljø.
✓ Vedtatt.

7. Forslag til endring av husordensreglene (fra styret) + forslag fra beboere om spesifisering av røykeregulering i husordensreglene.

Forslag til vedtak:
Styrets forslag til endringer i husordensreglene vedtas, men med følgende tilføyelse til pkt. 2. i husordensreglene: Røyking på private balkonger eller i fellesarealer kan være til sjenanse for andre beboere. Dersom røyking medfører ulempe for naboer, oppfordres den som røyker til å vise hensyn og finne en løsning i samarbeid med naboene.
✓ Vedtatt.

8. Valg av styre

Det skal velges styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem. Av styret nåværende medlemmer er styreleder Estere Mezzetti og styremedlem Finn Jensen villige til å fortsette. Styremedlem Anne Britt Iversen og varamedlem Anne Skåland tar ikke gjenvalg.

Det har meldt seg akkurat nok kandidater til styrevervene, men vi mangler fremdeles kandidat til varamedlem. Årsmøtet må sørge for at vi får et fulltallig styre på plass!

Det er mulig å melde seg som kandidat både til varamedlem og styremedlem på selve årsmøtet, men gi gjerne beskjed til styret på forhånd.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Estere Mezzetti

Følgende stilte til valg
Estere Mezzetti

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Finn Jensen
Thor Henrik Raknerud

Følgende stilte til valg
Finn Jensen
Thor Henrik Raknerud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt
Paul Walgren Knott

Følgende stilte til valg
Paul Walgren Knott

Oslo, 8/5-2025
ESTERE MEZZETTI

Oslo 13/5-2025
NOVA DAHL

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Didrik Gundersen
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: d.gundersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0356/25 . Vår ref.: 3973-1-03 Dato: 13.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Benneches Gate 5 Boligsameie
Organisasjonsnr:	977570034
Seksjonseier:	Tronshaug, Lilliann
Medeier:	
Leilighetsnummer:	03
Adresse:	Bennechesgate 5b, 0169 OSLO
Seksjonsnummer:	3
Gnr.	217
Bnr.	27

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 89953847.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- 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.
-

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen registrerte lån på selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 200,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 200,00	

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.

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

Innberetningspliktige inntekter:	541,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	27 486,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Estere Mezzetti pr. e-post

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:
Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: styret@bg5.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. 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.

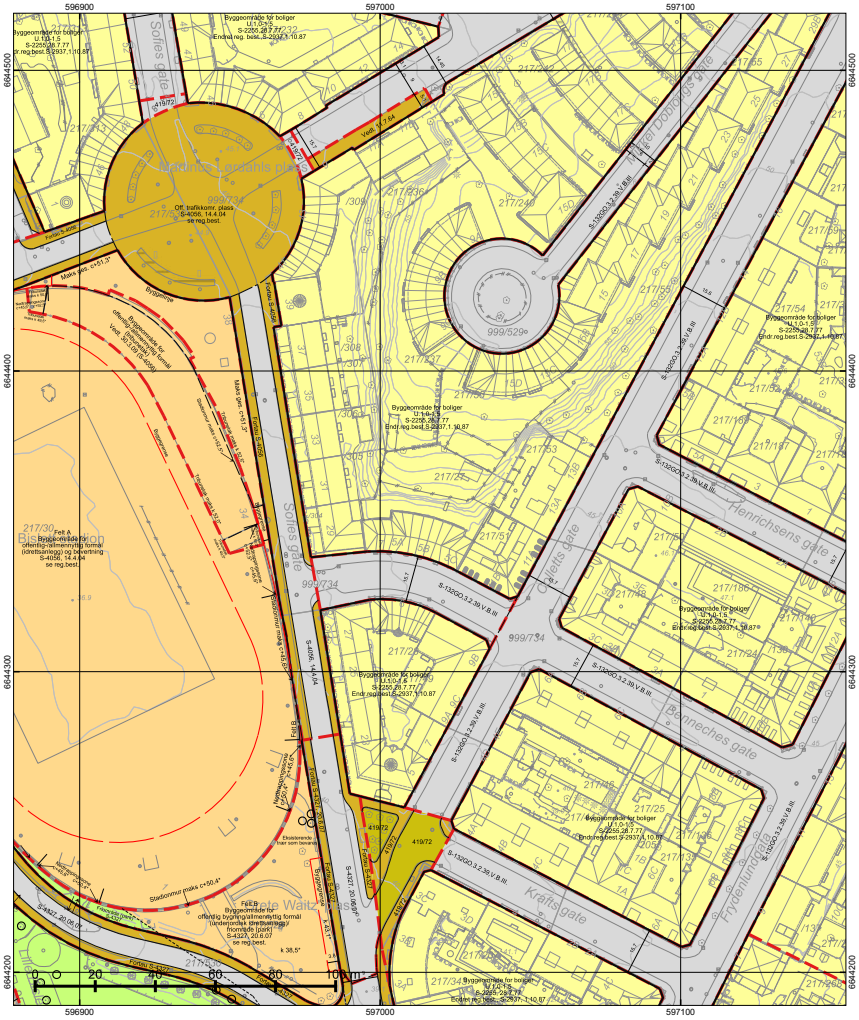
Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. 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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares

Oslo

Dato: 13.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

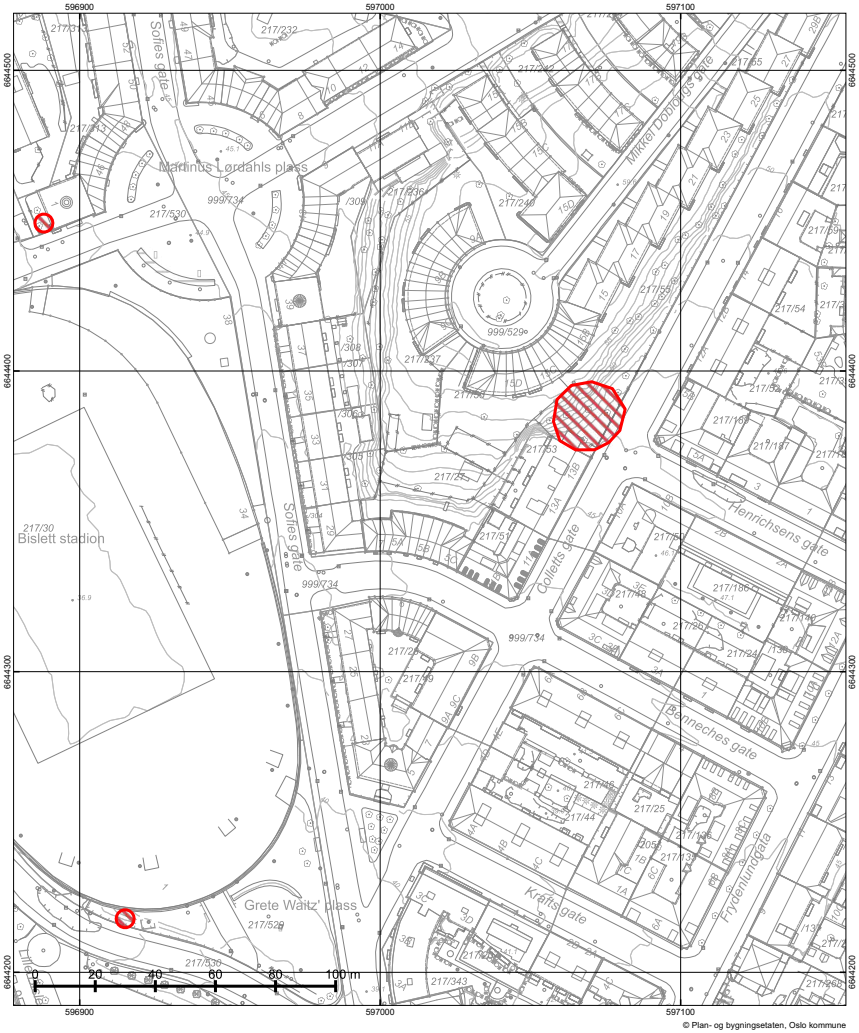
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 329861/ 86516928
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP
Adresse: BENNECHES GATE 5B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/27

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 329861/ 86516928
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP
Adresse: BENNECHES GATE 5B
Kommentar:
Gnr/Bnr: 217/27

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 13.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 329861/86516928
Deres ref.: 40865/ DIGU@MSNOP

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

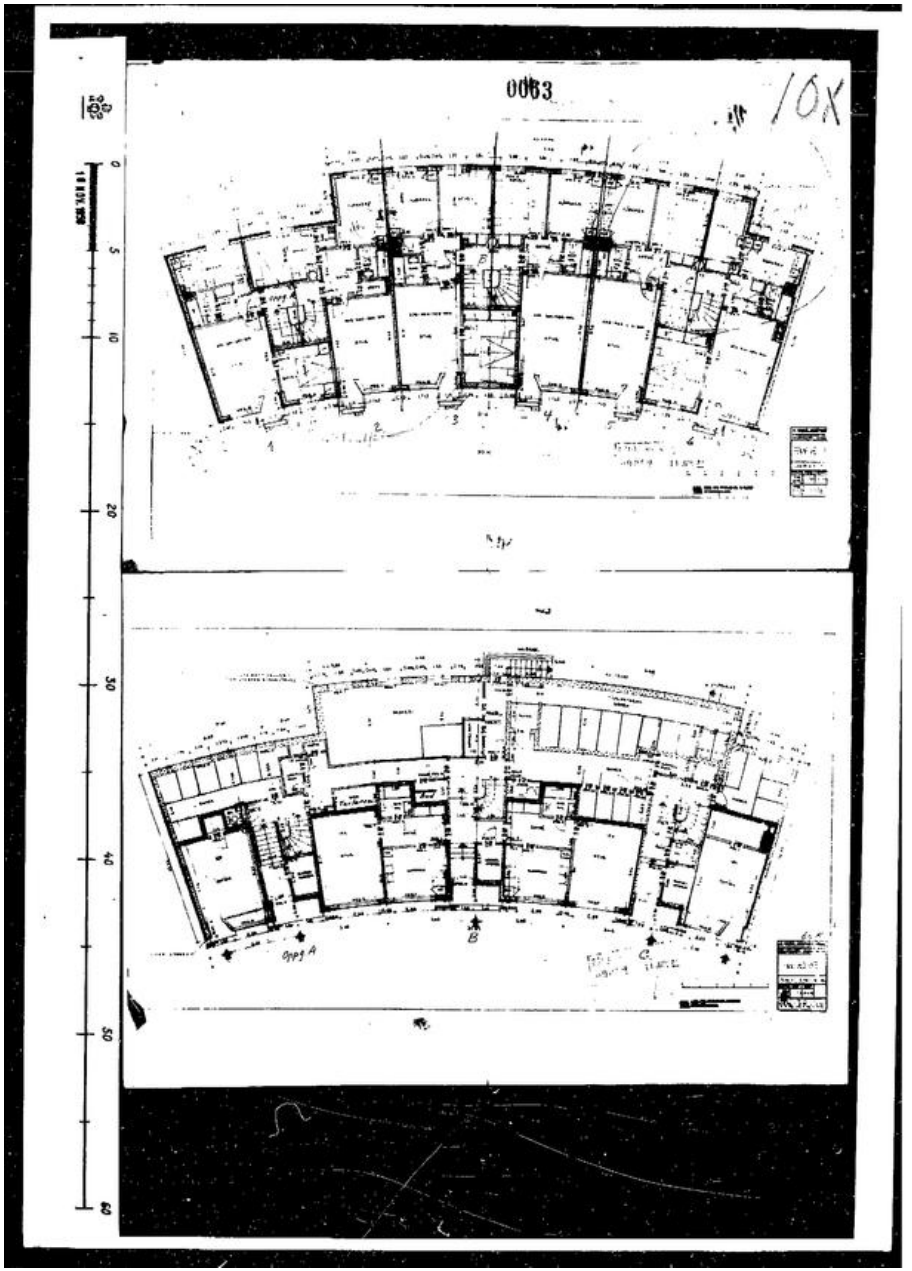
Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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.

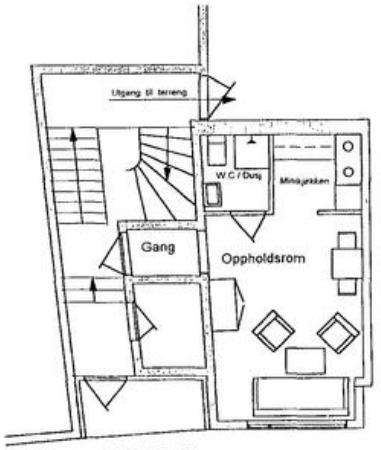
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan




0063
10X

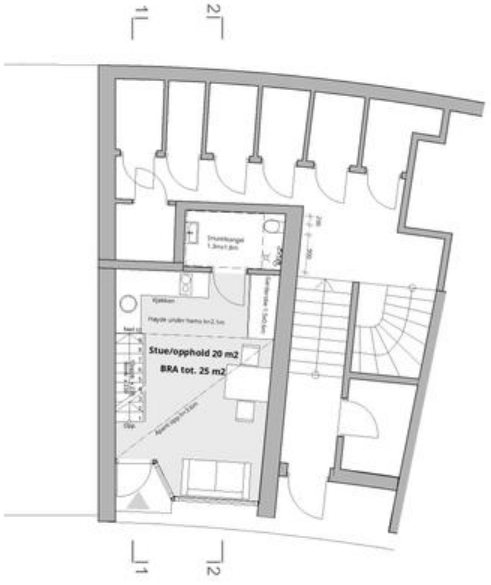
D1



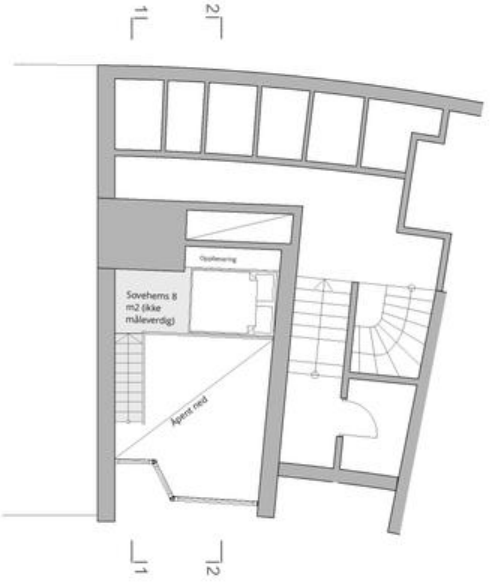
INNGANG C

Plan

Rev.	Dato og Endring			
		Bennechesgt. 5 c . 0169 Oslo	TEGNET	17.12.99 A.A
			KONTROLL	B.N
		Endring til leilighet i underetasje	MÅLESTOKK	1 : 100
		Pro Plan Projekt Planung as. Ingeniørkontor for byggeteknikk Kalkegaten 5 , N - 0153 Oslo Tlf. +47 23 35 65 60 Fax +47 23 35 65 70	TEGNING NR.	99151 - 01



Plan 1 Ny situasjon



Hemsplan Ny situasjon

Prosjekt : Bruksendring av butikk til bolig
Adresse: Benneches gate 5A, 0169 OSLO
Gnr./Bnr.: 217/27

Prosjekt nr. : 18010
Tegning nr.: 01
Navn : Plantegning ny løsning

Mål: 1:100
Format : A4
Fase : Som bygget

Sign. : AB
Kontroll: CB
Godkjent: AB

Dato : 19.11.20
Revisjon : B 19.11.20
BORHAVEN ARKITEKTER AS

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

PROPLAN AS
Kirkegt. 5
0153 OSLO

Dato: 15 DES. 2000

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200000959-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Per Bekkedahl	Arkivkode:

Byggeplass:	BENNECHES GATE 5	Eiendom:	217/27/0/0
Tiltakshaver:	Anders Paulsen	Adresse:	Myrløkken 10, 8372 GRAVDAL
Søker:	PROPLAN AS	Adresse:	Kirkegt. 5, 0153 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Per Bekkedahl
saksbehandler

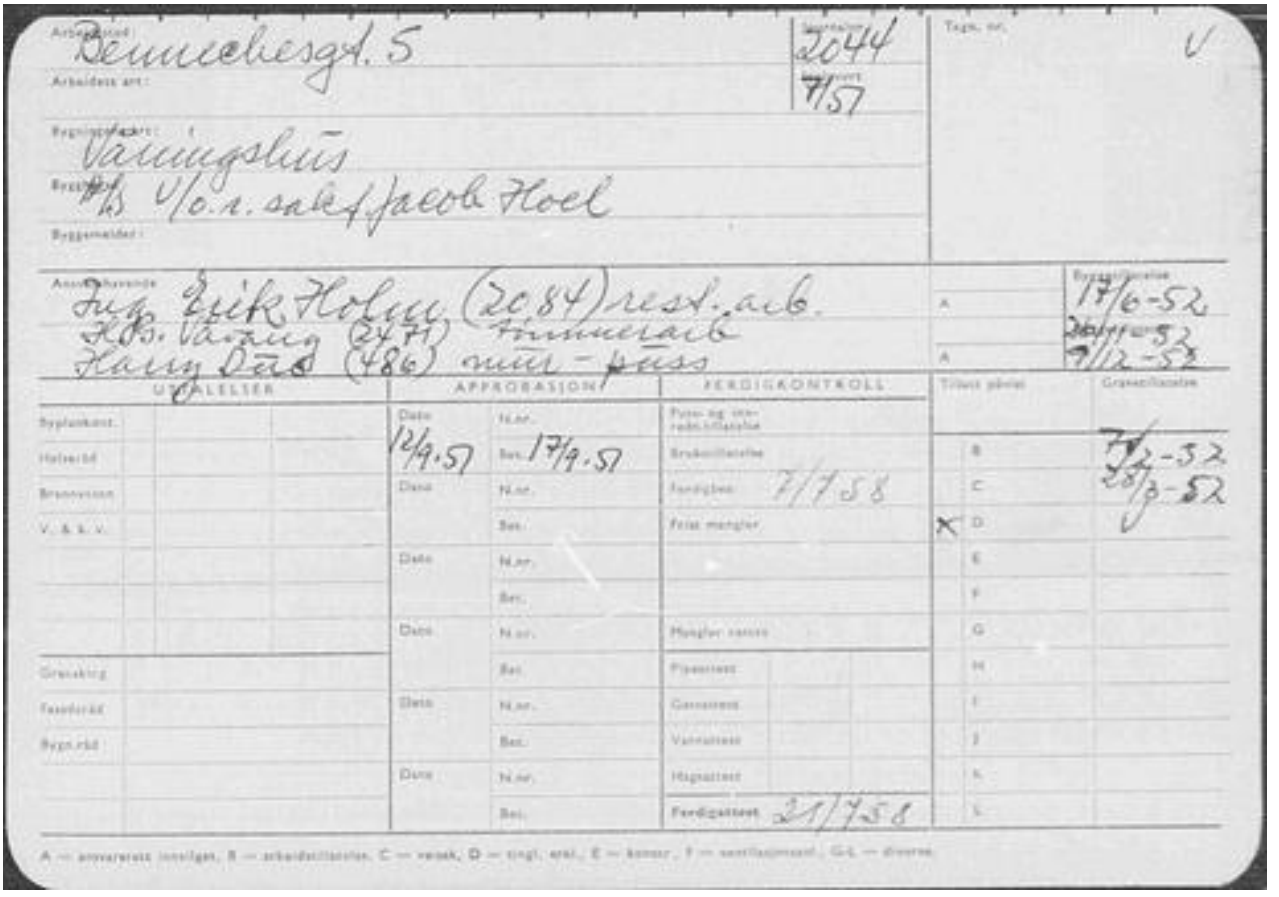
Kopi til: Anders Paulsen, Myrløkken 10, 8372 GRAVDAL

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823



Arbeidssted: Bennechesgt. 5
Arbeidets art:
Nr. 2044
7/57
Tegn. nr. V
Regningsart: Vaskegsluis
Byggherre: Hb V/o.r. sakf. Jacob Hoel
Byggemester:
Ansvarshavende: Sup. Erik Holm (2084) rest. arb.
Hb. Vasing (2471) tømmerarb
Harry Dahl (486) mur - puss
A 17/6-52
A 26/11-52 7/12-52

UTFALLELSER			APPROBASJON		FERDIGKONTROLL		Tillatt påvist	Gransket/avsatt
Byplankont.			Dato	N.nr.	Prov.- og innreiseblankett			
Helsevåd			12/9-57	Ber. 17/9-57	Brukstillatelse		B	7/2-52
Brannvesen			Dato	N.nr.	Ferdigbef. 7/7 58		C	28/3-52
V. & K. V.				Ber.	Feist mangler		X D	V
			Dato	N.nr.			E	
				Ber.			F	
			Dato	N.nr.	Mangler rettet		G	
Grenskrig				Ber.	Pipestrekk		H	
Tassdirekt			Dato	N.nr.	Garasjestrekk		I	
Bygn.råd				Ber.	Varmestrekk		J	
			Dato	N.nr.	Hägnestrekk		K	
				Ber.	Ferdigattest 21/7 58		L	

A = anvarerett innvilget, B = arbeidstillatelse, C = vesak, D = tingl. erkl., E = konsor., F = samtlighetsmerk., G-L = diverse.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TEKNIKK VVS & BAD AS
Låveveien 50
0682 OSLO

Dato: 02.12.2019

Deres ref.: MATEUSZ PAWEL SORON | Vår ref.: 201916256-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Oda Svingen Lunnan | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BENNECHES GATE 5C	Eiendom:	217/27/0/0
Tiltakshaver:	ELISE REDSE BRATFOS	Adresse:	BENNECHES GATE 5 C, 0169 OSLO
Søker:	TEKNIKK VVS & BAD AS	Adresse:	Låveveien 50, 0682 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest
Benneches gate 5 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk, soilrør og hovedvannrør, mottatt 28.11.2019.

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.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Oda Svingen Lunnan - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
ELISE REDSE BRATFOS, BENNECHES GATE 5 C, 0169 OSLO, post@teknikk-vvsbad.no

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BORHAVEN ARKITEKTER AS
Jacob Aalls gate 57
0364 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 30.11.2020
AXEL CHRISTIAN BORHAVEN	201805555 - 19 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	BENNECHES GATE 7	Eiendom:	217/27/0/0
Tiltakshaver:	SNEKKERKOMPANIET AS	Søker:	BORHAVEN ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Benneches gate 7

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring til bolig

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201805555			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/12
Snitt	03	02.04.2018	1/14
Fasade	02	02.04.2018	1/15
Utomhusplan	05	16.05.2018	3/3
Plantegning (som bygget)	01	19.11.2020	18/2

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. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Anne Torill Halse - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
SNEKKERKOMPANIET AS, Sofies gate 60, 0168 OSLO

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Waldemar Thranes gate 6, 0171 Oslo

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem.

nordvikbolig.no/kontorer/sthanshaugen

Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

48022111

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 5-0356/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Benneches gate 5B 0169 OSLO

Betegnelse: Gnr 217, bnr 27, snr 3 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no