



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 570 034  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BENNECHES GATE 5 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Benneches gate 5  
0169 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 977570034

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 250 928	1 211 868
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 250 928</b>	<b>1 211 868</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		990 095	1 046 236
<b>Sum kostnader</b>		<b>990 095</b>	<b>1 046 236</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>260 833</b>	<b>165 632</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 129	13 931
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 129</b>	<b>13 931</b>
Annen finanskostnad		21	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>21</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>18 108</b>	<b>13 931</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>278 941</b>	<b>179 563</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>278 941</b>	<b>179 563</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>278 941</b>	<b>179 563</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		278 941	179 563
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>278 941</b>	<b>179 563</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		162 264	178 130
Sum fordringer		162 264	178 130
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		821 379	772 070
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		821 379	772 070
Sum omløpsmidler		983 642	950 201
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>983 642</b>	<b>950 201</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		921 743	642 802
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>921 743</b>	<b>642 802</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>921 743</b>	<b>642 802</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		50 842	302 694
Annen kortsiktig gjeld		11 057	4 704
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>61 899</b>	<b>307 398</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>61 899</b>	<b>307 398</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>983 642</b>	<b>950 201</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 462983

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 977 570 034  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BENNECHES GATE 5 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Benneches gate 5  
0169 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2025



Organisasjonsnr: 977 570 034  
BENNECHES GATE 5 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 250 928	1 211 868
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 250 928</b>	<b>1 211 868</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		990 095	1 046 236
<b>Sum kostnader</b>		<b>990 095</b>	<b>1 046 236</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>260 833</b>	<b>165 632</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		18 129	13 931
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>18 129</b>	<b>13 931</b>
Annen finanskostnad		21	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>21</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>18 108</b>	<b>13 931</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>278 941</b>	<b>179 563</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>278 941</b>	<b>179 563</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>278 941</b>	<b>179 563</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		278 941	179 563
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>278 941</b>	<b>179 563</b>



Organisasjonsnr: 977 570 034  
BENNECHES GATE 5 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		162 264	178 130
Sum fordringer		162 264	178 130
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		821 379	772 070
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		821 379	772 070
Sum omløpsmidler		983 642	950 201
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>983 642</b>	<b>950 201</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		921 743	642 802
Sum opptjent egenkapital		921 743	642 802



Sum egenkapital	921 743	642 802
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	50 842	302 694
Annen kortsiktig gjeld	11 057	4 704
Sum kortsiktig gjeld	61 899	307 398
Sum gjeld	61 899	307 398
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	983 642	950 201



Organisasjonsnr: 977 570 034  
BENNECHES GATE 5 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# 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 avgis 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 optelling 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 tilføyelse 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 skjerpene 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 fortsatt med fritt voksende 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. Sjøppeleom 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 metalledørene til bodområdet! Skaden ble derfor begrenset, men dørene måtte skiftes. Det er viktig at ev. nye dører passer arkitektonisk til gårdens funksjonalitet. 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  
Styreleder

Finn Jensen  
Styremedlem

Anne Britt Iversen  
Styremedlem



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 250 328	1 210 368	0	0
Andre inntekter	3	600	1 500	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 250 928</b>	<b>1 211 868</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
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
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-990 095</b>	<b>-1 046 236</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>260 833</b>	<b>165 632</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	18 129	13 931	0	0
Finanskostnader	10	-21	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>18 108</b>	<b>13 931</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>278 941</b>	<b>179 563</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		278 941	179 563		





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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
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
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>983 642</b>	<b>950 201</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>983 642</b>	<b>950 201</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		921 743	642 802
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>921 743</b>	<b>642 802</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 057	4 704
Leverandørgjeld		50 842	302 694
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>61 899</b>	<b>307 398</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>983 642</b>	<b>950 201</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.01.2025

Styret i Benneches Gate 5 Boligsameie

Estere Mezzetti

Anne Britt Iversen

Finn Jensen



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

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
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 250 328</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	200
Skilt	400
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>600</b>

**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
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-251 406</b>

**NOTE: 7****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-12 662
Fjernvarme	-269 792
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-282 455</b>

**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
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-111 194</b>

**NOTE: 9****FINANSINTEKTER**

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
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>18 129</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-21
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-21</b>





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.

Vedlegg 2 BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA. BDO AS Årsregnskap 2024-digitalt signert.pdf

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





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 rettviseende 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 pantsettelsler, 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 korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettsvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.





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



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



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



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)

Vedlegg 2

18 av 26

3973 Årsregnskap 2024 digitalt signert.pdf

1/2





## 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:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende 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.</li></ul>

### 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 rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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)

Pennso Dokumentnøkkel: UDS6W XXNMY 4UY2H 4U3U Bl4EJ ZL05G



## 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



Penneo Dokumentnøkkel: UDS6W-XXNWV-4UY2H-4UJ3U-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.

Vedlegg 3

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo AS**. 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.

21 av 26

9775 Årsregnskap 2024 Uavhengig revisors beretning.pdf



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](http://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 luften 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 branninstruksene 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 sjekklister 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. Eier 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 sprekkdannelse i balkonger skal rapporteres til styret.

Vedtatt av årsmøtet xx.xx.2025

Vedlegg 4

Side 1 av 2  
22 av 24 Husordensregler-Forslag om endringer til årsmøtet 2025.pdf



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. Sjøppelsjaktene skal bare brukes til matavfall (grønne poser), emballasjeplast (blå lilla poser) og vanlig ~~øst~~ 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 påklisteret lapper. ~~Kontakt styret for~~ Se informasjon på Vibbo.

Vedtatt av sameiermøtet xx.xx.2025

Vedtatt av årsmøtet xx.xx.2025

Vedlegg 4

Side 2 av 2  
23 av 24 Husordensregler-Forslag om endringer til årsmøtet 2025.pdf



**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 sigarettøyk.

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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