



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 464 585
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS BENNECHESGATE 1 OG 3
Forretningsadresse: Benneches gate 3A
0169 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 19.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 997 275	1 358 230
Sum inntekter		1 997 275	1 358 230
Kostnader			
Lønnskostnad		66 748	66 748
Annen driftskostnad		2 207 981	986 071
Sum kostnader		2 274 729	1 052 819
Driftsresultat		-277 454	305 411
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 249	20 518
Sum finansinntekter		23 249	20 518
Annen finanskostnad		47 028	23 855
Sum finanskostnader		47 028	23 855
Netto finans		-23 779	-3 337
Ordinært resultat før skattekostnad		-301 233	302 074
Ordinært resultat etter skattekostnad		-301 233	302 074
Årsresultat		-301 233	302 074
Totalresultat		-301 233	302 074
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-301 233	302 074
Sum overføringer og disponeringer		-301 233	302 074



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		313 900	313 900
Sum varige driftsmidler		313 900	313 900
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		313 900	313 900
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 949	220 072
Andre fordringer		151 473	156 241
Sum fordringer		168 422	376 313
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		876 084	458 214
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		876 084	458 214
Sum omløpsmidler		1 044 506	834 527
SUM EIENDELER		1 358 406	1 148 427

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		154 500	154 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		154 500	154 500
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		448 874	147 641
Sum opptjent egenkapital		-448 874	-147 641
Sum egenkapital		-294 374	6 859
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 549 987	975 614
Sum annen langsiktig gjeld		1 549 987	975 614
Sum langsiktig gjeld		1 549 987	975 614
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 308	4 157
Leverandørgjeld		48 862	19 448
Skyldige offentlige avgifter		32 070	
Annen kortsiktig gjeld		15 554	142 348
Sum kortsiktig gjeld		102 794	165 954
Sum gjeld		1 652 781	1 141 568
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 358 406	1 148 427



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 559960

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 464 585
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: AS BENNECHESGATE 1 OG 3
Forretningsadresse: Benneches gate 3A
0169 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Tine Gjengaar
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 08.07.2023



Organisasjonsnr: 924 464 585
AS BENNECHESGATE 1 OG 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 997 275	1 358 230
Sum inntekter		1 997 275	1 358 230
Kostnader			
Lønnskostnad		66 748	66 748
Annen driftskostnad		2 207 981	986 071
Sum kostnader		2 274 729	1 052 819
Driftsresultat		-277 454	305 411
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 249	20 518
Sum finansinntekter		23 249	20 518
Annen finanskostnad		47 028	23 855
Sum finanskostnader		47 028	23 855
Netto finans		-23 779	-3 337
Ordinært resultat før skattekostnad		-301 233	302 074
Ordinært resultat etter skattekostnad		-301 233	302 074
Årsresultat		-301 233	302 074
Totalresultat		-301 233	302 074
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-301 233	302 074
Sum overføringer og disponeringer		-301 233	302 074



Organisasjonsnr: 924 464 585
AS BENNECHESGATE 1 OG 3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		313 900	313 900
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		313 900	313 900
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		16 949	220 072
Andre fordringer		151 473	156 241
Sum fordringer		168 422	376 313
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		876 084	458 214
Sum omløpsmidler		1 044 506	834 527
SUM EIENDELER		1 358 406	1 148 427
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		154 500	154 500
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		154 500	154 500



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	448 874	147 641
Sum opptjent egenkapital	-448 874	-147 641
Sum egenkapital	-294 374	6 859
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 549 987	975 614
Sum annen langsiktig gjeld	1 549 987	975 614
Sum langsiktig gjeld	1 549 987	975 614
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 308	4 157
Leverandørgjeld	48 862	19 448
Skyldige offentlige avgifter	32 070	
Annen kortsiktig gjeld	15 554	142 348
Sum kortsiktig gjeld	102 794	165 954
Sum gjeld	1 652 781	1 141 568
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 358 406	1 148 427



Organisasjonsnr: 924 464 585
AS BENNECHESGATE 1 OG 3

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



Aksjonærer i

AS BENNECHES GATE 1 & 3

kalles med dette inn til

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023

Tid: Torsdag 10. mai 2023 kl. 18.30

Sted: By- og bygdelagsforbundets lokale, Benneches gate 4 (tvers over gaten).

DAGSORDEN

1. Åpning: Godkjenning av innkalling og dagsorden. Valg av møteleder, referent og to til å undertegne protokollen
2. Gjennomgang av regnskap for AS Benneches gate 1 & 3
3. Gjennomgang av årsrapport for 2022
4. Valgkomiteen: Valg til tillitsverv
5. Gjennomgang av budsjett 2023
6. Saker til avstemming
 - a. Engasjement av OBOS til forretningsførsel
 - b. Ferdigstilling av bakgårdsoppgraderingen
 - i. Finansiering og utvidelse av budsjett
 - ii. Endring av fordelingsnøkkel for prosjektkostnad
 - c. Endring av rotasjonsordning og tilhørende vedtekter knyttet til parkering
 - d. Valg av leverandør for infrastruktur for elbil-lading
 - e. Etablere arbeidsgruppe for utnyttelse av udisponert areal på loft
 - f. Innhenting av tilbud for ny internettavtale
 - g. Aksjonærforslag
 - i. Utrede heis i oppgangene
 - ii. Opsjon på kjøp av loft
 - iii. Fjerning av kantstein i innkjøringstunnel
 - iv. Forslag til vedtektsendringer knyttet til ny parkeringsordning
7. Eventuelt



VEDLAGTE SAKSDOKUMENTER

1. Årsrapport 2022
2. Årsregnskap 2022
3. Revisjonsberetning 2022
4. Bakgrunnsinformasjon til vedtakforslag 2023
5. Budsjett 2023
6. Forslag til nye vedtekter - 2023
7. Avstemmings- og fullmaktsskjema - 2023



ÅRSRAPPORT 2022

Generalforsamling 2023 - AS Benneches gate 1 og 3

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjelagets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Svenn Richard Andersen	Benneches gate 1
Styremedlem	Francisco Periales	Benneches gate 3A
Styremedlem	Carl Nordén	Benneches gate 3A
Varamedlem	Alexander Moe	Benneches gate 3A
Varamedlem	Peter Munthe-Kaas	Benneches gate 1

Medlem i valgkomiteen	Henrik Haukeland	Benneches gate 3A
Medlem i valgkomiteen	Thea Basthus	Benneches gate 1



2. ORIENTERING OM ÅRET SOM HAR GÅTT

2.1. Nye naboer

Vi ønsker nye naboer velkommen til gården! Siden fjorårets generalforsamling har det vært ett eiendomsskifte :

- I Benneches gate 3a har Brannsthorp/Nielsen flyttet ut og Kristoffer Ottesen og Dawan William har flyttet inn

2.2. REGNSKAP 2022

Vedlagt ligger årsregnskapet for 2022. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat. Driftsinntekter var 1 997 275 kr, mens driftskostnadene var 2 274 729 kr. Oppføring av ny carport var selskapets største investering i løpet av året. Andre større kostnader var installasjon av nytt sentralt brannvarslingsanlegg og utskifting av varmtvannstanker. Utgiftene for carportprosjektet ble dekket ved innhenting av enkeltinnbetaling fra aksjonærene og låneopptak. Øvrige prosjekter ble dekket av oppsparte midler. Andre, mindre endringer kan leses i regnskapet for 2022.

På drifts- og vedlikeholdsposten er det er betydelig avvik. Årsaken er at installasjon av elbilladere lå inne i budsjettet. Men grunnet manglende kapasitet i styret, ble planlagt gjennomføring flyttet til 2023. Utgiftene for energi/fyring var høyere i 2022 enn i 2021, men lavere enn budsjettet. Dette skyldes primært omlegging av strømstøtte samt noe lavere strømpris enn budsjettet med utover året. Avvik i forsikringsposten er primært på grunn av større utbetaling av kundeutbyttet fra Gjensidige Forsikring (som varierer fra år til år).

Renten på lånet 5,05 prosent p.a. (oppdatert mars 2023).

Årsregnskapet har negativ egenkapital, og årsaken er at eiendelene, deriblant bygningen, står bokført til opprinnelig pris (jf. note 15 i årsregnskapet).

Revisor hadde ingen merknader til årsregnskapet for 2022.

I tråd med diskusjon på generalforsamlingen 2022, har styret justert fordeling av kostnaden for nettleie knyttet til varmtvann. 25 prosent deles på hver enhet, og 75



prosent er fordelt basert på forbruk. På denne måten er tilkoblingsavgift, varmetap i fellesanlegget og en liten vedlikeholdskostnad dekket av alle aksjonærer.

2.3. VEDLIKEHOLDS- OG FORBEDRINGSPROSJEKTER I 2022/2023

Flere vedlikeholds- og forbedringsprosjekter har blitt gjennomført og påbegynt siden forrige generalforsamling. Under følger en punktvis oppdatering på de største prosjektene.

2.3.1. Carport

I løpet av høsten 2022 ble carport oppført i bakgården. I sammenheng med dette prosjektet ble nytt søppelskur og trevegg mot Frydenlundsgate oppgradert. Noe arbeid gjenstår, som maling av strukturen og trevegger, og etablering av overvannshåndtering.

I byggetillatelsen fra Oslo kommune er etablering av overvannsanlegg en forutsetning. Det har vist seg vanskelig å finne en entreprenør som har kunnet gjennomføre denne jobben i henhold til opprinnelig budsjett. Se pkt 3.4.

Styret har utover prosjektledelse også brukt et betydelig antall timer på fysisk arbeid knyttet til prosjektet. Gitt korte frister for å legge til rette for entreprenørarbeid og spare kostnader for selskapet, har det ikke vært anledning til å gjennomføre dugnad eller sette ut arbeidet til eksterne kontraktører.

2.3.2. Skifte av felles varmtvannstanker

Under utskiftingen av vannmålere påpekte rørleggeren at varmtvannstankene viste tegn til å nærme seg slutten av levetiden. Det har de siste årene vært flere tilfeller hvor rørlegger har rykket ut for å reparere tankene. Styret innhentet derfor tilbud på utskifting av tankene med tre nye tanker, som bedre dekker behovet i sameiet.

Kostnadsoverslaget på utskifting og arbeid var ca 115.000 kroner. Prosjektet ble gjennomført ca 10 prosent over budsjett.

2.3.3. Bytte av brannvarslingssentral

Den sentrale brannvarslingssentralen for fellesområdene nærmet seg slutten av levetiden. Styret har derfor byttet den ut med en ny brannvarslingssentral fra Schneider Electric etter å ha innhentet tilbud fra to ulike el-entreprenører. Med ny sentral er det mulig å erstatte eksisterende eller legge til flere røykvarslere/sensorer ved behov.

Utskifting av brannvarslingssentralen kostet ca 60.000 kroner.

2.3.4. Elbilladerprosjekt - prosjektering og ekstern bistand

Styret engasjerte i 2021 Elbilforeningen for å få råd om forberedelser og gjennomføring av installasjon av elbilladere i bakgården. Styret la Elbilforeningens rapport til grunn for å gå ut til seks tilbydere av fellesanlegg for elbillading.

To leverandører, Mer og Bluetec, har gitt tilbud om installasjon av ladeinfrastruktur. Det er stor prisforskjell på tilbudene selv om løsningene vurderes å være kvalitativt sammenlignbare. Begge tilbydere anbefaler en OCCP-løsning som innebærer at AS Benneches gate 1 & 3 selv eier infrastrukturen og står fritt til å bytte leverandør i fremtiden.

Oslo kommune har etter søknad gitt tilsagn på inntil 20 prosent av godkjente investeringskostnader ved prosjektet. Tilskuddet utbetales etter ferdigstilt prosjekt.

Se punkt 3.5. i dokumentet Bakgrunnsinformasjon til vedtaksforslag 2023.

2.3.5. Mindre arbeider

Takrenner på taket ble rensset grunnet mye mose i takrennene som medførte skitt på balkong og mulig fukt.



2.4. ADMINISTRATIVT ARBEID

2.4.1. Generalforsamling i 2022

Det ble avholdt ordinær generalforsamling 7. april 2022.

2.4.2. Styremøter

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

2.4.3. Nøkkeldokumenter på Google Drive

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

Lenken ligger her:

https://drive.google.com/drive/folders/1hZ2M6LQ_0rDHvaBqab0mABb5onqRj8tv?usp=sharing

2.4.4. Avfall

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

2.4.5. Vedlikehold av vinduer

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



2.4.6. Ekstraarbeid i forbindelse med oppussing av leiligheter

Det har inneværende år hatt betydelig merarbeid knyttet til oppfølging av eier og håndverkere i forbindelse med oppussing i Benneches gate 3A. Styret minner alle beboere som planlegger oppussing å følge vedtektene og husordensreglene. Bråk, skitt, ulemper og åpne dører går ikke bare utover andre beboere, det utgjør også en fare for at uvedkommende får tilgang til fellesområder og i verste fall alles sikkerhet.

Styret vil viderefakturere ansvarlige aksjonærer for skader, skitt og opprydding som må utbedres som følge av at husordensregler ikke etterleves.

2.5. PARKERING

Rotasjonsordning: I 2018 ble det innført en rotasjonsordning for parkeringsplassene som trådte i kraft fra 1. mai 2018. Det innebar en årlig rotasjon, og at de beboere som har benyttet seg av parkeringsplassen faktureres separat for dette. Per i dag er 19 av 20 plasser utleid.

Etter ferdigstillelsen av carporten er styrets inntrykk at tilpasningen til de nye plassene har skjedd på en god måte. Vi gjorde derfor ikke noen umiddelbare endringer på rotasjonsordningen. Med bygging av carporten og etablering av felles infrastruktur for elbil-lading er det likevel nødvendig å gjøre endringer på parkeringsordningen. Styret etablerte derfor en arbeidsgruppe som fikk i oppdrag å foreslå ny ordning for tildeling av parkeringsplass. De viktigste hensynene var å fordele de tilgjengelige plassene på en rettferdig måte, fjerne/reducere belastningen med å rotere alle plasser hvert år og sikre en forutsigbarhet for de beboere som investerer i eget ladepunkt og kobler seg til infrastrukturen.

Se forslag til ny løsning og vedtektsendringer i punkt 3.4.3 i dokumentet Bakgrunnsinformasjon til vedtakforslag 2023.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 045 044	1 012 862	1 066 440	0
Andre inntekter	3	952 231	345 368	1 003 110	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 997 275	1 358 230	2 069 550	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 249	-8 248	-9 226	0
Styrehonorar	5	-58 500	-58 500	-61 505	0
Revisjonshonorar	6	-7 053	-6 470	-7 400	0
Regnskapsførerhonorar		-38 120	-36 938	-46 500	0
Konsulenthonorar	7	-12 235	-6 930	-50 000	0
Kontingenter		0	0	-2 100	0
Drift og vedlikehold	8	-1 224 505	-122 236	-1 756 700	0
Forsikringer		-127 826	-119 637	-130 000	0
Kommunale avgifter	9	-407 885	-372 412	-406 552	0
Energi/fyring		-162 938	-156 945	-218 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-99 611	-92 042	-102 000	0
Andre driftskostnader	10	-127 809	-72 462	-106 100	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 274 729	-1 052 819	-2 896 083	0
DRIFTSRESULTAT		-277 454	305 411	-826 533	0
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	23 249	20 518	10 000	0
Finanskostnader	12	-47 028	-23 855	-39 119	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-23 779	-3 337	-29 119	0
ÅRSRESULTAT		-301 233	302 074	-855 652	0
Udekket tap		-301 233	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	302 074		



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

BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	288 900	288 900
Tomt		25 000	25 000
SUM ANLEGGSMIDLER		313 900	313 900
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		935	30 529
Kundefordringer		16 949	220 072
Forskuddsbetalte kostnader		144 205	125 712
Energiavregning	18	6 333	0
Driftskonto OBOS-banken		760 698	367 410
Skattetrekkkonto OBOS-banken		23 821	0
Sparekonto OBOS-banken		91 565	90 804
SUM OMLØPSMIDLER		1 044 506	834 527
SUM EIENDELER		1 358 406	1 148 427
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	14	154 500	154 500
Udekket tap	15	-448 874	-147 641
SUM EGENKAPITAL		-294 374	6 859
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 549 987	975 614
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 549 987	975 614
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 554	15 947
Leverandørgjeld		48 862	19 449
Skyldige offentlige avgifter	17	32 070	0
Påløpte renter		6 308	4 157
Annen kortsiktig gjeld		0	126 401
SUM KORTSIKTIG GJELD		102 794	165 954
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 358 406	1 148 427
Pantstillelse	19	4 387 450	4 387 450
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023
Styret i AS Bennechesgate 1 Og 3

Svenn Richard Andersen

Carl Einar Nordén

Francisco Periales

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	907 344
Parkering	145 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 053 144

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-8 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 045 044

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Annet viderefakturert	1 100
Egenandel Carport	597 563
Eiendomsskatt viderefakturert	118 752
Transportgebyrer	22 000
TV/bredbånd viderefakturert	100 586
Vannavregninger	112 230
SUM ANDRE INNETEKTER	952 231

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 249
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 249

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 58 500.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 053.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 110
SUM KONSULENTHONORAR	-12 235

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-912 617
Drift/vedlikehold VVS	-161 701
Drift/vedlikehold elektro	-15 780
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 813
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 470
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 125
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 224 505

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-123 609
Vann- og avløpsavgift	-185 183
Feieavgift	-1 924
Renovasjonsavgift	-97 169
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-407 885

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Lyspærer og sikringer	-79
Vaktmestertjenester	-17 537
Renhold ved firmaer	-51 786
Snørydding	-13 776
Andre fremmede tjenester	-38 828
Andre kontorkostnader	-1
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 712
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-127 809

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 253
Renter av sparekonto i OBOS-banken	761
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 718
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 909
Andre renteinntekter	5 608
SUM FINANSINTEKTER	23 249

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-19 604
Renter og gebyr på lån i DNB	-27 424
SUM FINANSKOSTNADER	-47 028

NOTE: 13**BYGNINGER**

Saldo 1.1	288 900
SUM BYGNINGER	288 900

Gnr.217/bnr.24

Tomten ble kjøpt i 1929

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

NOTE: 14**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 154 500.-.

fordelt på 309 aksjer à kr 500.-.

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

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,55 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-1 050 000
Nedbetalt tidligere	74 386
Nedbetalt i år	975 614

0

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,80 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-1 558 563
Nedbetalt i år	8 576

-1 549 987

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-1 549 987****NOTE: 17****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-23 821
Skyldig arbeidsgiveravgift	-8 249

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-32 070****NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****KOSTNADER**

Administrasjon	6 333
----------------	-------

SUM KOSTNADER **6 333**

SUM ENERGIAVREGNING **6 333**

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



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

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	1 549 987
TOTALT	1 549 987

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	288 900
Tomt	25 000
TOTALT	313 900



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Bennechesgate 1 og 3

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Bennechesgate 1 og 3.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5YDQ2-KYH3V-EZ6GQ-46ANY-GW8KG-BG03Y



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."

Ole Jarle Haukvik

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-24 17:39:18 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: SYDQ2-KYH3V-EZ6GQ-464NY-GW8KG-BG03Y

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



BAKGRUNNSINFORMASJON TIL VEDTAKSFORSLAG

Generalforsamling 2023 - AS Benneches gate 1 og 3

Avstemningspunkter ligger i dokument "7. Avstemmingsskjema 2023".

1. STYRET OG VALGKOMITEEN

1.1. Valg til tillitsverv

Francisco Periales og Carl Nordén har sittet i styret i to av to år. Svenn Richard Andersen har sittet ett år, men ønsker å trekke seg fra vervet på grunn av manglende kapasitet. Det er derfor behov for å velge tre styremedlemmer i år. Alexander Moe har vært vara i to av to år, mens Petter Munthe-Kaas har vært vara ett av to år. Henrik Haukeland og Thea Basthus har sittet i valgkomiteen i ett av to år, og er ikke på valg i år.

Følgende person fremmes som styremedlem i to år:

- Peter Munthe-Kaas
- Francisco Periales
- Carl Nordén

Følgende person fremmes som vararepresentant i to år:

- Alexander Moe
- Jon Ola Paulsrud

Følgende personer fremmes som valgkomité for ett år:

- Henrik Haukeland



2. REGNSKAP, ÅRSRAPPORT OG REVISJONSRAPPORT 2022

Styret viser til:

1. Årsrapport for beskrivelse av 2022
2. Regnskap 2022
3. Revisjonsrapport 2022

Disse ligger til grunn for forslaget om at dokumentene vedtas, se dokument *7. Avstemming og fullmaktsskjema - 2023*.

3. GJENNOMGANG OG VEDTAK AV BUDSJETT FOR 2023

3.1. Bakgrunnsinformasjon

Aksjelaget har et forholdsvis lavt lån (ca 1 550 000 kr) sammenlignet med andre bygg på samme størrelse, alder og tilstand. Det er gjennomført en rekke utbedringer av bygget de siste ti årene, og vi har fremdeles relativt lav husleie. Dette skyldes i stor grad god likviditet på grunn av salget av vaktmesterleiligheten i 2010. Egenkapitalen er i stor grad brukt opp, og siste års arbeider har forutsatt økt låneopptak og egenbetaling fra aksjonærene.

De ordinære driftsinntektene er tilstrekkelige til å dekke de løpende ordinære driftskostnadene og betjening av dagens lån og renter. Den nominelle renten på lånet er på 5,05 prosent (oppdatert mars 2023).

Spareevnen er imidlertid begrenset, og gir liten buffer for å dekke større vedlikeholds- og/eller forbedringsprosjekter i årene som kommer.

På grunn av utsatte prosjekter i 2022, har selskapet likevel en relativt høy kontantbeholdning ved inngangen til 2023.

Selskapets kontantbeholdning vil variere gjennom året. Så fremt styret tar ut det fulle lånet generalforsamlingen bes om å vedta, vil selskapet til enhver tid ha nok likviditet til å dekke alle planlagte aktiviteter samt ha en liten buffer for uforutsette utgifter. Styret forventer å avslutte 2023 med ca en halv million kroner på konto. Dette er tilstrekkelig oppsparte midler for et mer normalt budsjett i 2024.

3.2. Hovedtrekk i budsjettet for 2023

Under følger forklaringer og kommentarer til de viktigste budsjettpostene.

Budsjettet er satt opp med utgangspunkt i styrets forslag til prosjekter og finansiering. De største driftskostnadene er kommunale avgifter og forsikring.

Oslo bystyre vedtok følgende endringer på kommunale avgifter og eiendomsskatt i 2023: Renovasjonsgebyret økes med 13 prosent, og vann- og avløpsgebyret økes med 23,4 prosent. Eiendomsskattesatsen holdes uendret på 3 promille. Gebyret for feiing holdes uendret.

Carport-prosjektet ble påbegynt i fjor, og skal ferdigstilles i år. Bl.a. gjenstår etablering av overvannshåndtering, samt infrastruktur for elbilladere, etterfylling av grus og planering. Disse forbedringsprosjektene ligger inne i budsjettet.

SSBs konsumprisindeks viser en økning på 7 prosent det siste året (jan 2022 - des 2022), og en økning på 7 prosent ligger til grunn for justering av de fleste av budsjettpostene. Aksjelaget har de senere årene lagt konsumprisindeksen til grunn for justeringer av budsjettet, og foreslår å legge dette til grunn for 2023-budsjettet, med unntak av husleien.

3.2.1. Prisjustering av husleie

Styret foreslår en økning i husleien på mer enn konsumprisindeksen for 2023 for å dekke inn økte kostnader. Grunnen til at dette er høyere enn økningen i konsumprisindeksen er primært at de kommunale avgiftene trekker kostnadene opp. For å ivareta spareevnen til selskapet, foreslår styret å øke husleien med 10 prosent.



3.2.2. Revisor

Styret er fornøyd med BDO som revisor, og foreslår å fortsette å bruke dem. Årets revisorhonorar er om lag 8000 kr.

3.2.3. Styrehonorar

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

For kommende periode vil da styreleder få 27 750 kr, og de to styremedlemmene 18 480 kr hver, så fremt generalforsamlingen samtykker til dette. I budsjettet inngår også arbeidsgiveravgiften for styrehonoraret, som utgjør 9.705 kr.

3.2.4. Energi/fyring

Mye tyder på at kraftprisene kan bli liggende på et høyt nivå fremover. Strømstøtten fra staten er vedtatt å vare ut 2023. Styret budsjetterer likevel med en moderat økning for denne budsjettposten sammenlignet med budsjettet for 2022.

3.3. Engasjement av OBOS til forretningsførsel

OBOS har de siste årene bistått AS Benneches gate 1 & 3 med regnskapsførsel. Styret har selv stått for forretningsførsel og andre administrasjonsoppgaver.

Gjennom foregående år har den totale arbeidsbelastningen på styret vært høy med flere store prosjekter. Dette har blitt ytterligere forsterket som følge av at bankene har fått strengere dokumentasjonskrav for pant- og overdragelse av aksjeleiligheter. Gitt at AS Benneches gate 1 & 3 ikke har digital pant- og aksjonærprotokoll har dette ført til en del ekstraarbeid for styret og enkeltaksjonærer.

Det har regelmessig også vært behov for juridisk, teknisk eller administrativ bistand for å behandle saker styret ikke har kompetanse til å vurdere. Per i dag dekkes dette på timebasis. Som følge av relativt høy utskifting av styremedlemmer de senere årene, mener styret utsetting av forretningsførsel vil bidra til bedre kontinuerlig drift av selskapet.

Engasjement av en forretningsfører vil avlaste styret, men ikke frita styret for alt administrativt arbeid. Styret vil fremdeles være involvert og ansvarlig for eksempelvis eierskifter, årsrapportering og gjennomføring av generalforsamling med mer.

Styret har hentet inn tilbud om å utvide dagens regnskapsføreravtale med OBOS til å inngå en avtale om full forretningsførsel og forvaltning. AS Benneches gate 1 & 3 vil dermed sette ut de fleste administrative oppgaver til OBOS.

Dette innebærer også en full digitalisering av pante- og aksjærprotokollen som vil gjøre denne i samsvar med dagens standard og i henhold til bankenes krav til dokumentasjon.

Inngåelse av forvaltnings- og forretningsførselsavtale ligger til grunn for styrets planlagte aktiviteter i kommende periode. Kostnader knyttet til inngåelse av avtalen er beregnet inn i styrets budsjettforslag for 2023.

Forslag til vedtak:

Styret i AS Benneches gate 1 & 3 gis fullmakt til å engasjere OBOS som forretningsfører.

3.4. Ferdigstillelse av bakgårdsoppgraderingen

I 2022 ble carporten og sykkelkur endelig satt opp, nytt søppelskur og vegg mot Frydenlundgate 10 ble bygget og lys installert. Prosjektet ble satt på pause da kulden kom, og det gjenstår noe arbeid.

Byggetillatelsen fra Oslo kommune forutsetter etablering av overvannsanlegg i bakgården. Fra kommunens side stilles kravene for å redusere belastningen på det kommunale anlegget. Historisk har det i perioder med mye nedbør, eller kraftig snøsmelting, har vann blitt stående i dammer i bakgården. For selskapet innebærer etableringen av overvannsanlegget bedre avrenning fra bakgården. Dette kan igjen avverge at vann blir stående mot fasade og grunnmur.

3.4.1. Finansiering og utvidelse av budsjett

Da den opprinnelige entreprenøren ikke lenger sto ved sitt tilbud og senere ikke har svart på styrets henvendelser, har styret gjort betydelig innsats for å finne en ny entreprenør. Til sammen har ti leverandører blitt invitert til å komme med tilbud. Det har vist seg vanskelig å finne noen som kan gjennomføre jobben i samsvar med opprinnelig budsjett.

Styret har mottatt tre tilbud på det gjenstående arbeidet som ligger mellom 650.000 kr og 900.000 kr, i motsetning til den opprinnelig budsjetterte kostnaden på 350.000 kr. Alle de nye tilbudene inkluderer planering og etterfylning av pukk som ikke lå inne i det opprinnelige budsjettet.

Styret ønsker å gå videre med å inngå avtale om å etablere overvannsanlegg og ferdigstille bakgårdsoppgraderingen. TLS elektro har levert det rimeligste pristilbudet og er forøvrig installatøren som vil stå for etablering av felles ladeinfrastruktur dersom *Mer* velges (se pkt 3.5.). Gjennomføring av begge prosjektene vil i så fall skje samtidig.

Selskapet må dekke inn noe over 300.000 kroner for å ferdigstille prosjektet. Prisene i tabellen under er oppgitt inkludert MVA.



	Budsjett 2022	Påløpte kostnader	Oppdatert budsjett (2023)
Oppføring av carport	850.000 kr	764.000 kr	764.000 kr
Bakgårdsoppgradering (sykkelskur, søppelskur, levegg m.m.)	100.000 kr	140.000 kr	170.000 kr
Overvannsanlegg	350.000 kr	–	650.000 kr
Uforutsette kostnader			50.000 kr
Sum	1.300.000 kr	904.000 kr	1.640.000 kr

Forslag til vedtak:

Styret i AS Benneches gate 1 & 3 gis fullmakt til å inngå avtale om å fullføre bakgårdsoppdateringen i samsvar med byggetillatelsen fra Oslo kommune, samt utvide lån for å dekke økte kostnader ved ferdigstillelse av carport- og bakgårdsoppgradering, oppad begrenset til 350.000 kroner.

3.4.2. Endring av fordelingsnøkkel for prosjektkostnad

I forbindelse med innkreving av egenbetaling for å gjennomføre prosjektet høsten 2022, ble styret kontaktet av eiere av aksjeposten 47-53, Romset/Moe. Siden de ikke har disponeringsrett til parkeringsplass i bakgården, skal de heller ikke betale for bygging av carporten. Styret har innhentet en juridisk vurdering som bekrefter denne tolkningen.

Regnskapsfører mener det er vanskelig å løse slik fordeling av fellesgjeld og -kostnader regnskapsteknisk. Styret foreslår derfor at den totale kostnaden for etableringen av carportene skilles ut som et separat lån som betjenes av aksjonærer med disponeringsrett til parkeringsplass.

Styret anbefaler at kostnader ved etablering av elbilladeinfrastruktur, se pkt 3.5, betjenes av de aksjeeiere som har disponeringsrett til parkeringsplass i bakgården.



Forslag til vedtak:

Styret i AS Benneches gate 1 & 3 gis fullmakt til å refinansiere fellesgjeld slik at investeringskostnader for oppføring av carport ikke belastes aksjeeier uten disponeringsrett til parkeringsplass.

3.4.3. Endring av rotasjonsordning og tilhørende vedtekter knyttet til parkering

Gitt bygging av carport og etablering av infrastruktur for elbillading ønsker styret å endre parkeringsreglement i gården. Formålet har vært å redusere administrasjonen som følger av årlig rotasjon av parkeringsplassene, samt gjøre det forutsigbart for beboere som ønsker å installere elbillader slik at det ikke påløper unødvendige kostnader ved å flytte ladepunktet i sammenheng med parkeringsrotasjon.

Styret opprettet en arbeidsgruppe bestående av Henrik Haukeland, Alexander Moe og Trude Berntzen. Arbeidsgruppen har vurdert følgende løsninger:

1. Ansiennitet
2. Prisingsmodell med ansiennitet
3. Kapitalistisk modell
4. Loddtrekning

Arbeidsgruppen anbefalte å gå videre med enten alternativ 1 eller alternativ 2. Styret ønsker etter en helhetsvurdering å gå inn for en løsning som ligner alternativ 2. Prisingsmodell med ansiennitet.

Oppsummert legger løsningen opp til at retten til å leie en parkeringsplass opprettholdes som i dag. Alle beboere med disponeringsrett for parkeringsplass velger plass i henhold til ansiennitet, som beregnes fra kjøp av aksjer. Dette gjelder ikke eier av næringslokalet, som beholder parkeringsrett til de to plassene langs lasterampen, og eier av aksjepost 47-53 som ikke har noen rett til å leie parkeringsplass i bakgården, jf. styrets forslag til nye vedtekter.

Den månedlige leien for parkeringsplass langs fasaden, lasterampen og den innerste plassen under carporten (omtalt som "fasadeplasser" i nytt forslag til vedtekter) settes til 750 kroner. Øvrige plasser under carport (omtalt som "carportplasser" i nytt forslag til vedtekter) settes til 900 kroner. Dersom en aksjeeier leier mer enn én plass (to plasser for eier av næringslokalet), settes prisen til det dobbelte av gjeldende pris for den aktuelle plassen.



Ved utflytting blir den benyttede plassen tilgjengelig og tildeles basert på ansiennitet blant aksjonærer som melder interesse til styret i henhold til det nye vedtektsforslaget.

Den enkelte aksjonær dekker kostnaden ved å etablere ladepunkt på sin plass og er ansvarlig for å betale eget strømforbruk i henhold til den avtale som inngås med leverandør, samt enhver kostnad ved evt. flytting av ladepunkt, utskifting av ladepunkt eller lignende.

NB! Endring av vedtekter krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir tilslutning til endring av vedtekter og husordensregler i samsvar med styrets anbefaling.

3.5. Infrastruktur for elbil-lading

I 2022 besluttet generalforsamlingen at installering av infrastruktur for elbilladere skulle lånefinansieres. Styret planlegger å gjennomføre prosjektet i 2023.

Styret har innhentet oppdaterte pristilbud basert på anbefalingene fra Elbilforeningen som bisto forrige styre. Aksjeeiere som ønsker å se bakgrunnsdokumentasjon for elbilladerprosjektet, kan få dette fra styret.

Det legges opp til *dynamisk lastbalansering* som gjør at anlegget dimensjoneres for samtidig lading på alle plasser i bakgården med minst 2,6kW per p-plass. Ved færre biler som lader samtidig kan ladepunktene gi opptil 7-7,2kW. På den måten er det ingen risiko for at det elektriske anlegget overbelastes og selskapet må gjøre større oppgraderinger på anlegget.

Styret har vurdert flere alternativer, og mener at Bluetech og Mer er de mest aktuelle tilbyderne. En vesentlig forskjell i løsningene er at Bluetecs løsning baserer seg på at aksjelaget selv administrerer fakturering, innkreving og formidler support ved feil. Mer har direkteforhold til hver beboer og gjør individuell service og brukerstøtte ved feil.

Styret forholder seg til fjorårets vedtak om at kostnaden for installasjon av elbilladeinfrastruktur finansieres med låneopptak. Lånet foreslås sammenslått med lånet som dekker oppføring av carporter og betjenes av aksjonærer med disponeringsrett til parkeringsplass.

Det bemerkes at tilskudd fra Oslo kommune ikke er tatt hensyn til i budsjetteringen. Det er gitt tilsagn på støtte som vil beregnes og utbetales etter fullført kost utfra total prosjektkost. Styret forventer at støtten blir i størrelsesorden 35.000 - 50.000 kroner.

Regler for tilkobling og kostnader knyttet til bruk av ladeinfrastrukturen er tatt høyde for i styrets forslag vedtektsendringer jf pkt 3.4.3

På neste side følger en skjematisk sammenligning av de ulike tilbudene. Alle priser i tabellen under er oppgitt inkl. mva.



	Mer	Bluetec
Installasjon + graving	140.000 kr	290.000 kr
Kost per ladepunkt	15.000 kr	19.900 kr 2.400 kr i ettermonteringsavgift
Kapasitet (min - max)	2,5-7,6kW	2,5-7kW
Ladeboks	Mer Smartlader	Garo entity
Fakturamodell	Mer fakturerer beboer direkte. AS BG1-3 eier anlegg, legger ut for forbruk og mottar strømstøtte. Beboer får 15 prosent rabatt på Mers hurtigludere.	AS BG1-3 administrerer og fakturerer beboer. AS BG1-3 eier kurs, legger ut for forbruk og mottar strømstøtte.
Kostnad for AS BG1-3	235 kr/mnd	Fra 200 kr/mnd
Kostnad for beboer	59 kr/mnd + pris pr kW	Fra 50 kr/mnd + pris pr kW
Strømpris til beboer	Settes av styret. Spotprising kommer.	Settes av styret. Spotprising kommer.
Tilkobling ladepunkt	RFID-brikke eller app	RFID-brikke

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir tilslutning til å inngå avtale med Mer for etablering av infrastruktur for elbilladere og tjenester. Styret gis fullmakt til å ta opp lån for å dekke kostnadene for graving og installasjon, oppad begrenset til 150.000 kr.



3.6. Vedtekter og husordensregler

Gitt gjentakende utfordringer med å få levert revisjonsberetning de senere årene, foreslår styret å endre punkt 10 som spesifiserer seneste tidspunkt for gjennomføring av ordinær generalforsamling fra april til mai.

NB! Endring av vedtekter krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Selskapets vedtekter oppdateres i henhold til styrets forslag som forelagt generalforsamlingen.



3.7. Andre prosjekter for 2023/2024

3.7.1. Utnyttelse av udisponert areal på loft

I begge oppganger er det udisponerte arealer på loftet. De tidligere tørkeloftene er tørre og luftige. Å opprettholde god ventilasjon bidrar til å forlenge levetid på tak og annen bygningsmasse.

Styret ønsker å benytte dette arealet på en bedre måte.

Per i dag er det etter kartlegging av aksjonærenes bodplass avdekket til dels store forskjeller på hvor mye lagringsplass den enkelte har. Styret ønsker å rydde opp i dette.

Dagens styre har derfor vurdert det dithen at det er i selskapet og aksjeeiernes interesse å benytte de udisponerte fellesarealene til bodkonstruksjon som ivaretar dagens luftsirkulasjon. Det kan likevel finnes andre måter å disponere arealet på.

Styret foreslår å utrede omdisponering av arealet på loftet. Styret vil etablere en arbeidsgruppe med sikte på å presentere en helhetlig løsning ved neste års generalforsamling.

Forslag til vedtak:

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

3.7.2. Innhente tilbud på ny internettavtale

Dagens kollektive avtale med Get/Telia utløper i mai 2024. Styret ønsker å sette i gang arbeidet med en ny avtale for beslutning på neste års generalforsamling.

Det bør tas høyde for dagens krav til internetthastighet (opp- og nedhastighet) og større grad av fleksibilitet for tilkobling til kabel-tv for den enkelte beboer. Så sant det lar seg gjøre på en kostnadseffektiv måte bør fibertilkobling prioriteres.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud på ny, kollektiv avtale om internett for beslutning under neste generalforsamling.



3.8. Aksjonærforslag 2023 (oppdatert per 23. april)

3.8.1. Utrede heis i oppgangene

Foreslått av Kristoffer Ottesen (BG 3A)

Undersøke muligheten for å sette inn heis i oppgangene, samt innhente tilbud. Hvorvidt det i fremtiden skal vedtas om dette skal gjennomføres eller ikke vil måtte bli nødt til å bli vedtatt på ekstraordinær eller ordinær generalforsamling på et senere tidspunkt. Husbanken tilbyr støtte opptil 50% av prosjektering på inntil 50% ved innstallering av NY heis i blokker på 5 etasjer eller mer.

Utklipp fra «Huseierne.no»: *Det gis ikke støtte til utskifting av eksisterende heis. Husbanken kan også gi tilskudd til prosjektering og kostnadsoverslag på inntil 50 prosent. Gode prosjekter kan også få grunnlån med gode vilkår.*

Oppside med heis er åpenbar, men det som også er verdt å nevne er at leiligheter som ligger i 2. etasje eller høyere med heis selges til vesentlig høyere priser enn leiligheter i 2. etasje eller høyere som ikke har heis. Litt avhengig av hvilken etasje leilighetene ligger i vil forskjellen med og uten heis være på 200.000,- til 800.000,- i markedsverdi.

Med andre ord; dette øker livskvaliteten samtidig som markedsverdi på leilighetene i blokken stiger betraktelig.

Styrets anbefaling

Generalforsamlingen protokollfører forslaget for vurdering på fremtidig generalforsamling.

Forslag til vedtak (formulert av styret):

Styret skal kal undersøke muligheten for å sette inn heis i oppgangene, samt innhente tilbud.



3.8.2. Opsjon på kjøp av loft

Foreslått av Kristoffer Ottesen (BG 3A)

Jeg ønsker også å undersøke muligheten for å få på plass en opsjon på kjøp av loft i Benneches gate 3A.

Jeg har undersøkt litt i vedtekter i andre borettslag og forhørt meg med eiendomsmeglere som selger en del råloft nå den siste tiden og funnet ut at loftareal som pt. benyttes som bodareal har en markedsverdi på mellom 10.000,- og 15.000,- pr. kvm.

Styrets anbefaling

Dersom det opprettes en arbeidsgruppe for å utrede hvordan fellesareal på loftet kan utnyttes bedre, oppfordres denne til å vurdere muligheten for opsjon på kjøp av loft for aksjeeiere til markedspris.

Forslag til vedtak (fra styret)

Styret skal på eget initiativ, eller gjennom arbeidsgruppen som opprettes for å utrede bedre utnyttelse av loftet, vurdere muligheten for å gi aksjeeiere opsjon på kjøp av udisponert loftsareal.

3.8.3. Fjerning av kantstein i innkjøringstunnel

Foreslått av Henrik Haukeland (BG 3A)

Kantsteinen i "tunnelen" til bakgården skråner innover fra gateplan mot bakgården, og gjør spesielt utkjøring fra bakgård utfordrende for biler bredere enn 1,8 meter å klare svingen uten å risikere å ripe opp felger. Er man uheldig så er det både kostbart og kjedelig å få slike skader.

Vi har tidligere fjernet "pukkelene" i tunnelåpningen mot bakgården av samme hensyn.

Dagens familiebil er fort 1,9 meter brede i karosseriet, og det virker unødvendig at vi skal ha en utkjøring/innkjøring som skal være "på håret" for å unngå skader på egen bil.

Trimming eller fjerning av kantsteinen virker å være et enkelt tiltak for å hindre skader på egne eller besøkende biler.

Generalforsamlingen gir styret i AS Benneches gate 1 & 3A eller en arbeidsgruppe nedsatt av styret, fullmakt til å fjerne eller trimme kantsteinen i innkjøringstunnelen til bakgården.

Styrets anbefaling:

Saken har også tidligere vært til behandling under generalforsamling, uten at tiltaket har latt seg gjennomføre. Styret anbefaler at styret realitetsbehandler tiltaket i løpet av året og gjennomfører det dersom budsjettet tillater det.

Forslag til vedtak (formulert av styret)

Styret i AS Benneches gate 1 & 3A gis fullmakt til å fjerne hele eller deler av kantsteinen i innkjøringstunnelen til bakgården innenfor det som tillates av kommunen, så fremt budsjettet tillater å gjennomføre tiltaket inneværende år.

3.8.4. Alternativ tekst som grunnlag for vedtaksforslag 3.4.2 og 3.4.3 og tilhørende vedtekter

Foreslått av Kirstin Moe og Joakim Romset (BG 1)

Forslag 1:

Aksjonær med aksjepost 47-53 (7 aksjer) har rett til å leie parkeringsplass mot et månedlig vederlag på lik linje med resten av aksjeeiere og blir en del av de leieberettigede aksjeeierne med disponeringsrett. Det foreslås å fjerne setningen i vedtektene under punkt 4.6 paragraf 2 linje 3 «,bortsett fra eier av aksjepost 47-53».

Hvis dette stemmes for endres også vedtaksforslag 3.4.2 fordi det da ikke blir nødvendig å refinansiere for å ikke belaste aksjeeier uten disponeringsrett.

Forslagsstillers kommentar

Argument for: Ved å gjøre alle aksjeeiere leieberettigede unngår aksjelaget splitting av lån og refinansiering. Da unngås også fremtidige utfordringer knyttet til fordelingen av leieberettigede aksjeeiere til parkeringsplass i bakgården.

Forslag 2:

Dersom dette [Forslag 1] faller, ønsker aksjonær å fremme alternativt forslag til vedtektsendring:

Aksjonær med aksjepost 47-53 har tilgang til å leie parkeringsplass dersom det står en parkeringsplass ledig, men er ikke en del av de leieberettigede og har derfor ingen disponeringsrett. Eier med aksjepost 47-53 står derfor utenfor retten til å leie, men har tilgang til å leie som siste prioritet for å forhindre at aksjelaget skal gå glipp av leieinntekter. Om noen andre aksjeeiere ønsker den ledige plassen, må eier av aksjepost 47-53 gi fra seg plassen umiddelbart. Leiesummen for parkeringsplass for eier av aksjepost 47-53 settes av generalforsamlingen.

Det foreslås å legge til en paragraf under punkt 4.6 i vedtektene som åpner for en særegen løsning ang tilgang på leie av parkeringsplass for aksjeeier 47-53.

Argument for: Om eier av aksjepost 47-53 står helt utenfor alt som har med mulighet til å leie parkeringsplass går sameiet inn for en direkte tap-tap løsning og går glipp av mulighet for inntekt til aksjelaget.



Styrets anbefaling

Gitt behandling av spørsmålet på tidligere generalforsamlinger er styret av den oppfatning at det ikke er grunnlag for å endre tilgangen til parkeringsplass for aksjepost 47-53.

Ettersom forslagene skiller seg vesentlig fra styrets forslag som fremmes under punkt 3.4.2 og 3.4.3 og tilhørende forslag til vedtektsendringer, er aksjonærforslagene foreslått behandlet før styrets forslag. Dersom et av aksjonærforslagene oppnår flertall, tas endringene inn slik at ligger til grunn for behandling av pkt jf pkt. 3.4.3, pkt 3.5 og 3.6.

Forslag til vedtak (fra styret)

Styret opprettholder forslagene under punkt 3.4.2 og 3.4.3 og tilhørende forslag om vedtektsendringer.



BUDSJETT 2023

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	TOTAL
DRIFTSINNTEKTER	293,613	96,127	96,127	96,127	96,127	177,054	293,613	96,127	96,127	96,127	177,054	96,127	1,710,350
HUSLEIE OG ANDRE INNTEKTER FRA ANSJEIERNE													
Innkrevd husleie	80,927	80,927	80,927	80,927	80,927	80,927	80,927	80,927	80,927	80,927	80,927	80,927	971,124
Parkeringsleie	15,200	15,200	15,200	15,200	15,200	15,200	15,200	15,200	15,200	15,200	15,200	15,200	182,400
Varmtvann	63,750						63,750						127,500
TV/internett innbetaling fra beboere	56,000						56,000						112,000
Eiendomsskatt	77,736						77,736						155,472
Ekstrahusleie						80,927					80,927		161,854
LØPENDE DRIFTSKOSTNADER	-244,263	-43,863	-305,079	-35,975	-252,731	-28,506	-28,506	-151,822	-33,475	-171,542	-67,393	-34,413	-1,397,566
DEKkes AV ANSJEIERNE GJENNOM FELLESGIFTER													
Styrehonorar	0	0	0	0	-74,409	0	0	0	0	0	0	0	-74,409
Syrehonorar					-64,703								-64,703
Arbeidsgeberavgift					-9,705								-9,705
Revisjonshonorar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-8,000	0	-8,000
Revisorhonorar											-8,000		-8,000
Forretningsfører	-73,750	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-73,750
Forretningsførerhonorar	-73,750												-73,750
Konsulent og juridisk bistand	0	0	0	-10,000	-7,500	0	0	0	0	-7,500	-10,000	0	-35,000
Juridisk bistand					-7,500					-7,500			-15,000
Konsulenthonorar											-10,000		-20,000
Kontingenter	0	-2,100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2,100
Kontingenter ikke fradrag		-2,100											-2,100
Forsikring	0	0	-140,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-140,000
Forsikring bygning			-140,000										-140,000
Kommunale avgifter	0	0	-123,316	0	-123,316	0	0	-123,316	0	-123,316	0	0	-493,264
Eiendomsskatt					-123,316			-123,316		-123,316			-493,264
Kommunale avgifter					-38,868			-38,868		-38,868			-155,472
Energi/Fyring	-33,913	-27,163	-27,163	-5,375	-13,906	-13,906	-13,906	-13,906	-15,875	-19,813	-19,813	-19,813	-224,550
Elektrisk energi - Generelt	-16,538	-16,538	-16,538	5,250	-3,281	-3,281	-3,281	-3,281	-5,250	-9,188	-9,188	-9,188	-90,300
Elektrisk energi - Varmtvann	-10,625	-10,625	-10,625	-10,625	-10,625	-10,625	-10,625	-10,625	-10,625	-10,625	-10,625	-10,625	-127,500
Målesystem for varmtvann	-6,750												-6,750
Kabel TV/anlegg	-122,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-122,000
Kabel/TV-anlegg	-122,000												-122,000
Generelt vedlikehold	-8,000	-8,000	-8,000	-8,000	-8,000	-8,000	-8,000	-8,000	-8,000	-8,000	-8,000	-8,000	-96,000
Drift/vedlikehold (bygning, elektro, utvendig anle	-8,000	-8,000	-8,000	-8,000	-8,000	-8,000	-8,000	-8,000	-8,000	-8,000	-8,000	-8,000	-96,000



BUDSJETT 2023

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	TOTAL
Andre driftskost	-6,600	-6,600	-6,600	-12,600	-25,600	-6,600	-6,600	-6,600	-9,600	-12,913	-21,580	-6,600	-128,493
Lokalleie									-3,000				-3,000
Container					-11,000								-11,000
Velferdskostnader (dugnadshygge)					-3,000								-3,000
Verktøy og redskap					-5,000								-5,000
Vakmestertjenester	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000	-2,000	-24,000
Rengjøring	-4,300	-4,300	-4,300	-4,300	-4,300	-4,300	-4,300	-4,300	-4,300	-4,300	-4,300	-4,300	-51,600
Snørydding										-6,313	-14,980		-14,980
Service brannvarslingsanlegg													-6,313
Møter, kurs, oppdatering mv	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-100	-6,000
Andre kontorkostnader	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-1,200
Bank og korrigebyr	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-200	-2,400
DRIFTSRESULTAT FØR EKSTRAORDINÆRI	49,351	52,265	-208,952	60,152	-156,604	148,548	265,107	-55,695	62,652	-75,415	109,662	61,715	312,784
DRIFTSINNTekt MINUS LØPENDE DRIFTSKOSTNADER													
EKSTRAORDINÆRE KOSTNADER	0	0	0	0	-50,000	0	0	-811,000	0	0	0	28,000	-833,000
PROSJEKTER FOR INNEVARENDE ÅR													
Elbil-laderinfrastruktur (buffer: 15%)								-161,000					-161,000
Ferdigstilling av carport (sykkelstativ, maling, mm)					-50,000								-50,000
Overvannshåndteringssystem, planering, ny pukk								-650,000					-650,000
SUM DRIFTSKOSTNADER	-244,263	-43,863	-305,079	-35,975	-302,731	-28,506	-28,506	-962,822	-33,475	-171,542	-67,393	-6,413	-2,230,566
LØPENDE PLUSS EKSTRAORDINÆRE DRIFTSKOSTNADER													
DRIFTSRESULTAT	49,351	52,265	-208,952	60,152	-206,604	148,548	265,107	-866,695	62,652	-75,415	109,662	89,715	-520,216
INNTekt MINUS SUM DRIFTSKOSTNADER													
NETTO FINANS	-6,540	-6,525	-6,505	-6,488	-6,471	-8,537	-8,515	1,507	-8,470	-8,448	-8,426	-8,403	-81,821
RESULTAT AV FINANSKOSTNADER OG FINANSINNTEKTER													
Finansinntekter	0	0	0	0	0	0	0	10,000	0	0	0	0	10,000
Utbytte Gjensidig								10,000					10,000
Renteinntekter													0
Finanskostnader	-6,540	-6,525	-6,505	-6,488	-6,471	-8,537	-8,515	-8,493	-8,470	-8,448	-8,426	-8,403	-91,821
Renter lån - Eksisterende	-6,540	-6,525	-6,505	-6,488	-6,471	-6,454	-6,437	-6,420	-6,402	-6,385	-6,368	-6,350	-77,345
Renter lån - Nytt					-2,083	-2,078	-2,073	-2,068	-2,063	-2,058	-2,053	-2,048	-2,043
Andre rentekostnader													
RESULTAT	42,811	45,740	-215,457	53,664	-213,075	140,010	256,591	-865,188	54,182	-83,862	101,236	81,312	-602,037



BUDSJETT 2023

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	TOTAL
DRIFRESULTAT PLUSS NETTO FINANS													
DISPONIBILE MIDLER	836,328	878,062	658,580	708,201	491,066	1,125,783	1,377,058	506,532	555,353	466,107	561,938	637,817	
Endring kontantbeholdning	38,821	41,735	-219,483	49,621	-217,135	634,717	251,275	-870,526	48,821	-89,245	95,831	75,879	
Resultat	42,811	45,740	-215,457	53,664	-213,075	140,010	256,591	-865,188	54,182	-83,862	101,236	81,312	
Nytt lån						500,000							
Avdrag på lån - Eksisterende	-3,990	-4,005	-4,026	-4,043	-4,060	-4,077	-4,094	-4,111	-4,129	-4,146	-4,163	-4,181	
Avdrag på lån - Nytt						-1,216	-1,222	-1,227	-1,232	-1,237	-1,242	-1,252	

Disponible midler per 31.des 2022

797,507 kr

Lån - Eksisterende, per 31.des 2022

1,549,987 kr



ENDRINGSFORSLAG ER MARKERT I GULT

VEDTEKTER

FOR

BOLIGAKSJESELSKAPET BENNECHES GATE 1 & 3

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

Revidert på ordinær generalforsamling 10. mai 2023

1. NAVN, SELSKAPSFORM, FORMÅL OG FORRETNINGSKONTOR

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel

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

1.3 Diskriminering

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

2. AKSJER OG AKSJEIERE

2.1 Aksjer og aksjeeiere

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

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

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



ENDRINGSFORSLAG ER MARKERT I GULT

tvangssalg så langt de passer.

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

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

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

(5) Til alle 4- og 5- roms leiligheter i 2.-5. etasje hører en kjellerbod og en loftsbod. Til næringslokalet hører to kjellerboder. Den ene ligger under næringslokalet.

Til hver av leilighetene i 1. etg. i Benneches gate 3A hører en loftsbod og en kjellerbod.

Til leiligheten i 1. etg. og kjeller i Benneches Gate 1 hører en liten bod i baktrapp i oppgang 1.

3. OVERFØRING AV AKSJE OG GODKJENNING AV NY AKSJEIER

3.1 Rett til overdragelse

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

3.2 Godkjenning

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

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

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



ENDRINGSFORSLAG ER MARKERT I GULT

4. BORETT OG UMLEIE

4.1 Borett

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

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

Aksjonær med 17 aksjer har borett i 5-roms leilighet

Aksjonær med 15 aksjer har borett til 4-roms leilighet

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

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

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

4.2 Bruk

Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke. Næringsseksjonen skal brukes til næring.

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

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

En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

4.3 Ordensregler

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

4.4 Utleie av boligen

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

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

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



ENDRINGSFORSLAG ER MARKERT I GULT

(1) Utleie i inntil tre – 3 - år

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

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

Utleieperioden kan forlenges med inntil 3 år dersom:

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

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

4.5 Utleie av del av egen bolig

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

4.6 Parkeringsplasser

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

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

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

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



ENDRINGSFORSLAG ER MARKERT I GULT

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

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

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

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

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

5. AKSJEEIERNES VEDLIKEHOLDSPLIKT

5.1 Forsvarlig stand

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

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

5.2 Våtrom og kjøkken

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

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



ENDRINGSFORSLAG ER MARKERT I GULT

5.3 Reparasjoner og utskifting

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

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

5.4 Insekter og skadedyr

Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5.5 Tilfeldig skade

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

5.6 Varslingsplikt

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

5.7 Erstatningsansvar

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

5.8 Spesifikt ansvar

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

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

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



ENDRINGSFORSLAG ER MARKERT I GULT

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

6. SELSKAPETS VEDLIKEHOLDSPLIKT

6.1 Forsvarlig stand

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

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

6.2 Felles installasjoner

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

6.3 Reparasjoner og utskifting

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

6.4 Erstatningsansvar

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

6.5 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.



ENDRINGSFORSLAG ER MARKERT I GULT

8. ADGANG TIL BOLIGEN OG NÆRINGSLOKALET

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

9. FELLESKOSTNADER OG PANT I AKSJENE

9.1 Felleskostnader

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

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

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

9.2 Selskapets pantessikkerhet

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

10. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

10.1 Mislighold

Aksjeeiers brudd på forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

10.2 Pålegg om salg

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

10.3 Fravikelse

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



ENDRINGSFORSLAG ER MARKERT I GULT

11. GENERALFORSAMLING OG STYRE

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

11.1 Deltakelse på generalforsamlingen

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

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

11.2 Fullmektiger og rådgivere

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

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

11.3 Habilitet

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

11.4 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest en uke før



ENDRINGSFORSLAG ER MARKERT I GULT

generalforsamlingen sendes til alle aksjeeiere med kjent adresse.

11.5 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

I årsberetningen bør det gis opplysninger om:

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

11.6 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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



ENDRINGSFORSLAG ER MARKERT I GULT

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

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

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

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

11.7 Styremedlemmer

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

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

Endringer i styrets sammensetning må meldes til Brønnøysundregisteret.

11.8 Styrets oppgaver og myndighet

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

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



ENDRINGSFORSLAG ER MARKERT I GULT

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

11.9 Styrets saksbehandling

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

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

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

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

11.10 Protokoll

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

11.11 Representasjon og fullmakt

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

11.12 Forretningsfører

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

11.13 Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

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

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



ENDRINGSFORSLAG ER MARKERT I GULT

11.14 Revisjon

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

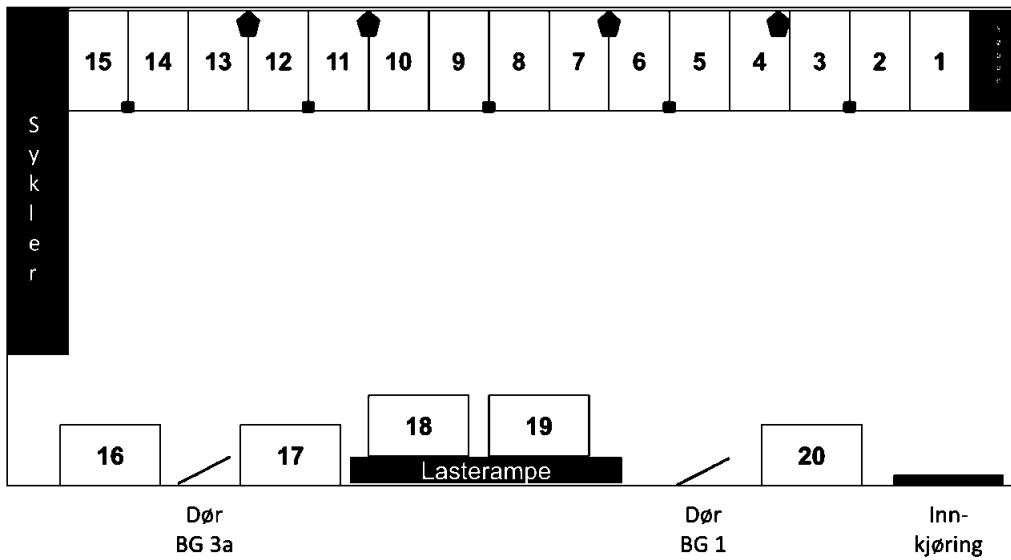
12. FORHOLDET TIL AKSJELOVEN OG BORETTSLAGSLOVEN

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



ENDRINGSFORSLAG ER MARKERT I GULT

Vedlegg 1: Parkeringsplassoversikt





ENDRINGSFORSLAG ER MARKERT I GULT

Sameiets vedtekter ble opprinnelig vedtatt på generalforsamling 26. mai 1987.

Revidert på generalforsamling 4. april 2005.

Revidert på ekstraordinær generalforsamling 16. juni 2006.

Revidert på generalforsamling 29. april 2009.

Revidert på generalforsamling 10. mai 2010.

Revidert på generalforsamling 5. april 2011.

Revidert på generalforsamling 19. mai 2020

Revidert 15. januar 2021 etter fullmakt fra generalforsamlingen 12.11.2020

Revidert i tråd med vedtak på skriftlig, ordinær generalforsamling, protokoll dato 27. mai 2021

Revidert på generalforsamling 10. mai 2023



AVSTEMMINGS- OG FULLMAKTSSKJEMA GENERALFORSAMLING 2023

AS Benneches gate 1 og 3

Her følger vedtaksforslag, og de må leses i sammenheng med dokument "4. Bakgrunnsinformasjon til vedtaksforslag 2023" dokument "5. Budsjett 2023". For regnskapsrapport, vennligst se dokument "1. Årsrapport 2022" og "2. Årsregnskap 2022 - Signert" for detaljer. Avstemming foregår fysisk på generalforsamlingsmøtet.

EVENTUELL FULLMAKT:

Dersom noen ønsker å gi fullmakt, må feltene under fylles ut. **Fullmakt meldes til møteleder ved oppstart av generalforsamlingen.**

_____ (navn fullmaktsgiver) gir

_____ (navn fullmektig) fullmakt til å møte på vegne av meg på selskapets generalforsamling i AS Benneches Gate 1 & 3.

AKSJEPPOST/ANTALL AKSJER:

Underskrift (fullmaktsgiver):



Vennligst kryss av de grå boksene til venstre under hvert vedtaksforslag:

1 Stemmer for/imot vedtak av regnskap for 2022, jf pkt 2		
For	<input type="checkbox"/>	Evt kommentar:
Imot	<input type="checkbox"/>	

2 Stemmer for/imot vedtak av årsrapport 2022, jf pkt 2		
For	<input type="checkbox"/>	Evt kommentar:
Imot	<input type="checkbox"/>	

3 Stemmer for/imot følgende kandidater til verv, jf pkt 1.1 - Styremedlem for 2 år: Peter Munthe-Kaas, Francisco Periales, Carl Nordén - Varastyremedlem for 2 år: Alexander Moe, Jon Ola Paulsrud - Valgkomite for 2 år: Henrik Haukeland		
For	<input type="checkbox"/>	Evt kommentar:
Imot	<input type="checkbox"/>	

4 Stemmer for/imot budsjett for 2023 som foreslått, bortsett fra pkt 5-9 under		
For	<input type="checkbox"/>	Evt kommentar:
Imot	<input type="checkbox"/>	

5 Stemmer for/imot å prisjustere husleien med 10 prosent , jf pkt 3.2.1		
For	<input type="checkbox"/>	Evt kommentar:
Imot	<input type="checkbox"/>	

6 Stemmer for/imot å prisjustere styrehonorar med 5,2 prosent jf pkt 3.2.3		
For	<input type="checkbox"/>	Evt kommentar:
Imot	<input type="checkbox"/>	



7	Stemmer for/imot å justere parkeringsavgiften fra 700 til hhv 900 kr/mnd for "carportplasser" (plass 1-14) og 750 kr/mnd for "fasadeplasser" (plass 15-20) jf pkt 3.4.3.	
For	<input type="checkbox"/>	Evt kommentar:
Imot	<input type="checkbox"/>	

8	Stemmer for/imot å engasjere Obos som forretningsfører, jf pkt 3.3	
For	<input type="checkbox"/>	Evt kommentar:
Imot	<input type="checkbox"/>	

9	Stemmer for/imot styrets forslag til finansieringsmodell og budsjett for ferdigstillelse av bakgårdsoppgraderingen, jf pkt 3.4.1	
For	<input type="checkbox"/>	Evt kommentar:
Imot	<input type="checkbox"/>	

10	<p>Stemmer for/imot aksjonærforslag om å endre tilgang til parkeringsplass slik at eier av aksjepost 47-53 gis rett til å leie parkeringsplass mot et månedlig vederlag på lik linje med resten av aksjeeiere og blir en del av de leieberettigede aksjeeierne med disponeringsrett. og husordensregler for parkering i henhold til styrets forslag, jf pkt. 3.4.3, pkt 3.5 og 3.6.</p> <p>Det foreslås å fjerne setningen i forslaget til nye vedtekter under punkt 4.6 paragraf 2 linje 3 «,bortsett fra eier av aksjepost 47-53».</p> <p><i>Styrets kommentar: Dersom generalforsamlingen stemmer for dette forslaget oppdateres vedtektsendringer som stemmes over under pkt 12 i stemmeskjemaet i samsvar med det generalforsamlingen gir støtte til.</i></p>	
For	<input type="checkbox"/>	Evt kommentar:
Imot	<input type="checkbox"/>	



11	<p>Stemmer for/imot aksjonærforslag som gir eier av aksjepost 47-53 tilgang til å leie parkeringsplass dersom det står en parkeringsplass ledig, men er ikke en del av de leieberettigede og har derfor ingen disponeringsrett. Om leieberettiget aksjeeier ønsker den ledige plassen, må eier av aksjepost 47-53 gi fra seg plassen umiddelbart. Leiesummen for parkeringsplass for eier av aksjepost 47-53 settes av generalforsamlingen.</p> <p>Det foreslås å legge til en paragraf under punkt 4.6 i vedtektene som åpner for en særegen løsning ang tilgang på leie av parkeringsplass for aksjeeier 47-53.</p> <p><i>Styrets kommentar: Dersom generalforsamlingen stemmer for dette forslaget oppdateres vedtektsendringer som stemmes over under pkt 12 i stemmeskjemaet i samsvar med det generalforsamlingen gir støtte til.</i></p>	
For	<input type="checkbox"/>	Evt kommentar:
Imot	<input type="checkbox"/>	

12	<p>Stemmer for/imot å endre vedtekter for parkering i henhold til styrets forslag, jf pkt. 3.4.3, pkt 3.5 og 3.6.</p> <p>NB! Endring av vedtekter krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.</p>	
For	<input type="checkbox"/>	Evt kommentar:
Imot	<input type="checkbox"/>	

13	<p>Stemmer for/imot å endre vedtekter slik at ordinær generalforsamling heretter må gjennomføres innen utgangen av mai måned, jf pkt 3.6</p> <p>NB! Endring av vedtekter krever tilslutning fra minst to tredeler så vel av de avgitte stemmer som av den aksjekapital som er representert på generalforsamlingen.</p>	
For	<input type="checkbox"/>	Evt kommentar:
Imot	<input type="checkbox"/>	

14	<p>Stemmer for/imot å gi styret fullmakt til å opprette en arbeidsgruppe for å utrede bedre utnyttelse av udisponert fellesareal.</p>	
For	<input type="checkbox"/>	Evt kommentar:
Imot	<input type="checkbox"/>	



15 Stemmer for/imot at styret gis fullmakt til å innhente tilbud på ny, kollektiv avtale om internett.		
For	<input type="checkbox"/>	Evt kommentar:
Imot	<input type="checkbox"/>	

16 Stemmer for/imot aksjonærforslag om at styret skal undersøke muligheten for å sette inn heis i oppgangene, samt innhente tilbud.		
For	<input type="checkbox"/>	Evt kommentar:
Imot	<input type="checkbox"/>	

17 Stemmer for/imot aksjonærforslag om at styret eller arbeidsgruppen som opprettes for å utrede bedre utnyttelse av loftet, vurdere muligheten for å gi aksjeeiere opsjon på kjøp av udisponert loftsareal.		
For	<input type="checkbox"/>	Evt kommentar:
Imot	<input type="checkbox"/>	

18 Stemmer for/imot å aksjonærforslag om at styret gis fullmakt til å fjerne hele eller deler av kantsteinen i innkjøringstunnelen til bakgården innenfor det som tillates av kommunen, så fremt budsjettet tillater å gjennomføre tiltaket innværende år.		
For	<input type="checkbox"/>	Evt kommentar:
Imot	<input type="checkbox"/>	