

Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Møllergata 50
0179 OSLO
Gnr./Bnr.: 208/938
Oslo kommune

Rapportdato: 10.07.2026
Befaringsdato: 08.07.2026
Referansenummer: 15084194

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 51 m² (BRA-i: 47 m²)

Totalt bruksareal: 51 m² (BRA-i: 47 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Tom Ivar Stensen
95368338

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.07.2026
Referansenummer	15084194
Meglerforetakets oppdragsnummer	16-26-0185
Hjemmelshaver/selger	My Chi Se
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Ivar Stensen
Tilstede på befaringen	My Chi Se.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	21 °C.
Rapportdato	10.07.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Møllergata 50
Postnummer/sted	0179 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	208/938
Seksjonsnr.	28
Tomt	Eiet tomt: 1913 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2004		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel St.Hanshaugen, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, lekeplass, sittegrupper, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Bolig oppført i 2004. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med parkeringskjeller. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss og teglstein. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. Entrédør med sikkerhetslås. Vinduer og balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av elektrisitet. Elektrisk gulvvarme på bad.

Boligen inneholder

5.etasje: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Utgang fra stue/kjøkken til balkong.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Overflater vegger	9	
		Overflater gulv	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Kjøkken		Vannrør	9	
Andre rom		Overflate gulv	10	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
5.Etasje	47			47	4
	Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.				Balkong.
Kjeller		4		4	
		Bod.			
SUM	47	4		51	4
	Total bruksareal: 51 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i stue/kjøkken og soverom er målt på tilfeldig sted til ca. 2,40 meter og på bad er takhøyden målt til 2,17 meter.

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Takterrasse og utearealer.

Balkong i 5.etasje oppmålt til 4 m2 (TBA).

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 4 m2 (BRA-e).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 07.07.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV-perm fra byggeår, datert 2004.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Himling av malt flate. Vegghengt servantinnredning med slette fronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil og lysarmatur med stikkontakt over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil i himling. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflater himling - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon	
TG 2	Overflater vegger	Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger inne i dusjsonen. Konsekvens er at forholdet kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt, men eksakt årsak kan ikke fastslås uten åpning av konstruksjonen. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge eksakt årsak, tilstand i skjulte deler av konstruksjonen og avdekke hvilke tiltak som er nødvendige.
	Overflater gulv	Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være skjulte skader. Foreslått tiltak er lokal utbedring, eller andre tiltak hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Innredning vurdert å være fra byggeår. Innredningen har ett-speils fronter og benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Integrert kjøleskap med fryser, stekeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp. Ventilator i overskap som drives av det balanserte ventilasjonsanlegget. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning	
TG 1	Innredning	Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser.
TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leilighetens stoppekran er plassert i luke i garderobeskapientré. . Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Oppvarming med elektrisitet. Elektrisk gulvvarme på bad. Leiligheten har balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran

TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater av malte flater. Profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe i soverom. Garderobeskap i entré.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

TG 1	Innerdører	Dørblad fra entré til stue mangler. Reetablering av dørblad kan vurderes.
TG 2	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer stedvis preg av slitasje med enkelte riper, gliper mellom gulvbord og misfarginger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Fornying av overflater, lokale utbedringer eller utskiftning kan iverksettes ved behov.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

5.Etasje

TG 1	5.Etasje	Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm. I soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av fasadeplater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning

TGIU	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db35. Vinduer og balkongdør med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Ytterdører og omramming	
TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 4 m2. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall. Rekkverkshøyden er målt til 1,05 meter. Gulvflate er belagt med treheller. Balkongen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Konstruksjon og fundamenter	
TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Trehellene viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter). Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget vurderes å være fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Eier har lite opplysninger om boligens el-anlegg og er derfor usikker på hvilke arbeider som er gjort, og hvem som eventuelt har utført disse.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Byggetegninger som viser romklassifisering er ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Konsekvensen er at arealenes bruk med hensyn til lovlighet, herunder samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen, ikke har vært mulig å undersøke.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i branneller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.
Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmålet. Det henvises derfor til eiers egenerklæringsskjema for eventuelle opplysninger.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er i utgangspunktet registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

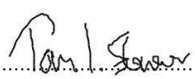
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 95368338

Egenerklæring

Møllergata 50, 0179 OSLO

07 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Møllergata 50	Møllergata 50	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

17.4.2026

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 93006442

Informasjon om selger

Selger

Se, My Chi

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ifg. tidligere eier fungerer ikke stikkontakten ut fra lampen på badet.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Ifg.tidligere eier fungerer ikke stikkontakten ut fra lampen på badet.

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 22791642

Egenerklæringsskjema

Name

My Chi Se

Date

2026-07-07

Identification

My Chi Se

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

enova

Energiattest



Adresse **Møllergata 50, 0179 OSLO**	
Dato for energimerking **13.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-321477**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81735212**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **938**
Seksjonsnummer **28**	Bruksenhetsnummer **H0502**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **47,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **47,0 m²**
Oppvarmet etasje **6**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **110,12 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **110,12 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **7 319 kWh**



Møllergata 50, 0179 OSLO

Detaljering

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

Møllergata 50, 0179 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Grünerløkka Eiendomsmegling AS
Schala & Partners avd. Grünerløkka v/Ann Kristin Gundersen
Postboks 2030 Grünerløkka, 0505 OSLO
E-post: ann.kristin.gundersen@partners.no

Deres ref.: 16260185 . Vår ref.: 5552-1-28 Dato: 06.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Fredensborg Sameie 1
Organisasjonsnr:	987283718
Seksjonseier:	Se, My Chi
Medeier:	
Leilighetsnummer:	28
Adresse:	Møllergata 50, 0179 OSLO
Seksjonsnummer:	28
Gnr.	208
Bnr.	938

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93006442.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

FELLESKOSTNADER: A konto beløp til fjernvarme blir nå innkrevet over felleskostnadene fra OBOS. Oppvarming (radiatorer) og varmt tappevann er inkludert i felleskostnadene. Vær klar over at det innkrevde a konto beløpet reguleres etter forbruk og vil variere fra leilighet til leilighet og fra person til person. Avregning foretas en gang i året og a konto beløpet kan da bli endret. Ved eierskifte må skjema fra INERGI AS fylles ut og sendes inn. Skjemaet skal være tilgjengelig på www.jesscarlsen.no. Skjema sendes til kundeservice@inergi.no. For mer informasjon se årsberetningen. EIERSKIFTE: Eierskiftene på seksjonene i Fredensborg Sameie 1 utføres av OBOS Avd. Medlemslag. Melding om eierskifter kan sendes eierskifte@obos.no M-park GARASJE: Ved kjøp av garasjeplass påløper dokumentavgift, tinglysningsgebyr og eierskiftegebyr. Garasjeplassen skal tinglyses som en idell andel med 18/4405 i gårdsnummer 508 og bruksnummer 11 Fredensborg Garasjesameie (org. nummer 989 149 849). Ved salg av garasjeplass HUSK å gi særskilt beskjed om dette til OBOS Forvaltning.Statens kartverk har nå blitt pålagt å kreve fritak fra konsesjonsplikten før garasjeplassen kan tinglyses. Skjema som skal benyttes kan hentes fra følgende nettside: https://www.slf.dep.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/konsesjon/skjema Bruk skjema SLF-360 Egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom m.v. Fyll ut punkt 1, 2, 5 og 9. Vedlagt følger utdrag av vedtektenes ¤5 (Fredensborg Garasjesameie): 1. Rett til overføring av andeler Sameierne kan bare pantsette, overføre og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter. Sameieandel med rett til parkeringsplass tilordnet FS1, FS2 / JCB kan bare pantsettes, overføres og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon eller sammen med borett i borettslag i bebyggelsen omfattet av Jess Carlsenkvartalet, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter. Skjøte på sameieandel i Fredensborg Garasjesameie skal påføres egen erklæring om dette. En sameieandel med rett til parkeringsplass tilordnet FS1, FS2 / JCB kan, med mindre den overføres sammen med eierseksjon eller borett i borettslag på Jess Carlsenkvartalet som den tidligere er godkjent solgt til, ikke overføres til andre enn til Sameiet Fredensborg Garasjesameie, med mindre den først er; Tilbudt andre seksjonseiere/borettshavere på Jess Carlsenkvartalet evt. Fredensborg Garasjesameie, i det disse har forkjøpsrett i nevnte rekkefølge, jfr for øvrig pkt 4 under. Overføring av sameieandel med rett til parkeringsplass tilordnet FS1, FS2 /JCB til andre enn seksjonseiere eller beboere med borett i borettslag på Jess Carlsenkvartalet kan bare skje til beboere i nærområdet. Styret har vedtatt at alle som overtar en garasjeplass må godkjenne/gjøre seg kjent med vedtektene og signere disse. Ta kontakt med styret i Fredensborg Garasjesameie for nærmere informasjon. Styret kan nås på garasjestyret@jesscarlsen.no.

Selskapets totale lån og vilkår:
Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 252,98,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Ny akonto	492,98	
Andel forretningsførerhonorar	55,00	
Felleskostnader	2 516,00	
Kollektiv bredbåndsavtale	189,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 158,-
Fradragsberettigede kostnader:	5,-
Annen formue:	52 866,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no eller telefon: 22 86 83 45.

Annen informasjon:
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Frode Holteng, e-post: fredensborg1@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

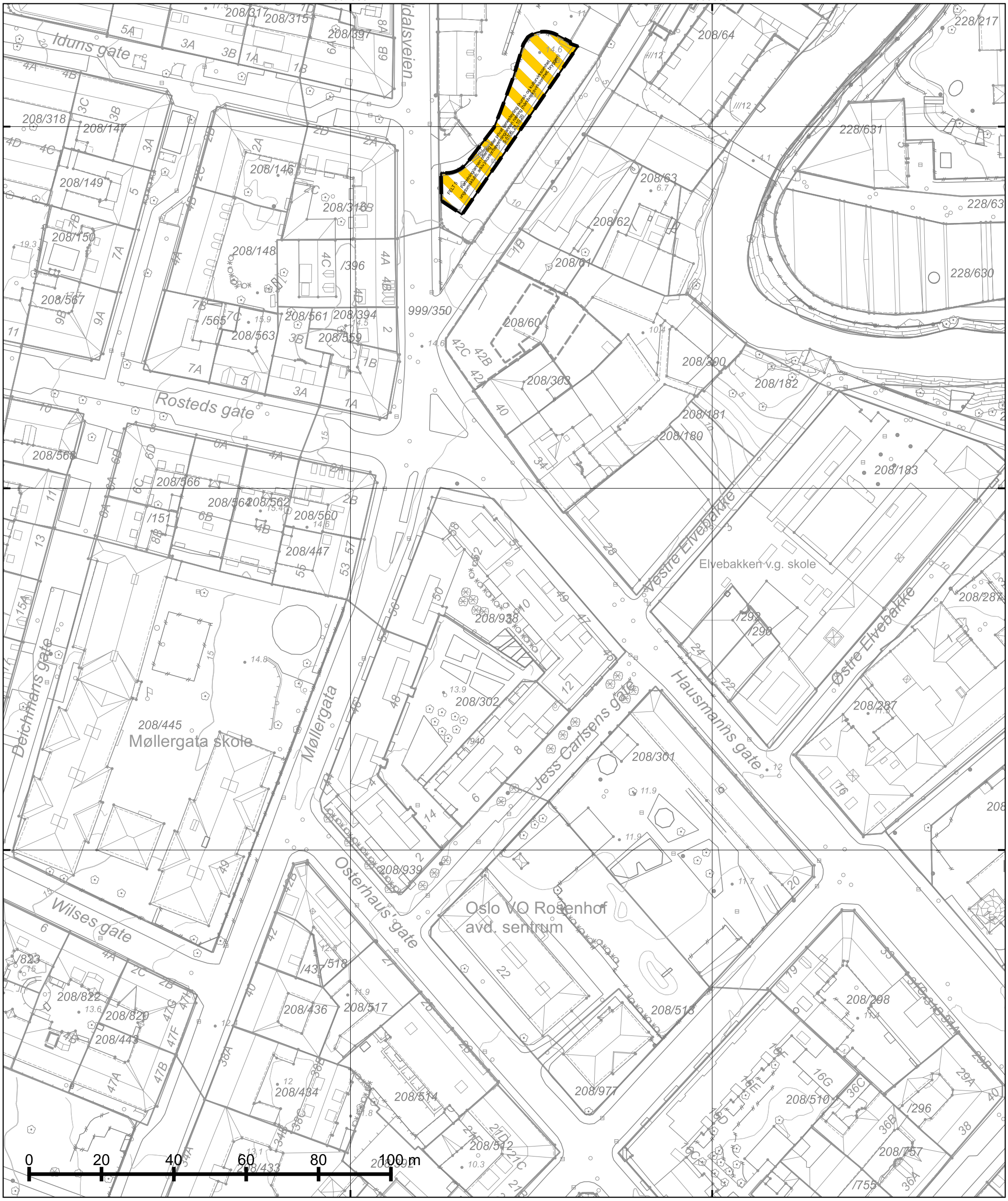
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 160274/ 86536270
Adresse: Møllergata 50
Gnr/Bnr: 208/938
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

597900 598000

6643800 6643700 6643600

Tomt for off.bygning
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
208/445
Møllergata skole

Byggeområde for boliger
U 1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Reg.best. se S-2937, 1.1.87, ny §7

Byggeområde for boliger
U. 1.0-1,5
S-2255,28.7.77
dret reg. best.,S-2937,1.10.87

Byggeområde for boliger
S-3785,3.5.00
se reg.best.

Byggeområde for boliger/fornyelsesområde
S-3785,3.5.00
se reg.best.
Forretning/kontor i 1.et.

Fellesområde (lek,gårdspl.)
S-3786

Byggeområde for bolig
S-4387, 18.6.08
Endret reg.best. se V021014

Fellesområde-gårdsplass, lek, opphold
S-4387, 18.6.08
Endret reg.best. se V021014

Spesialområde-økologisk kulturkvartal
S-4387, 18.6.08
Endret reg.best. se V021014

Byggeområde for allmennyttig formål (kultur, sirkushall/ fierbrukshall)
S-4387, 18.6.08
Endret reg.best. se V021014

Friområder (park)
S-3914, 19.6.02

Friområde-park, lek
S-4387, 18.6.08
Endret reg.best. se V021014

Byggeområde for off/allmennyttig formål (undervisning,bydelsfunksjoner, religionsutøvelse)
S-3914, 19.6.02
Se reg.best.

Tomt for offentlig bygning (barnehage)
S-2546, 1.6.81
Se reg.best.

Barnehage S-4627

Byggeområde for industri
U 1.0 - 1.5
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87

Spesialområde bevaring industri
S-2546, 1.6.81
Se reg.best.

Byggeområde for industri
U maks 1.2
Gesims maks C+20*
S-2795, 12.8.85
Se reg.best.
Gr. for beb.

Felles avkjørsel
S-2546, 1.6.81
Se reg.best.

Spesialområde bevaring industri
S-2546, 1.6.81
Se reg.best.

Spes.område - bevaring (off.bygning/allmennyttig formål (undervisning,barnehage) fritidsaktiviteter for barn og ungdom)
S-4571, 23.3.11
se reg.best.

Spes.område - bevaring (boliger)
S-4571, 23.3.11
se reg.best.

Spesialområde - uteareal for skole, barnehage og fritidsaktiviteter for barn og ungdom
S-4571, 23.3.11
se reg.best.

Byggeområde for off/allmennyttig formål (undervisning,bydelsfunksjoner, religionsutøvelse)
S-3914, 19.6.02
Se reg.best.

Byggeområde for forretning, kontor,industri og bolig
S-3014,16.11.88
se reg.best.

Byggeområde for boliger
S-3913, 19.6.02
Se reg.best.

Felt 1
Byggeområde for bolig,forretning
S-4196,26.10.2005
se reg.best.

Spesialområde - bevaring (bolig,forretning)
S-4196,26.10.2005
se reg.best.

Offentlig trafikkområde (gateun, lek/opphold)
S-3913, 19.6.02

Annet veiareal
S-2677, 19.9.83

Gatetun sak 194/79
Fortau S-4250
Rosteds gate
Fortau S-4250, 21.6.06
S-685, 14.9.57
Gatetun S-5041, 19.6.19
Gatetun GT 2 S-5106
Fortau S-2677
Fortau S-3913
Fortau S-3914
Fortau S-3915
Fortau S-4748
Bussomme S-2677
S-685, 14.9.57
S-2677, 19.9.83
S-2255
S-1028, 7.1.63
S-179GO,22.12.42,I.B.IV
Møllergata
Jess Carlsens gate
Rosenhofgata
Elvebakken v.g.
Østre Elvebakke
Wilses gate
Deichmans gate
Osterhaus gate

Garasje

Terrengh. k 12.5*
Terrengh. k 12.0*
Terrengh. k 13.0*
Terrengh. k 24.5*
TU=470%
TU=240%
TU=165%
TU=395%
Byggegrense
Grense for overbygd forretningsareal
Støyskjerm
Maks høyde c+30.5*
Maks høyde c+27.0*
Maks høyde c+23.5*
Maks høyde c+21.0*
Maks høyde c+21.5*
Maks høyde 22.8*
Maks høyde c+20.7*
Maks høyde c+22.1
Maks høyde c+15.4*
Maks høyde c+18.8*
Maks høyde c+29.1*
Maks høyde 37.0*
Maks høyde c+23.6*
Maks høyde c+27.5*
Maks høyde c+26.5*
Maks ges. c+12.5*
Maks ges. k 19.5*
Maks ges. k 14.0*
Maks ges. k 24.0*
Maks ges. k 18.5*
Maks ges. k 30.0*
Maks ges. k 26.5*
Maks ges. k 27.0*
Maks ges. k 24.2*
Maks ges. c+27.0*
Maks ges. c+20.5*
Maks ges. k 20.3*
Maks ges. k 15.3*
Maks ges. k 14.4*
Maks ges. c+26.5*
Maks mønehøyde k 30.0*
Maks mønehøyde k 29.5*
Maks mønehøyde k 27.0*
Maks mønehøyde k 30.5*
Maks mønehøyde k 27.5*
Maks mønehøyde k 30.0*
Maks mønehøyde k 29.5*
Maks mønehøyde k 27.5*
Maks mønehøyde k 26.5*
Maks mønehøyde k 29.5*
Maks mønehøyde k 24.5*
Maks mønehøyde k 28.5*
Maks mønehøyde k 31.5*
Maks mønehøyde k 28.5*
Maks mønehøyde k 24.5*
Maks mønehøyde k 26.5*
Maks mønehøyde k 27.0*
Maks mønehøyde k 30.0

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 144 - Forr./bolig
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 316 - Gatetun/gågate
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- 1161 - Barnehage
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer
- 3040 - Friområde
- 3050 - Park

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 663 - Spesialområde bevaring industri
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

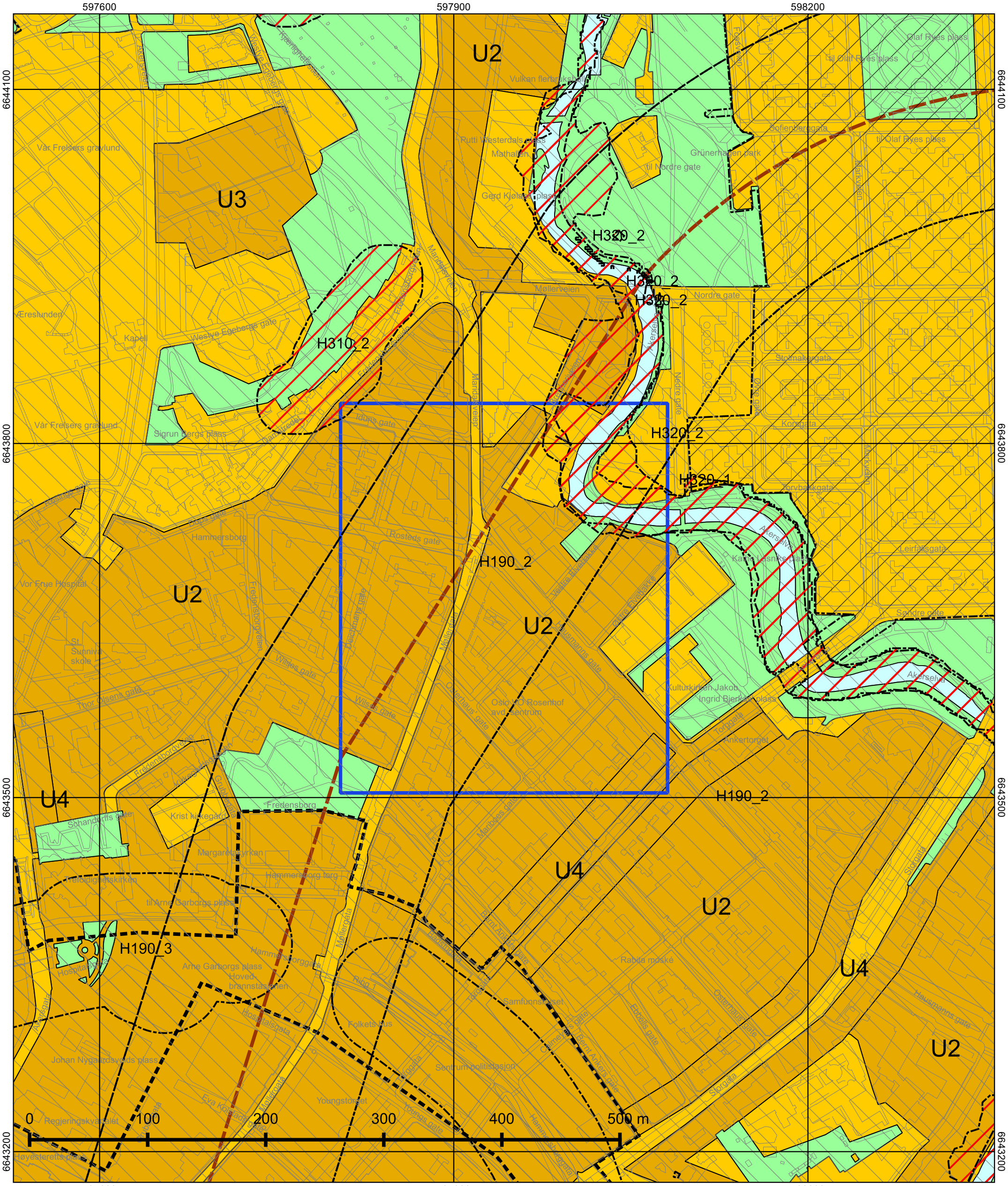
- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Eksisterende tre som skal bevares
- Avkjørsel



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160274/86536270
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

VEDTEKTER
for
FREDENSBORG SAMEIE 1
(vedtatt ved seksjonering)
(Møllergata nr 50-52 og Jess Carlsens gate nr 10-12 m.fl, Oslo, gnr 208 bnr 938)
Endret på sameiermøte 11.04.2007, 21.04.2009, 08.04.2010, 23.04.2012, 25.10.2012, 17.12.2018 og 19.04.2021.

§ 1 Sameiets navn

Sameiets navn er Fredensborg Sameie 1.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 111 seksjoner på eiendommen gnr. 208, bnr. 938 i Oslo kommune, hvorav 107 er eierseksjoner for bolig og fire er næringsseksjoner.

Næringsseksjonene omfatter tre butikk-/kontorlokaler og ett takhus.

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons areal (eksklusive tilleggsdeler og balkonger), slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger.

De enkelte bruksenhetenes hoveddeler består av klart avgrensede og sammenhengende deler av bebyggelsen på eiendommen iht. seksjonsbegjæringen.

Balkonger er inkludert i boligseksjonene. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal.

Den enkelte sameier har eiendomsrett til en ideell andel av eiendommens fellesareal, og har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til.

Hver bolig har rett til 1 stk. sportsbod som er plassert innenfor eiendommen eller i garasjekjelleren (Fredensborg Garasjesameie).

Enkelte boligseksjoner har veranda på gårdsrom og takterrasse som tilleggsdel. Næringsseksjon som utgjør takhus (snr 111) har uteareal/takterrasse som tilleggsdel. Tilleggsdeler fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Det er tinglyst rett til adkomst for drift og vedlikehold av ventilasjonsanlegg på taket.

Sameiet har rett og plikt til å være medeier i Sameiet Fredensborg Gårdsrom og Fredensborg Garasjesameie.

§ 3
Formål

Sameiets formål er å ivareta sameiernes felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for så vel eiere og brukere av seksjonene for bolig og næringsseksjonene.

Sameiet er et kombinasjonsbygg. Boligseksjonene skal brukes til bolig, og kan ikke brukes til næringsformål. De tre ordinære næringsseksjonene skal brukes til forretnings- eller kontorvirksomhet mv., i henhold til det godkjente reguleringsformål.

Næringsseksjonen som utgjør takhus (snr 111), skal brukes som en arealressurs til felles beste og med lik bruksrett for beboere i Fredensborg Sameie 1, Fredensborg Sameie 2 og Jess Carlsen Borettslag iht. reguleringsbestemmelsene for eiendommen.

Hverken årsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller unødvendig vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i sameiets næringsseksjoner.

§ 4
Rettslig råderett

Med de begrensninger som måtte følge av disse vedtekter, har sameierne full og eksklusiv disposisjonsrett over sine seksjoner.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameierne kan fritt pantsette, selge og fremleie sine seksjoner. Dette gjelder dog ikke næringsseksjonen på taket som skal være uløselig knyttet til hhv. Fredensborg Sameie 1, Fredensborg Sameie 2 og Jess Carlsen Borettslag og som ikke kan pantsettes. Ethvert salg, overføring og fremleie skal meldes til styret eller sameiets forretningsfører for registrering.

Andelseiere i Hausmann borettslag har rett til å overdra sin andel. Ved hvert eierskifte må erververen godkjennes av borettslagsstyret for å få rett til å bruke boligen. Dersom en andel skifter eier, har andelseiere i borettslaget forkjøpsrett, og deretter de øvrige andelseiere i boligbyggelaget. Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra borettslagsstyret overlate bruken av boligen til andre.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 5
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig. En sameier har rett til å ta med en rådgiver til møtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Dersom et forslag som etter vedtektene eller etter loven må vedtas med minst to tredjedelers flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning, revidert regnskap og revisjonsberetning.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære sameiermøte behandle:

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderår

2. Valg av styre og varamedlemmer

3. Budsjett med vedlikeholdsprogram

4. Valg av revisor

§ 6
Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameiere som representerer minst 1/10-del av sameiet (basert på sameiebrøken) fremsetter skriftlig krav om det, eller når minst to av næringsseksjonene for kontor- og forretningsdrift fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig angir hvilke saker som ønskes behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

§ 7
Årsmøtets vedtak

På årsmøtet har samtlige sameiere stemmerett iht. sin sameiebrøk. En sameier kan avgi stemme ved fullmektig som har skriftlig fullmakt.

Med mindre annet følger av vedtektene eller av lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Med mindre annet følger av disse vedtekter eller av lovgivningen, kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet målt etter sameierbrøken for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene

b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold

c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter til et annet formål

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven

g) tiltak som har sammenheng med sameierenes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige samlede fellesutgiftene etter § 11.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like

b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser eller endrer den rettslige rådigheten over seksjoner i forhold til det som følger av nærværende vedtekter

c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 11.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Disse vedtekters § 7, 4., 5. og 6. ledd kan kun endres ved enstemmighet mellom sameierne.

§ 8
Styret

Sameiet skal ha et styre på 4 – 6 medlemmer som velges av årsmøtet. Det kan velges varamedlemmer for styremedlemmene.

Styrets medlemmer og varamedlemmer velges av årsmøtet for to år av gangen, med mindre en kortere eller lengre tjenestetid vedtas av det årsmøtet som foretar valget. Man skal søke å oppnå at det i styret til enhver tid er minst ett styremedlem som representerer Hausmann Borettslag og ett styremedlem som representerer næringsseksjonene på gateplan.

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

Styret er ansvarlig for forvaltningen av sameiets fellesanliggender i samsvar med lov, vedtekter og årsmøtevedtak. Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styrets medlemmer er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som styrelederen stemmer for.

Sameiet tegnes av styret i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Styrets tjenestetid opphører ved avslutning av det årsmøtet som velger nytt styre.

Det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Av protokollen skal det klart fremgå hvilke saker som er behandlet og hvilke vedtak som ble fattet. Dissenser skal protokolleres.

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

Styret velger 2 representanter til styrene i Fredensborg Garasjesameie og Sameiet Fredensborg Gårdsrom. Representantene velges blant styremedlemmer/varamedlemmer i Hausmann Borettslag og Fredensborg Sameie 1 sine styrer, slik at 1 representant er fra selveierne (Seksjon 2-49) og 1 representant er fra borettslaget (beboere i Hausmann Borettslag). Unntaksvis kan 2 representanter velges fra enten selveierne eller borettslaget hvis det er enstemmighet om det i styret.

Styret beslutter hvem av styremedlemmene som skal representere sameiet i årsmøtene til Sameiet Fredensborg Gårdsrom og Fredensborg Garasjesameie. Styret kan vedta at denne representanten skal stemme i henhold til styrets vedtak i saker som skal behandles i årsmøtene.

§ 9
Bruken av eiendommen

9.1. Generelt
Sameierne har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, med mindre noe annet følger av disse vedtekter. Årsmøtet treffer, innenfor rammen av disse vedtekter, bestemmelser om hvorledes fellesarealer/fellesrom skal benyttes. Hver sameier plikter å medvirke til at fellesarealer/fellesrom blir holdt ryddig og rengjort.

9.2. Uteareal
For bruken av det felles utearealet i gårdsrommet gjelder vedtekter og retningslinjer fastsatt av Sameiet Fredensborg Gårdsrom. Næringsseksjonenes ansatte og brukere har ikke bruksrett til gårdsrommet.

Fellesareal foran fasade mot Jess Carlsens gate, Hausmanns gate og Møllergata skal kunne benyttes av de tilstøtende næringsseksjonene.

9.3. Særregler om fellesarealet
Som følge av at sameiet er et kombinert bygg, skal deler av fellesarealene være undergitt begrenset adkomst (bruksrett) for hhv bolig- og næringsseksjonene etter pkt. 9.3.1. og 9.3.2.

9.3.1. Boligseksjonenes særrett
Eierne/brukerne av seksjonene for bolig skal alene ha rett til å bruke:

- innganger og inngangsdører til boligene, ganger og korridorer, trapper, heiser og fellesrom i boligetasjene som utelukkende er beregnet for boligene

- Snr 2-49 har alene bruksrett til takterrassen i Møllergata 52, og dekker alene de kostnadene som knytter seg til drift og vedlikehold av denne.

9.3.2. Næringsseksjonenes særrett
Næringsseksjonene på bakkeplan skal alene ha rett til å bruke:

- fasade og inngangspartier som utelukkende er beregnet for næringsseksjonene i 1 etg. mot Jess Carlsens gate, Hausmanns gate og Møllergata

9.4. Særlig om oppgang i Jess Carlsens gate 12 og heisen som fører opp til felleshuset/takterrassen
Trapperom og heis som fører til næringsseksjon i 8. etasje (takhuset med takterrasse- snr 111) skal kunne brukes av brukere av takhuset /takterrassen iht. avtale med og i samsvar med vedtekter gitt av Fredensborg Gårdsrom.

Næringslokalene - snr. 50 og 51 - skal ha adkomst via heis til mesanin for bevegelseshemmede brukere.

9.5. Fasader
Det skal ikke monteres utelamper på balkonger som vender inn mot gårdsrommet. Montering av utelamper på balkonger som vender ut mot gate, samt markiser, utvendige persienner, parabolantenner og lignende på byggets fasader, herunder på/i balkonger, kan ikke settes opp uten forutgående skriftlig samtykke fra sameiets styre.

9.6. Reklame og profilering
Næringsseksjonene skal i tilknytning til lovlig virksomhet i sine seksjoner, ha rett til å sette opp faste skilt og andre profileringsanordninger på byggets fasade i 1 etg. innenfor rammen av hva som godkjennes av offentlige myndigheter.
Ved bruk av lysskilt skal det tas tilbørlig hensyn til beboerne i sameiet slik at disse ikke blir unødig sjenert. Skilt og reklame på fasade skal ta hensyn til byggets arkitektur.

9.7. Ordensregler
Næringsseksjonene skal kunne ha de åpningstider som til enhver tid er godkjent av Oslo kommune. Varelevering før kl. 06.30 og etter kl. 20.00 tillates ikke. Sjenerende tomgangskjøring i forbindelse med varelevering skal unngås.

Innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven kan styret fastsette ordensregler.

9.8. Renovasjonsrom
Rom for renovasjon skal kun benyttes til ordinær avfallshåndtering. Normalt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringslokalene, skal håndteres separat i egne beholdere. Snr 1 har egen avfallshåndtering for sin virksomhet i egne lokaler.

§ 10
Vedlikehold av fellesarealer

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.

For sameiets felles forpliktelser, jfr. § 11, er den enkelte sameier ansvarlig iht. sin sameierbrøk. For øvrig er det gitt regler om fordeling av fellesutgifter i vedtektenes § 11.

Styret kan gjennomføre pålegg som blir gitt sameiet av offentlige myndigheter, og sameierne er forpliktet til å betale omkostninger for dette i overensstemmelse med de prinsipper om kostnadsdekning som følger av vedtektene.

Det utarbeides årlig forslag til vedlikeholdsprogram for de fellesområder som omfattes av sameiets felles forpliktelser, jfr. § 11, som fremlegges på årsmøtet for godkjennelse.

§ 11
Vedlikeholds- og driftsomkostninger

Sameierne er forpliktet til å betale alle fellesomkostninger som fordeles forholdsmessig på seksjonene på grunnlag av sameierbrøken, medmindre noe annet følger av denne paragraf.

Vedlikehold av tilleggsdeler til seksjoner er en særutgift for den/de seksjoner tilleggsdelen er knyttet til.

Alle bygningsmessige konstruksjoner, fasader og tak mv er undergitt sameiets felles ansvar, unntatt for takhuset på bygningens tak, jfr. under.

Boligseksjonene skal alene dekke felleskostnader knyttet til de deler av fellesareal som nevnt i pkt. 9.3.1. Boligseksjonene skal også dekke sameiets andel av kostnader til drift og vedlikehold av Fredensborg Gårdsromssameie og Fredensborg Garasjesameie. Bakgrunnen for dette er at næringsseksjonene ikke har adgang til arealet i Gårdsromssameiet og Garasjesameiet.

Når det gjelder kostnader som av praktiske grunner er lagt i Gårdsromssameiet eller Garasjesameiet, men som i realiteten gjelder drift og vedlikehold av bygningene, skal næringsseksjonene belastes etter sameierbrøken. Dette gjelder typisk drifts- og vedlikeholdskostnader knyttet til felles tekniske rom, felles anlegg og felles infrastruktur, fjernvarme og strøm.

Også kostnader knyttet til regnskap, revisjon og lignende i Gårdsromssameiet og Garasjesameiet fordeles iht. sameiebrøken.

Næringsseksjonene på gateplan (snr 1, 50 og 51) skal alene dekke felleskostnader knyttet til de deler av fellesareal som nevnt i pkt. 9.3.2.

Næringsseksjon (takhus – snr 111) skal alene dekke kostnader til tak og fasader på felleshuset.

Hvis styret beslutter, eller hvis det offentlige pålegger, at det gjennomføres vedlikehold eller andre tiltak som fullt ut eller i all hovedsak alene kommer enten boligseksjonene eller næringsseksjonen(e) til gode, skal kostnadene knyttet til slikt vedlikehold, eller slike tiltak, alene bæres av den/de seksjonseier(e) dette kommer til gode. Sameierne kan enstemmig beslutte noe annet. Som slike utgifter regnes bl.a. ansettelse av vaktmester for en av seksjonstypene, egne ventilasjonsanlegg, renovasjon m.v.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til en eventuelt flere bestemte bruksenhet(-er), skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den/de enkelte bruksenhet(er) eller etter forbruk.

§ 12
Betaling av fellesutgifter

Sameierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av styret, slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år samt avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av akontobeløpet for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter er mislighold fra sameierens side.

§ 13
Ansvar for egen seksjon

Sameierne er selv ansvarlige for og betaler alt innvendig vedlikehold av sin bruksenhet, samt for drift og innvendig vedlikehold av det som tilligger den enkelte sameiers bruksrett, jfr. § 11.

Vedlikehold av innvendige vinduer mot Hausmannsgata, er seksjonseiers ansvar.
Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn.

Dersom pålegget ikke etterkommes, kan årsmøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende sameiers regning.

§ 14
Ombygning og endring av egen seksjon

Hverken styret eller en enkelt sameier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer eller utnyttelse av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas med mindre styret har vedtatt det, samt godkjennelse fra bygningsmyndighetene foreligger.

§ 15
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret (huseierforsikring/ huseierkasko) i godkjent selskap.
Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes ved like.

Ekstra innredningsarbeider og påkostning utover det som er standard og omfattes av byggets fellesforsikring, må sameierne selv dekke med egen forsikring.

Innboforsikring, samt ansvars-, drifts- og avbruddsforsikringer for næringsseksjoner, må dekkes av den enkelte sameier.

§ 16

Ansvar for fellesutgifter

Sameiet har panterett i sameiets seksjoner etter loven. Hvis sameiet gjør en slik panterett gjeldende, og dette fører til tap for kjøperen, skal kjøperen kunne søke regress hos selgeren.

§ 17
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene. Den enkelte sameier hefter ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Således blir den enkelte sameier fri ved å betale sin forholdsmessige del av kravet, selv om kreditor ikke får dekning av de øvrige sameiere.

§ 18
Mislighold og fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt gjennom namsmyndighetene.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

§ 19
Eierseksjonsloven

Forøvrig kommer lov om eierseksjon til anvendelse.

HUSORDENSREGLER
FOR
FREDENSBORG SAMEIE 1

(Møllergt 50 og 52 samt Jess Carlsensgate 10 og 12 - 0179 Oslo)
(Gnr 208, Bnr 938)

(Vedtatt på sameiermøtet 18. august 2004, revidert 20. Feb 2007, Aug 2010, 13. Apr 2011, 18. Des 14 og 06. Nov 25)

1 VELKOMMEN

Disse Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne i Fredensborg Sameie 1 (FS-1) og Hausmann borettslag (HMB) trivsel og trygghet.

- Et godt bomiljø avhenger i første rekke av vår evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler.
- Mange vil ha størst mulig frihet. Dog må ikke hensynet til den enkelte beboers/brukers krav til frihet strekke seg så langt at det ødelegger for hensynet til fellesskapets krav til frihet.
- Vi ønsker å skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

I tillegg til å etterleve disse husordensregler må du som beboer i FS-1 / HMB også forholde deg til Sameiet Fredensborg Gårdsroms (Gårdsrommet) Husordensregler. Disse gjelder for vårt felles gårdsrom mellom bygningene, samt for leie og bruk av Takhuset på taket av Jess Carlsens gate 12.

Er du i tillegg eier av en garasjeplass i kjelleren må du forholde deg til Sameiet Fredensborg Garasjesameies (Garasjen) Husordensregler som gjelder for hele kjelleren.

2 ANSVAR OG OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som bor og oppholder seg i leiligheter, fellesområder, uteområder og forretningslokaler tilhørende Fredensborg Sameie 1 (FS-1) og Hausmann borettslag (HMB).

- Seksjonseier/andelseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere / seksjonsbrukere / besøkende, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten / seksjonen.
- Ved utleie eller besøk er seksjonseier/andelseier ansvarlig for overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

3 RO

Seksjonene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. For dager med påfølgende normal arbeidsdag skal det være ro i tidsrommet mellom kl. 2300-0700. For dager med påfølgende fridag skal det være ro i tidsrommet mellom kl. 2400-1000.

- Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd.
- Skal støyende oppussing (drill, sirkelsag etc) foregå, bør naboene under, over og ved siden varsles på forhånd. Skal skje i tidsrommet 08-21 på hverdager og kl 10-19 på lørdager. Søndager og helligdager skal de ikke gjennomføres støyende oppussing.
- Takterrassen og gårdsrommet er et rekreasjonsområde, og underlagt de samme husordensreglene som leilighetene. Siden lyden bærer langt utendørs, bør høy musikk og støyende oppførsel unngås.
- Varelevering til næringslokalene kan skje mellom kl. 6.30-20.00.

4 VEDLIKEHOLD / SKADER / FORSIKRINGER

Ansvarsforholdet for vedlikehold, skader og forsikringer i forholdet til selskapet og den enkelte seksjonseier/andelseier er gitt av selskapets vedtekter.

- Sameiet er ansvarlig for ytre vedlikehold av bygget, vedlikehold av innvendig felles ledninger/anlegg som går gjennom boligen, samt fellesarealene (takterrassen, trapper, porter, søppelrom, portåpnere, sikkerhetsanlegg osv). Sameiet holder bygget forsikret.
- Seksjonseieren/andelseier er ansvarlig for indre vedlikehold i egen bolig/seksjon (gulv, vegger, tak, innvendige og utvendige dører, vindusglass, elanlegg, røropplegg, sentralvarmekonvektorer osv). Seksjonseieren/andelseier er ansvarlig for å forsikre sitt innbo/løsøre.
- Seksjonseieren/andelseier må varsle styret ved mistanke om skader/vedlikeholdsbehov på de felles ledninger/anlegg som går gjennom boligen.
- Seksjonseieren/andelseier er ansvarlig for at avtrekksventiler, sluk og avløp holdes åpne. Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskadet.
- Innvendige endringer eller justeringer av egen seksjon/leilighet er tillatt, dog med begrensninger i forhold til svekkelse av eiendommen bygningsteknisk. Utvendige arbeider må avtales med styret.
- Av hensyn til gyldighet av selskapenes forsikringer skal alle arbeider som krever autorisasjon, sertifisering eller godkjenning utføres av firmaer som oppfyller disse kravene. Styret kan kreve at seksjonseier/andelseier kan dokumentere at slike krav er oppfylt.
- Skader forvoldt av seksjonseier/andelseier eller personer seksjonseier/andelseier har ansvaret for, og som ikke dekkes av forsikringen, er seksjonseier/andelseier økonomisk ansvarlig for.
- Styret kan pålegge seksjonseier/andelseier å utbedre feil og mangler, eller sørge for at dette utføres for seksjonseier/andelseiers regning.

5 FELLESAREALER/SIKKERHET

Ved bruk av fellesarealene (takterrassen, trappeoppgangene, gårdsrommet og lignende), skal alle vise hensyn. Fellesterrassen for oppgang C og D vil få egne retningslinjer for bruk.

- Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill, bruk av åpen ild er ikke tillatt.
- Fellesarealene er rømningsveier i tilfelle brann, og det er derfor ikke tillatt å ha noe stående her. *Unntak: Utenfor egen entredør kan sammenslått rullator plasseres. Understell til barnevogner kan plasseres under trapp, uten ligge- / sitte-del med brennbare tekstiler*
- Dører/porter til garasje, gårdsrom, oppganger og fellesrom er en sikkerhetsbarriere, og skal derfor alltid være låst.
- Det er ikke tillatt å oppbevare dekk og annet brennbart utstyr på garasjeplassen.

6 SKILTING/NØKLER

Skilting og adgang til bygget reguleres av Styret.

- Navnskilt på dørklokketavle og postkasser ivaretas av den enkelte seksjonseier/andelseier. Kostnadene dekkes av den enkelte. Postkasse og ringeklokke skal merkes iht vedtatt standard. Det tillates et "reklame uønsket" merke på hver postkasse.
- Ved utleie av leiligheten må seksjonseier/andelseier selv sørge for at skilting er oppdatert. Dersom seksjonseier ikke selv ivaretar ansvaret for merking innen rimelig tid (30 dager) vil styret iverksette merking og presentere regningen for seksjonseier/andelseier. Styrets utgifter og saksomkostninger vil bli belastes eier av boenheten.
- Nøkler / nøkkelkort / portåpnere bestilles av eier/andelseier. Rekvisisjon utstedes av styret. Kostnadene betales av seksjonseier/andelseier.

7 AVFALL/HYGIENE

Vi ønsker et boområde som er rent og trivelig, og fritt for udyr og uønsket lukt.

- Vanlig husholdningsavfall kildesorteres, bringes til søppelrommet og deponeres i de respektive søppelcontainere.
- Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må seksjonseier/andelseier selv besørge bortkjøring av.
- Mating av dyr/fugler samt matrester som etterlates utendørs kan tiltrekke seg utøy, rotter og mus, og er derfor ikke tillatt.

8 BALKONGER/FASADER

Balkonger og fasader skaper et viktig førsteinntrykk av boområdet. Oslo kommune har regler for utseende og endringer av fasadene. Vi må derfor være restriktive.

- Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkonger/fasader som kan virke skjemmende eller være til sjenanse for naboene.
- Bruk av elektrisk grill eller gassgrill er tillatt på balkongene. Bruk av åpen ild er ikke tillatt.
- Installasjoner på byggets fasader er ikke tillatt.
- Lagring eller installasjoner over rekkverkshøyde på balkongene er ikke tillatt. (Eksempel: Parabolantenne, kjøleskap, reoler osv).

Styret vil utarbeide retningslinjer for montasje av markiser, flaggstenger, blomsterkasser, utelamper og lignende. Evt. andre installasjoner (lysreklame, utløp for gasspeiser etc.) skal forhåndsgodkjennes av styret.

9 DYREHOLD

Kjeledyr kan holdes så sant dyret er tillatt i Norge.

- Eieren må ha full kontroll over kjeledyret, og det må ikke være til plage eller sjenanse for andre beboere.
- Ved gjentatte klager fra beboere kan styret beslutte å forby et kjeledyr etter å ha vurdert om dyret er en reell ulempe eller sjenanse.
- Kjeledyr skal være i bur/i bånd og under tilsyn av eieren når det er i fellesarealene. Det er ikke tillatt å la dyr gjøre fra seg innenfor kvartalets område.

10 BRUKSOVERLATING/UTLEIE OG EIERSKIFTER

Seksjonseiere/andelseiere kan overlate bruken av leilighetene eller selge denne i henhold til de bestemmelser som er gitt av selskapets vedtekter.

- Bruksoverlating og eierskifte må meldes skriftlig til styret og forretningsfører.
- Bruksoverlating av leiligheter i HMB krever forhåndsgodkjenning av styret.
- Ved bruksoverlating er seksjonseier//andelseier erstatningspliktig for enhver skade som følger av overtredelse av husordensreglene, pålegg fra styret, eller annen mangel på aktsomhet, som om det var han/hun selv som bodde i leiligheten.

- Seksjonseieren/andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent for og overholdes av den som overtar bruken, hans/hennes husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Eventuelle overtredelser, skader eller utgifter forårsaket av disse er seksjonseierens/andelseier ansvar.

11 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres av Styret.

- Forslag til endringer kan meldes fortløpende til styret.
- Nye husordensregler distribueres til alle beboerne.

12 FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Alle henvendelser til styret skal foretas skriftlig og besvares skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavle og sameiets/borettslagets hjemmeside, eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig.

----------oOo----------

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5552
FREDENSBORG SAMEIE 1

Velkommen til årsmøte i FREDENSBORG SAMEIE 1

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. juni kl. 08:00 og lukker 19. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5552

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innkomne saker fra seksjonseier(e)
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FREDENSBORG SAMEIE 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Dai Tran foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Dai Quoc Tran er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det velges minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anh Tuan Nguyen og Ngoc Tram Thi Pham er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 5552 årsregnskap.pdf
2. 5552 Fredensborg Sameie 1 - Revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000 kr

Styrets innstilling

Styret godtgjørelse settes 125.000 kr. Styret foretar intern fordeling av godtgjørelse.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 125.000 kr

Sak 6

Innkomne saker fra seksjonseier(e)

Forslag fremmet av:
Kjetil Drange

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er innen frist kommet inn to saker fra en seksjonseier. Seksjonseier har blitt informert om at det allerede er løsning/rutine som dekker sakene som er foreslått.

Det er enighet med seksjonseier om å likevel ta saken inn i årsmøtet som en orienteringssak for å gi forholdet fokus og oppmerksomhet.

Styrets innstilling

Styret ble orientert om sakene og de løftes inn til årsmøtet som orienteringssak etter ønske fra forslagsstiller.

Selve resultatet på avstemmingen vil ikke ha noen betydning da løsning og rutine eksisterer, samt manglende støtte på forslaget ikke betyr at eksisterende løsning/rutine skal stoppes.

Kort oppsummert gjelder sakene:

#1: Fjerning av grafitti og forhold rundt dette.
#2: Gjerning av saker og ting samt "søppel" rundt i området.

Styreleder har kontaktet seksjonseier direkte og informert om at begge sakene allerede har en løsning/rutine på plass. Styret kommer til å informere mer på Vibbo om forhold og avtale som gjelder fjerning av grafitti i kvartalet, samt følge opp vaktmester på det som gjelder forsøpling og opprydding.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar innkomne saker til orientering da det allerede eksisterer rutine/løsning på forholdene som er meldt inn. Dette uavhengig av resultatet på avstemming i saken.

Vedlegg

3. Til årsmøtet 2026 DOK.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal for perioden velges: Styreleder, tre styremedlemmer samt fire varamedlemmer.

Innstilling

Styret fremmer ingen felles innstilling til kandidatene. Valget overlates til årsmøtet, og alle kandidater har fått anledning til å presentere seg selv og sin motivasjon for å stille til valg.

Roller og kandidater

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

- Frode Holteng

  Mitt navn er Frode Holteng, og jeg stiller som styreleder for å sikre et trygt, ryddig og veldrevet sameie. Jeg har 20 års erfaring som gründer og daglig leder i næringslivet, og solid styreerfaring fra flere organisasjoner. Med 23 års bakgrunn som befal i Sivilforsvaret har jeg tung kompetanse på HMS og brannvern.
  Min motivasjon er å ivareta våre felles verdier gjennom langsiktig vedlikehold, trygg økonomi og et sikkert

bomiljø. Jeg står for et faktabasert og løsningsorientert styrearbeid som sørger for at ting fungerer for oss alle.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Inger Karin Zettergren

  Jeg har bodd her siden 2004, og har vært styremedlem i FS1 i 2 år.

  Jeg ønsker å fortsette i FS1-styret for å fortsette arbeidet med de store sakene vi arbeider med og har i vente. Vedlikehold, utbedringer, nye tiltak og gode løsninger for beboerne vil være prioriteringer, samt å samarbeide med de øvrige styrene for å skape et godt kvartal for alle beboerne.

  Relevant erfaring: ca 12 år med i styret for sameiet der arbeidsgiveren min eide kontor og øvingslokaler, resten var selveierleiligheter. Ca 10 år som styreleder, blant annet med ansvar for en stor rehabilitering av gården.
- Anh Tuan Nguyen

  Jeg ønsker å stille som styremedlem i Fredensborg Sameie 1. Motivasjonen min er å bidra til et godt og velfungerende bomiljø gjennom strukturert styrearbeid og praktiske løsninger.

  Jeg er utdannet elektro- og elektronikkingeniør og jobber som Engineering Manager i Nexans Norway. Jeg har erfaring med prosjektledelse, tekniske vurderinger og tverrfaglig koordinering.

  I styret ønsker jeg å bidra særlig med teknisk innsikt, vedlikeholdsplanlegging og effektiv beslutningsstøtte.
- Dai Tran

  Litt glede i hverdagen ,=godt samarbeid og et trygt bomiljø er viktig for meg.

  Jeg er styreleder i FS1 og ønsker å bidra med ansvarlig og strukturert styrearbeid til beste for sameiet. Har erfaring fra flere styrer, jobber som leder i OBOS og er tidligere seniorkonsulent i revisjons- og konsulentselskapet KPMG.

  Jeg er opptatt av fornuftige felleskostnader, god kommunikasjon og ryddig informasjon til beboere i en tid preget av sterke og delte meninger. Mange kjenner meg best gjennom de faste oppsummeringene fra styrets arbeid.
- Heidi Ibenholt

  Jeg stiller til valg til styret som representant for KIWI, som leier næringslokale i sameiet. Jeg jobber som distriktssjef i KIWI med ansvar for 13 butikker i Oslo sentrum, og har over 20 års erfaring fra ulike roller, blant annet 12 år som butikksjef.

  Jeg er opptatt av godt samarbeid mellom sameiet og næringsseksjonen, og av å holde eiendommen og fasaden pen og velholdt i et område som er utsatt for hærverk og tagging. Jeg ønsker å bidra til et trygt, ryddig og godt miljø for alle.
- Mona Graftås

  Jeg har bodd her siden 2010 og sittet i fire av kvartalets styrer, blant annet som styreleder i HBL og SFG. Jeg kjenner bygningsmassen, eierstrukturen og nærmiljøet godt, og har ledet dugnadene de siste årene.

  Som senior sivilarkitekt MNAL i Sweco, med 25 års erfaring fra store prosjekter for blant annet Statsbygg og

Forsvarsbygg, vil jeg bidra med faglighet og samarbeid.

Mine prioriteringer er lovlighet, HMS, brannsikkerhet og nødvendig vedlikehold for trygg og forutsigbar drift.

Valg av 4 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Inger Karin Zettergren

  Jeg har bodd her siden 2004, og har vært styremedlem i FS1 i 2 år.

  Jeg ønsker å fortsette i FS1-styret for å fortsette arbeidet med de store sakene vi arbeider med og har i vente. Vedlikehold, utbedringer, nye tiltak og gode løsninger for beboerne vil være prioriteringer, samt å samarbeide med de øvrige styrene for å skape et godt kvartal for alle beboerne.

  Relevant erfaring: ca 12 år med i styret for sameiet der arbeidsgiveren min eide kontor og øvingslokaler, resten var selveierleiligheter. Ca 10 år som styreleder, blant annet med ansvar for en stor rehabilitering av gården.
- Bjørn Sverre Grenager

  Jeg flyttet til sameiet i 2007 og kom inn i styret våren 2023, først som styreleder og deretter som styremedlem. Nå ønsker jeg å gi rom for nye krefter.I styreperioden har jeg ledet større prosjekter, bidratt til å rette opp økonomiske feil som ga betydelige tilbakebetalinger i 2023, samt fjernet konflikter med Jess Carlsen borettslag, næringsseksjonene og leverandører.

  Ved behov bidrar jeg gjerne med min erfaring, da som vara. Jeg er økonom og statsautorisert revisor, og jobber i dag som etterforsker i Økokrim.
- Dai Tran

  Litt glede i hverdagen ,=godt samarbeid og et trygt bomiljø er viktig for meg.

  Jeg er styreleder i FS1 og ønsker å bidra med ansvarlig og strukturert styrearbeid til beste for sameiet. Har erfaring fra flere styrer, jobber som leder i OBOS og er tidligere seniorkonsulent i revisjons- og konsulentselskapet KPMG.

  Jeg er opptatt av fornuftige felleskostnader, god kommunikasjon og ryddig informasjon til beboere i en tid preget av sterke og delte meninger. Mange kjenner meg best gjennom de faste oppsummeringene fra styrets arbeid.
- Holger Schlaupitz

  Jeg har vært aktiv i styrearbeid siden 2018 og er i dag styremedlem i Hausmann Borettslag med ansvar for HMS.

  Gjennom arbeidet mitt i Naturvernforbundet har jeg også opparbeidet erfaring innen brann- og sikkerhetsarbeid.

  Jeg er opptatt av godt samarbeid, respekt og å fremsnakke hverandre. Som kandidat ønsker jeg å bidra til bedre koordinering mellom styrene og et felles fokus på det som er best for kvartalet som helhet.

Styrets årsrapport

Styrets årsberetning

Styrets arbeid

Styret vurderer året som stabilt, med en god balanse mellom løpende driftsoppgaver og gjennomføring av enkelte større tiltak. Det har vært lagt vekt på sunn drift og kostnadskontroll, med prioritering av tiltak som gir mest verdi for sameiet.

Styrets arbeid har omfattet en kombinasjon av drift, vedlikehold og utvikling med videreføring av fokus på stabile ordninger og bevisste prioriteringer.

Viktige saker i perioden

Flere tiltak har preget året. Spansketrappen har blitt slipt og det er anskaffet portable varmematter for bruk i vintermånedene. Det er utført utvendig maling av vinduer. I forbindelse med dette oppsto det skader i fire seksjoner som følge av stillasarbeid, noe styret har fulgt opp overfor berørte beboere, leverandør og forsikringsselskap. I den forbindelse er det som kompensasjon for ekstra arbeid, tilført kr 6 000 til sameiet fra leverandør.

Takhuset har fått nytt terrassedekke og nye dører som en nødvendig oppgradering av fellesarealet. Styret utreder også muligheter for kjøling på felles ventilasjonsanlegget og dette kan bli lagt frem som egen sak for årsmøtet.

Styret har også arbeidet med forbedring og dokumentasjon av personvern og informasjon knyttet til callinganlegget i tråd med Datatilsynets anbefalinger og veileder.

Gjennomførte tiltak og aktiviteter

Det er i løpet av året gjennomført en rekke tiltak som samlet sett bidrar til drift, vedlikehold og utvikling av sameiet:

- Sliping av Spansketrappen, samt anskaffelse av varmematter for vintersikring
- Utvendig maling av vinduer
- Oppgradering av Takhuset med nytt terrassedekke og nye dører
- Gjennomføring av to dugnader (mai og september)
- Gjennomføring av fellesarrangement for beboere med matservering i Takhuset. Arrangementet ble finansiert av midler tidligere styremedlem Frode Holteng hadde avstått fra deler av sitt styrehonorar.
- Løpende oppfølging av leverandører, inkludert godkjenning og kontering av fakturaer
- Oppdatering av informasjon og rutiner knyttet til brann, rømningsveier og etterlatte eiendeler i fellesområder for å bedre sikkerheten
- Informasjon til beboere og forbedringer knyttet til callinganlegget og teknisk rom
- Presisering av retningslinjer for styrearbeid med utgangspunkt i OBOS sin veileder
- Valg av strømavtale (Norgespris)
- Digitalisering av byggtekniske tegninger
- Oppfølging av skader og forsikringsoppgjør knyttet til stillasarbeid
- Håndtering av klage til Datatilsynet knyttet til callinganlegget, hvor Datatilsynet behandlet saken og avviste klagen

Økonomi og vedlikehold

Styret har gjennom året hatt fokus på god økonomistyring og kostnadskontroll. Det gjør det mulig å fortsette å bygge opp egenkapital samt styre utviklingen i felleskostnader kostnadsøkninger. Samtidig er det gjennomført nødvendige vedlikeholdstiltak innenfor forsvarlige rammer.

Forhold styret følger opp

Styret arbeider løpende med drift og forbedringer av felles tekniske løsninger i sameiet, blant annet knyttet til inneklima og ventilasjon.

Når det gjelder adgangskontrollsystemet, har styret hatt fokus på tydelig informasjon til beboere om bruk og formål, og vi arbeider videre med å sikre hensiktsmessig forvaltning av løsningen.

Veien videre

Styret vil i kommende periode arbeide videre med både drift og utvikling av sameiet. Planlagte tiltak inkluderer blant annet:

- Videreføring av utvendig maling av vinduer
- Overhaling og service av ventilasjonsanlegg
- Vurdering av tiltak knyttet til ventilasjon og eventuell kjøling
- Tiltak for beskyttelse av gangvei og rør på tak
- Digitalisering av byggtekniske tegninger

Vedlikeholdsplan

Vedlikehold – gjennomført 2025 Leverandør - Tid - Kostnad 2025

- Etterarbeid sliping av Spansketrappen - Ellinggard Naturstein - AS april - kr 90 819
- Utvidelse av digital adgangskontroll - Holteng AS - jan-des - kr 57 455
- Utvendig maling av vinduer - Multiservice & Drift AS - mai-juli - kr 24 200
- Nye varmematter i Spansketrappen - Isfritt AS - des - kr 60 656

Sum prosjektkostnader 2025 kr 233 130

Vedlikeholdsplan 2026 - Periode - Kostnadsanslag

- Trappeneser / sklibeskyttelse Spansketrappen - 2026 - Kr 35 000
- Overhaling av motorer, ventilasjonsanleggene - 2026 - Kr 45 000
- Utvendig maling av vinduer - 2026 - Kr 80 000

Det bemerkes at kostnader til eventuelt kjøleanlegg kommer utenom budsjettet dersom dette vedtas.

Avdelingsregnskap – boligseksjoner og næringsseksjoner

Jf. note 15 fører FS1 separat regnskap for bolig- og næringsseksjonene, i to såkalte avdelinger. Noten viser at årsresultatet på kr 1 238 103 er fordelt på boligdelen med kr 1 104 124 og næringsdelen med kr 133 979. Årsresultatene tilføres hver avdelingsegenkapitalkonto.

Avdelingsbokføringen for 2025 er vedlagt årsregnskapet, med én side bakerst.

Næringsseksjonene belastes for alle ytre bygningsmessige kostnader og felles infrastruktur som brannalarmer og energimålere, men ikke de boligspesifikke kostnadene som internett, heiser, callinganlegg, oppgradering av fellesareal mv. Næringene betaler også alle kommunale avgifter selv, etter egne satser.

FREDENSBORG SAMEIE 1
ORG.NR. 987283718, KLIENTNR. 5552

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 366 452	4 364 292	4 364 000	4 322 844
Andre inntekter	3	5 037	7 679	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 371 489**	**4 371 971**	**4 364 000**	**4 322 844**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 369	-22 560	-17 000	-17 625
Styrehonorar	5	-109 000	-160 000	-120 000	-125 000
Revisjonshonorar	6	-9 250	-8 500	-10 000	-10 712
Forretningsførerhonorar		-95 940	-91 555	-94 500	-98 753
Konsulenthonorar		-16 283	-19 905	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-651 186	-1 556 724	-766 000	-610 000
Forsikringer		-422 192	-363 058	-395 000	-483 840
Kommunale avgifter	8	-655 019	-589 275	-660 000	-641 212
Kostnader sameie	16	-596 259	-980 090	-780 000	-880 000
Energi/fyring	9	-304 398	-269 642	-310 000	-280 000
TV-anlegg/bredbånd		-235 807	-229 836	-236 500	-246 376
Andre driftskostnader	10	-358 502	-277 759	-327 000	-335 527
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 469 203**	**-4 568 905**	**-3 721 000**	**-3 734 045**
DRIFTSRESULTAT		**902 286**	**-196 934**	**643 000**	**588 799**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	336 555	289 364	340 000	280 000
Finanskostnader	12	-738	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**335 817**	**289 364**	**340 000**	**280 000**
ÅRSRESULTAT		**1 238 103**	**92 430**	**983 000**	**868 799**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 238 103	92 430		

Dokument-ID 092221155575758628 39

FREDENSBORG SAMEIE 1
ORG.NR. 987283718, KLIENTNR. 5552

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	1 156 203	849 737
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 156 203**	**849 737**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		177	35
Forskuddsbetalte kostnader		60 791	58 952
Andre kortsiktige fordringer	13	9 360	0
Energiavregning	14	18 789	56 219
Driftskonto OBOS-banken		904 610	867 031
Sparekonto OBOS-banken		6 250 885	1 741 947
Sparekonto OBOS-banken II		0	4 240 851
SUM OMLØPSMIDLER		**7 244 612**	**6 965 035**
SUM EIENDELER		**8 400 815**	**7 814 772**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	15	8 243 900	7 635 797
SUM EGENKAPITAL		**8 243 900**	**7 635 797**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 287	46 004
Leverandørgjeld		111 628	133 251
Annen kortsiktig gjeld		0	-280
SUM KORTSIKTIG GJELD		**156 915**	**178 975**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**8 400 815**	**7 814 772**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	539 905	905 953

Oslo, 20.04.2026
Styret i Fredensborg Sameie 1

Dai Quoc Tran/s/ Mona Graftås/S/ Inger Karin Zettergren/S/

Riitta Lausamo/S/ Bjørn Sverre Grenager/S/ Fritz Kenneth Deila-Osan/S/

Dokument-ID 092221155575758628 39

Dokument-ID 092221155575758628 39

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel forretningsførerhonorar	44 532
Diverse næring	9 540
Felleskostnad næring	207 420
Felleskostnader bolig	3 868 704
Kollektiv bredbåndsavtale	236 256
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 366 452**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Rydde reskontro	17
Nettbetaling	73
Nøkler	4 947
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 037**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 369
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 369**

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

Dokument-ID 092221155575758628 39

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-109 000
SUM STYREHONORAR	**-109 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 250
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 250**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-161 371
Drift/vedlikehold elektro	-61 094
Drift/vedlikehold fellesanlegg, bolig og næring	-76 915
Drift/vedlikehold heisanlegg	-139 114
Drift/vedlikehold brannsikring	-11 930
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-200 762
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-651 186**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-655 019
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-655 019**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-304 398
SUM ENERGI / FYRING	**-304 398**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Diverse utstyr	-60 657
Vaktmestertjenester	-114 544
Renhold ved firmaer	-166 250
Andre driftskostnader	-978
Andre kontorkostnader	-5 757
Porto	-73
Bank- og kortgebyr	-3 132
Velferdskostnader	-7 029
Tap på fordringer	-81
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-358 502**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	40 332
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 023
Renter av sparekonto i OBOS-banken	268 087

Dokument-ID 092221155575758628 39

Andre renteinntekter (Gjensidige og fordelingsregnskap)	24 846
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	267
SUM FINANSINNTEKTER	**336 555**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-738
SUM FINANSKOSTNADER	**-738**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, felleskostnader bolig, innkrevd 2026	9 360
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**9 360**

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-487 911
SUM INNTEKTER	**-487 911**

KOSTNADER

Fjernvarme	506 700
SUM KOSTNADER	**506 700**

SUM ENERGIAVREGNING, gjøres opp i 2026	**18 789**

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 15
EGENKAPITAL
Selskapet har avdelingsregnskap for boligdel og næringsdel.
Egenkapitalen fordeles iht årets resultat for avdelingene.

	Årets resultat	Utbetalt i år	Tidliger år	Sum
Opptjent egenkapital boligavd.	1 104 124	0	5 716 228	6 820 352
Opptjent egenkapital næringsavd.	133 979	-630 000	1 919 569	1 423 548
SUM EGENKAPITAL	**1 238 103**	**-630 000**	**7 635 797**	**8 243 900**

NOTE 16
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
A)
Selskapet eier 107/205-deler deler av Fredensborg Gårdsrom sameie, s 632.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i 632. Garantiansvaret refererer seg til

Dokument-ID 092221155575758628 39

den samlede gjelden i 632 og utgjør kr 506.462

Selskapets andel i 632 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i 632 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

B)
Selskapet eier 1115/4405-deler av Fredensborg Garasjesameie, s 633.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i 633. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i 633 og utgjør kr 33.443

Selskapets andel i 633 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i 633 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Dokument-ID 092221155575758628 39

Til årsmøtet i FREDENSBORG SAMEIE 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for FREDENSBORG SAMEIE 1 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 for MKE, 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.

Oslo, 26. mai 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Til årsmøtet i FS-1 2026

Fra Kjetil Drange, beboer/eier i Møllergata 50.

Her er noen innspill med tanke på å skape et mer trivelig og attraktivt bomiljø.

Sak: Tagging av bygningsmassen i Jess Carlsen-kvartalet

I løpet av det siste året (2026) har det vært endel tagging/»tilgrising rundt om på fasader i Jess Carlsen kvartalet. Etter det jeg tror har det vært fasadevask i vår, og jeg håper at det ser bra ut nå.

Men utenfor porten til Møllergata 50 er det fortsatt mye tagg/tilgrising som gjør det utrivelig å passere området. I tillegg er det også plassert en «betong kloss» oppå trappen ved siden av porten av en eller annen årsak. Se vedlagte bilder.

Siden jeg ikke sitter i styret og dermed ikke kjenner til om styret/styrene i kvartalet har en fast jevnlig avtale om fjerning av tagging som måtte bli påført veggene:

Forslag til vedtak: Styret/styrene, inklusiv KIWI bør enes om ha en fast avtale om jevnlig fjerning av tagging som måtte blir påført veggene.

Sak: «Privatisering» av fellesarealer i Møllergata 50

I løpet av året har det i inngangspartiet v. heisen i Møllergata 50 stått private saker/møbler i svært lang tid – som faktisk også er brannfarlig. (Dette er heldigvis fjernet nå).

Jeg har sett at styret har påminnet beboerne om at ting ikke skal stå i fellesarealer på grunn av brannfare og behovet for frie rømningsveier. Men det er da samtidig også viktig at vaktmester el. styret raskt tar «affære» ved å fjerne eventuelle ting som blir stående i fellesarealene.

Forslag til vedtak: Hvis «trenden» med å sette ting ut i fellesarealer skulle fortsette videre, bør styret jobbe enda mer aktivt ut mot beboerne og påpeke at dette ikke er lovlig. Kanskje bør vaktmester få en tydeligere instruks/mandat til å kunne fjerne/kaste dette raskt på en avfallsstasjon.

--

At f. eks. et inngangsparti, som her ved Møllergata 50 er ukoselig, tagget og tilgriset er lite tillitvekkende. Man fristes til å spørre: Hvorfor får ikke «gårdseier» gjordt noe med dette?

Vi er alle i sameiet tjent med – i forhold til attraktivitet og verdi på våre leiligheter/boliger at det blir ordnet opp i disse tingene.

Takker ellers alle som bidrar i styret, og er med å rydde, ordne og plante for å skape et trivelig gårdsrom hver vår!

Med vennlig hilsen

Kjetil Drange

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 15.06.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 19.06.26
Selskapsnummer: 5552 **Selskapsnavn:** FREDENSBORG SAMEIE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Dai Quoc Tran er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anh Tuan Nguyen og Ngoc Tram Thi Pham er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 125.000 kr

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Innkomne saker fra seksjonseier(e)

Årsmøtet tar innkomne saker til orientering da det allerede eksisterer rutine/løsning på forholdene som er meldt inn. Dette uavhengig av resultatet på avstemming i saken.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Frode Holteng

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Inger Karin Zettergren
- [ ] Anh Tuan Nguyen
- [ ] Dai Tran
- [ ] Heidi Ibenholt
- [ ] Mona Graftås

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Inger Karin Zettergren
- [ ] Bjørn Sverre Grenager
- [ ] Dai Tran
- [ ] Holger Schlaupitz

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for FREDENSBORG SAMEIE 1

Organisasjonsnummer: 987283718
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. juni kl. 08:00 til 19. juni kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 23.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder Dai Tran foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Dai Quoc Tran er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **3893**
Antall stemmer mot vedtaket: **160**
Antall blanke stemmer: **340**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Det velges minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Anh Tuan Nguyen og Ngoc Tram Thi Pham er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **3696**
Antall stemmer mot vedtaket: **231**
Antall blanke stemmer: **466**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **3290**
Antall stemmer mot vedtaket: **710**
Antall blanke stemmer: **393**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **3727**
Antall stemmer mot vedtaket: **95**
Antall blanke stemmer: **571**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125.000 kr

Styrets innstilling
Styret godtgjørelse settes 125.000 kr. Styret foretar intern fordeling av godtgjørelse.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 125.000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **3727**
Antall stemmer mot vedtaket: **48**
Antall blanke stemmer: **618**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Innkomne saker fra seksjonseier(e)

Fremmet av: Kjetil Drange

Det er innen frist kommet inn to saker fra en seksjonseier. Seksjonseier har blitt informert om at det allerede er løsning/rutine som dekker sakene som er foreslått.

Det er enighet med seksjonseier om å likevel ta saken inn i årsmøtet som en orienteringssak for å gi forholdet fokus og oppmerksomhet.

Styrets innstilling
Styret ble orientert om sakene og de løftes inn til årsmøtet som orienteringssak etter ønske fra forslagsstiller.

Selve resultatet på avstemmingen vil ikke ha noen betydning da løsning og rutine eksisterer, samt manglende støtte på forslaget ikke betyr at eksisterende løsning/rutine skal stoppes.

Kort oppsummert gjelder sakene:

#1: Fjerning av grafitti og forhold rundt dette.
#2: Gjerning av saker og ting samt "søppel" rundt i området.

Styreleder har kontaktet seksjonseier direkte og informert om at begge sakene allerede har en løsning/rutine på plass. Styret kommer til å informere mer på Vibbo om forhold og avtale som gjelder fjerning av grafitti i kvartalet, samt følge opp vaktmester på det som gjelder forsøpling og opprydding.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tar innkomne saker til orientering da det allerede eksisterer rutine/løsning på forholdene som er meldt inn. Dette uavhengig av resultatet på avstemming i saken.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **3727**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **666**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Det skal for perioden velges: Styreleder, tre styremedlemmer samt fire varamedlemmer.

Innstilling
Styret fremmer ingen felles innstilling til kandidatene. Valget overlates til årsmøtet, og alle kandidater har fått anledning til å presentere seg selv og sin motivasjon for å stille til valg.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Frode Holteng (3550 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Frode Holteng

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mona Graftås (3573 stemmer)
Heidi Ibenholt (3317 stemmer)
Anh Tuan Nguyen (3482 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mona Graftås
Heidi Ibenholt
Anh Tuan Nguyen
Dai Tran
Inger Karin Zettergren

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Sverre Grenager (843 stemmer)
Holger Schlaupitz (3741 stemmer)
Dai Tran (3504 stemmer)
Inger Karin Zettergren (3603 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Sverre Grenager
Holger Schlaupitz
Dai Tran
Inger Karin Zettergren

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5552
FREDENSBORG SAMEIE 1

Velkommen til årsmøte i FREDENSBORG SAMEIE 1

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. mai kl. 09:00 og lukker 11. mai kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5552

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Budsjett med vedlikeholdsprogram for 2025
6. Valg av revisor
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i FREDENSBORG SAMEIE 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Dai Tran foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Dai Tran er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret forslår Bjørn Sverre Grenager og Riitta Lausamo som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Bjørn Sverre Grenager og Riitta Lausamo er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 5552 FS1 31.12.2024 med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Budsjett med vedlikeholdsprogram for 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Se årsberetningen for budsjett og vedlikeholdsprogram for 2025

Styrets innstilling

Budsjett og vedlikeholdsprogram for 2025 godkjennes

Forslag til vedtak

Budsjett og vedlikeholdsprogram for 2025 godkjennes

Sak 6

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til § 5 i sameiets vedtekter skal årsmøtet hvert år behandle valg av revisor.

Styrets innstilling

Styret innstiller på gjenvalg av PricewaterhouseCoopers AS som revisor.

Forslag til vedtak

PricewaterhouseCoopers AS velges som revisor.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 109 000.

Styrets innstilling

Styrets honorar gjelder for perioden 2024/2025. Dette ble opprinnelig satt til kr 120 000 (slik det fremkommer av budsjettet for 2025), men styremedlem Frode Holteng ønsket å frasi seg kr 11 000 av sitt honorar mot at dette ble øremerket miljø- og trivselstiltak i boligsameiet.

Styret har stilt seg bak dette og totalt honorar som foreslås godkjent for årsmøtet blir dermed kr 109 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 109 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Fire personer ble valgt for to år på årsmøtet i mai 2024: styreleder Dai Tran og styremedlemmene Mona Graftås, Inger Karin Zettergren og Bjørn Sverre Grenager

De to styremedlemmene Frode Holteng og Christian Muskat er begge ferdige med sine perioder, men velger å ikke stille til gjenvalg.

Til disse to ledige plassene har to gode kandidater meldt interesse og styret støtter begge disses kandidatur.

Innstilling

Styret ønsker at begge kandidatene velges inn i styret.

Roller og kandidater

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

- Fritz Deila-Osan

  Fritz har bodd i kvartalet siden 2012, og har tidligere hatt flere verv i ulike boligselskaper i kvartalet. Han er opptatt av å ha et godt bomiljø, og har blant annet vært vert for julekonserter i bakgården. Til daglig jobber han i Elvia med utvikling av et fremtidsrettet strømnett, og er over gjennomsnittet interessert i kommunikasjon og teknologi.
- Riitta Lausamo

Riitta har bodd i sameiet i 10 år og lenge vurdert å melde interesse for styrearbeid i kvartalet. Hun har ikke tidligere styreerfaring fra boligsameier, men har vært både tillitsvalgt, studentforeningsleder og lekdommer. Hun er engasjert og pliktoppfyllende og ønsker å bidra til en positiv utvikling av sameiet.

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Dai Tran	Møllergata 50
Nestleder	Bjørn Sverre Grenager	Møllergata 52
Styremedlem	Inger Karin Zettergren	Jess Carlsens Gate 10
Styremedlem	Mona Graftås	Jess Carlsens Gate 10
Styremedlem	Frode Holteng	Jess Carlsens Gate 10
Styremedlem	Christian Muskat	Jess Carlsens Gate 12

Kontaktinformasjon
Styret kan kontaktes på e-post fredensborg1@styrerommet.no eller via vibbo https://vibbo.no/fredensborg-1. På vibbo-sidene har styret lagt ut en del praktisk informasjon om sameiet til nytte for alle seksjonseiere og leietakere. Nyheter og annen løpende informasjon formidles også via vibbo.

Generelle opplysninger om Fredensborg Sameie 1 (FS1)
FS1 er et eierseksjonssameie som består av 111 seksjoner hvorav 107 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner samt seksjon nr. 111 som er et forsamlingslokale kalt Takhuset øverst i Jess Carlsens gate 12. Dette kan leies av alle beboere i kvartalet. 59 av boligseksjonene er organisert i ett felles Borettslag, Hausmann Borettslag. Borettslaget møter og stemmer samlet på årsmøtet i FS1.

Boligseksjonene har adressene Møllergata 50-52 og Jess Carlsens gate 10-12.

Fredensborg Sameie 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987 283 718, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune. Gårds- og bruksnummer er 208/938. FS1 har ingen ansatte.

FS1 har, i samarbeid med resten av kvartalet, organisert deler av sin virksomhet i to selskaper: Sameiet Fredensborg Gårdsrom (SFG) og Fredensborg Garasjesameie (FGS). I SFG løses primært oppgaver knyttet til bakgården, felles fjernvarmesentral og renovasjonsavgift for hele kvartalet, mens FGS har flere felles tekniske rom og et større bodareal på kjellerplan.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS og sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid
Det er to prosjektrike år vi har lagt bak oss. I forrige periode, 2023/2024 fikk vi blant annet nymalte oppganger og både nye branndetektorer og energimålere i hver enkelt leilighet. Fra januar 2024 fikk vi en langt rimeligere avtale med Telia, og i starten av 2024 var også heisene ute av drift i flere dager som følge av et større planlagt vedlikehold. Videre ut i 2024 fikk vi endelig slipt den såkalte Spansketrappen og callinganlegget som har vært modent for utskifting i lengre tid ble endelig erstattet med et som fungerer høsten 2024. Mer om dette under. Maling av vinduer utvendig ble også påbegynt høsten 2024, og dette prosjektet fortsetter i andre kvartal 2025. Vi håper med dette å sikre en fornyet lang levetid for vinduene våre.

Nærmere detaljer om arbeid i 2024:

- Styret har videreutviklet Vibbo som informasjonskanal. I tillegg til å informere seksjonseierne kvartalsvis om styrets arbeid via vibbo er også den statiske informasjonen utvidet. Se Temaer på vibbo for nyttig informasjon om sameiet.
- Sameiets kollektive avtale med Telia ble nedskalert til kun å omfatte internett, og kostnaden for dette ble kr 179 per seksjon per måned i 2024, og er nå i 2025 kr 184,- Det bråkete tekniske skapet i Møllergata 50 sitt inngangsparti ble flyttet ned til et avlåst kjellerrom.
- Vi har inngått en årlig avtale om vedlikehold av takene våre (Icopal AS) – disse er foreløpig i god stand med mange gjenværende leveår.
- Kvartalets felles forsamlingslokale, Takhuset, har fått en oppgradering av bestillingsrutinene. Vibbo har nå en kalender som viser tilgjengelighet og som hver enkelt selv kan booke direkte via. Det er også montert en lås med kode som gjør overlevering av fysisk nøkkel overflødig. De som måtte foretrekke det kan fortsatt få låne fysisk nøkkel.
- I garasjen er det kommet en løsning for eiere og leiere av garasjeplasser om å åpne porten ved å ringe 922 65 596 fra sin mobiltelefon. Man må være registrert i Garasjen sin Vibbo, som eier eller leietaker, for at dette skal fungere.
- Høsten 2024 ble den gamle Touchcom-callingen vi har hatt siden 2016 erstattet. Vi har nå fått en svært moderne løsning for både nøkkelfri adgangskontroll og calling. Systemet heter UniFi og kostnaden har blitt svært lav takket være kompetanse og dugnadsinnsats hos særlig ett av styremedlemmene i FS1 og Hausmann Borettslag. Systemet er basert på at hver enkelt bruker må ha installert app'en UniFi Identity. Man får tilsendt en registreringslink ved å kontakte styret. Nærmere om både registrering og bruken av systemet får man på Vibbo under «Temaer» og «Calling».
- Merkingen av postkassene i inngangspartiene har i alle år vært overlatt til hver enkelt beboers kunstneriske frihet. Styret har både tatt initiativ overfor beboere med de styggeste merkingene og selv gjort en innsats for å sørge for tydelig og enhetlig merking. Det presiseres at det er hver enkelt beboers ansvar å ha et nøytralt hvitt skilt med maskinskrevet sort skrift, men styret vil selv ta initiativ til endring der merkingen anses utilfredsstillende. Se detaljert beskrivelse på Vibbo under «Temaer» og «Postkasser». Vi anbefaler å bestille Postens standard skilt (58x94mm), som passer perfekt i våre postkasser. Dette kan bestilles her: https://skilthandelen.no/products/postkasseskilt-stort

Vedlikehold – gjennomført 2024

Prosjekt	Leverandør	Tid	Kostnad 2024
Større periodisk heisvedlikehold	Schindler AS	januar	kr 652 800
Sliping av Spansketrappen *) kun halve kostnaden, samme sum betales i 2025	Ellingard Naturstein AS	oktober	kr 86 900*
Utvendig maling av vinduer	Multiservice	sep-okt	kr 82 000
Nytt callinganlegg / digital adgangskontroll	UniFi	sep-nov	kr 99 560
Sum prosjektkostnader 2024			**kr 921 260**

Vedlikeholdsplan 2025

Prosjekt	Periode	Kostnadsanslag
Utvidelse av digital adgangskontroll	2025	Kr 50 000
Etterarbeid sliping av Spansketrappen	2025	Kr 86 900
Utvendig maling av vinduer	2025	Kr 250 000

Særlig om vedlikeholdsfond

Sameiet har ikke noe øremerket vedlikeholdsfond, men styret er bevisst på at det er viktig å ha en solid økonomisk buffer for å møte både planlagte og uforutsette hendelser. Det er et langsiktig mål at egenkapitalen økes for hvert år for å møte de større forpliktelsene sameiet forventer, særlig fra 2035 og utover. Egenkapitalen utgjør altså sameiets vedlikeholdsfond.

Budsjettet for 2025 legger opp til et lite, men positivt årsresultat. Særlig ekstraordinært høye kostnader til utvendig maling av vinduer, som nevnt over medvirker til at overskuddet ikke blir høyere i 2025.

Avdelingsregnskap – boligseksjoner og næringsseksjoner

Jf. note 17 fører FS1 separat regnskap for bolig- og næringsseksjonene, i to såkalte avdelinger. Noten viser at årsresultatet på kr 92 430 er fordelt på et underskudd for boligdelen med kr 143 035 og et overskudd for næringsdelen med kr 235 465. Årsresultatene tilføres hver avdelings egenkapitalkonto.

Avdelingsbokføringen for 2024 er vedlagt årsregnskapet, med én side bakerst.

Næringsseksjonene belastes for alle ytre bygningsmessige kostnader og felles infrastruktur som brannalarmer og energimålere, men ikke de boligspesifikke kostnadene som internett, heiser, callinganlegg, oppgradering av fellesareal mv. Næringene betaler også alle kommunale avgifter selv, etter egne satser.

Til årsmøtet i Fredensborg Sameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Fredensborg Sameie 1 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

Oslo, 29. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

FREDENSBORG SAMEIE 1
ORG.NR. 987 283 718, KUNDENR. 5552

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 364 292	4 911 122	4 364 277	4 364 000
Andre inntekter	3	7 679	33 371	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 371 971**	**4 944 493**	**4 364 277**	**4 364 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-37 365	-22 560	-17 000
Styrehonorar	5	-160 000	-265 000	-160 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 500	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-91 555	-87 068	-90 000	-94 500
Konsulenthonorar	7	-19 905	-65 594	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 556 724	-2 113 870	-1 439 000	-766 000
Forsikringer		-363 058	-343 937	-360 000	-395 000
Kommunale avgifter	9	-589 275	-486 154	-590 000	-660 000
Kostnader sameie	12	-980 090	-354 661	-1 100 000	-780 000
Energi/fyring		-269 642	-416 485	-310 000	-310 000
TV-anlegg/bredbånd		-229 836	-612 981	-230 000	-236 500
Andre driftskostnader	10	-277 759	-313 410	-364 000	-327 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 568 905**	**-5 105 024**	**-4 680 560**	**-3 721 000**
DRIFTSRESULTAT		**-196 934**	**-160 531**	**-316 283**	**643 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	289 364	276 382	340 000	340 000
Finanskostnader		0	-386	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**289 364**	**275 996**	**340 000**	**340 000**
ÅRSRESULTAT		**92 430**	**115 465**	**23 717**	**983 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		92 430	115 465		

FREDENSBORG SAMEIE 1
ORG.NR. 987 283 718, KUNDENR. 5552

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	849 737	708 665
SUM ANLEGGSMIDLER		**849 737**	**708 665**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	279
Forskuddsbetalte kostnader		58 952	0
Energiavregning	13	56 219	137 456
Driftskonto OBOS-banken		867 031	1 145 358
Sparekonto OBOS-banken		1 741 947	1 978 615
Sparekonto OBOS-banken II		4 240 851	4 029 491
SUM OMLØPSMIDLER		**6 965 035**	**7 291 198**
SUM EIENDELER		**7 814 772**	**7 999 863**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	7 635 797	7 543 367
SUM EGENKAPITAL		**7 635 797**	**7 543 367**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		46 004	48 619
Leverandørgjeld		133 251	378 177
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg		0	30 001
Annen kortsiktig gjeld	15	-280	-301
SUM KORTSIKTIG GJELD		**178 975**	**456 496**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**7 814 772**	**7 999 863**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	905 953	527 985

Oslo, 16.04.2025
Styret i Fredensborg Sameie 1

Dai Quoc Tran/s/	Mona Graftås/s/	Frode Holteng/s/
Christian Muskat/s/	Inger Karin Zettergren/s/	Bjørn Sverre Grenager/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader Boligavd.	3 756 156
Felleskosntader Næringsavd.	322 638
Kabel-TV Boligavd.	229 836
Diverse Boligavd.	44 532
Diverse Næringsavd.	11 130
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 364 292**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	7 679
SUM ANDRE INNTEKTER	**7 679**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	**-22 560**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 160 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 905
SUM KONSULENTHONORAR	**-19 905**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-434 235
Drift/vedlikehold VVS	-6 117
Drift/vedlikehold elektro	-11 540
Drift/vedlikehold heisanlegg	-882 624
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-4 656
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 625
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-166 927
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 556 724**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-589 275
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-589 275**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-116 898
Renhold ved firmaer	-156 488
Andre fremmede tjenester	-252
Kontor- og datarekvisita	-91
Andre kontorkostnader	-933
Bank- og kortgebyr	-3 096
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-277 759**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 445
Renter av sparekonto i OBOS-banken	274 692
Andre renteinntekter	11 227
SUM FINANSINNTEKTER	**289 364**

NOTE: 12
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
A)
Selskapet eier 107/205-deler deler av Fredensborg Gårdsrom sameie, s 632.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i 632. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i 632 og utgjør kr 710.695

Selskapets andel i 632 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i 632 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

B)
Selskapet eier 1115/4405-deler av Fredensborg Garasjesameie, s 633.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i 633. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i 633 og utgjør kr 195.258

Selskapets andel i 633 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i 633 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 13
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-501 632
SUM INNTEKTER	**-501 632**

KOSTNADER

Techem	20 099
Fjernvarme	537 752
SUM KOSTNADER	**557 851**

SUM ENERGIAVREGNING, Innkreves/tilbakebetales i 2025	**56 219**

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 14
Selskapet har avdelingsregnskap for boligdel og næringsdel.
Egenkapitalen fordeles iht årets resultat for avdelingene.

	Årets resultat	Tidligere år	Sum
Opptjent egenkapital boligavdelingen	-143 035	5 859 263	5 716 228
Opptjent egenkapital næringsavdelingen	235 465	1 684 104	1 919 569
SUM EGENKAPITAL	**92 430**	**7 543 367**	**7 635 797**

NOTE: 15
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer, til gode	280
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**280**

Resultatrapport avdelinger 31. desember 2024

FREDENSBORG SAMEIE 1

	Bolig	Næring	Sum
DRIFTSINNTEKTER			
INNKR. FELLESKOSTN.	4 030 524	333 768	4 364 292
399 Andre inntekter	7 679		7 679
SUM DRIFTSINNTEKTER	**4 038 203**	**333 768**	**4 371 971**
DRIFTSKOSTNADER			
5400 Arbeidsgiveravgift	-18 404	-4 156	-22 560
530 Styrehonorar	-130 528	-29 472	-160 000
671 Revisorhonorar	-6 934	-1 566	-8 500
670 Forretningsførerhonorar	-74 690	-16 865	-91 555
673 Konsulenthonorar	-16 239	-3 667	-19 905
6601 Drift/vedl.hold bygninger	-418 675	-15 560	-434 235
6602 Drift/vedl.hold VVS	-4 990	-1 127	-6 117
6603 Drift/vedl.hold elektro	-9 345	-2 195	-11 540
6606 Drift/vedl.hold heiser	-882 624		-882 624
6608 Drift/vedl.hold fyranlegg	-4 656		-4 656
6609 Drift/vedl.hold brannsikring	-33 142	-7 483	-40 625
6612 Drift/vedl.hold ventilasj.anl.	-166 927		-166 927
663 Egenandeler forsikring	-10 000		-10 000
7501 Forsikring bygninger	-296 182	-66 876	-363 058
7721 Vann- og avløpsavgift	-589 275		-589 275
487 Kostnader sameie	-980 090		-980 090
620 Elektrisk energi	-269 642		-269 642
6607 TV-anlegg/bredbånd	-229 836		-229 836
674 Vaktmestertjenester	-116 898		-116 898
677 Renhold ved firmaer	-156 488		-156 488
679 Andre driftskostnader	-252		-252
680 Kontor og datarekvisita	-91		-91
689 Andre kontorkostnader	-933		-933
777 Bank og kortgebyr	-2 526	-570	-3 096
SUM DRIFTSKOSTNADER	**-4 419 369**	**-149 536**	**-4 568 905**
DRIFTSRESULTAT	**-381 166**	**184 232**	**-196 934**
FINANSINNTEKTER			
8026 Bankrenter	226 904	51 233	278 137
8039 Andre renteinntekter	11 227		11 227
RES. FINANSINNTEKTER	**238 131**	**51 233**	**289 364**
RESULTAT	**-143 035**	**235 465**	**92 430**

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 11.05.25
Selskapsnummer: 5552 **Selskapsnavn:** FREDENSBORG SAMEIE 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Dai Tran er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Bjørn Sverre Grenager og Riitta Lausamo er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Budsjett med vedlikeholdsprogram for 2025

Budsjett og vedlikeholdsprogram for 2025 godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av revisor

PricewaterhouseCoopers AS velges som revisor.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 109 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Fritz Deila-Osan

☐ Riitta Lausamo

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Plan- og bygningsetaten

Dato: 06.07.2026
Kunde: Ann Kristin Gundersen
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536270
Deres ref: 9333754

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 208, BNR. 938.

Vi viser til bestilling av 06.07.2026 for eiendom gnr. 208, bnr. 938.

GNR. 208 BNR. 938

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.05.2004.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

1915 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

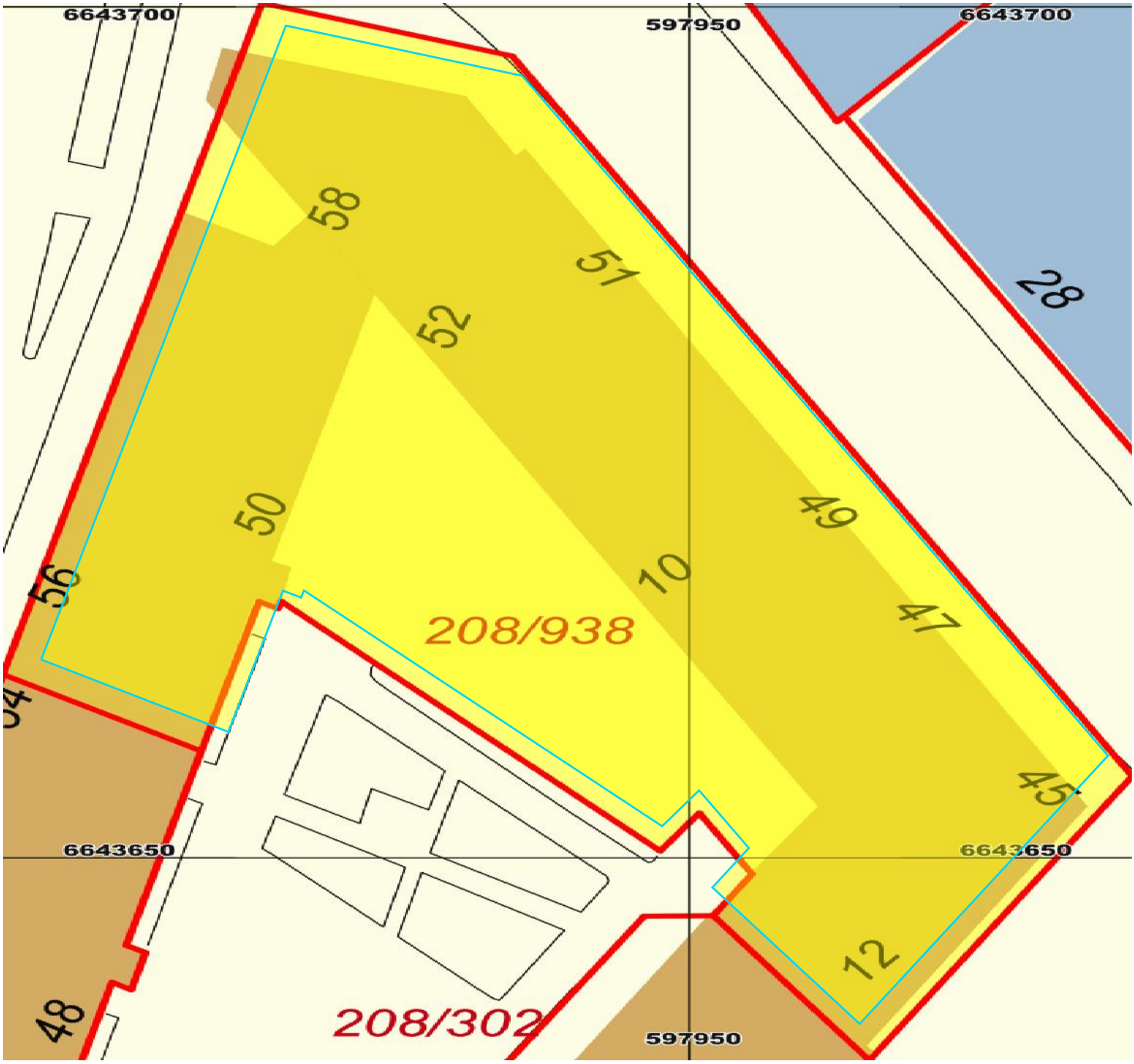
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

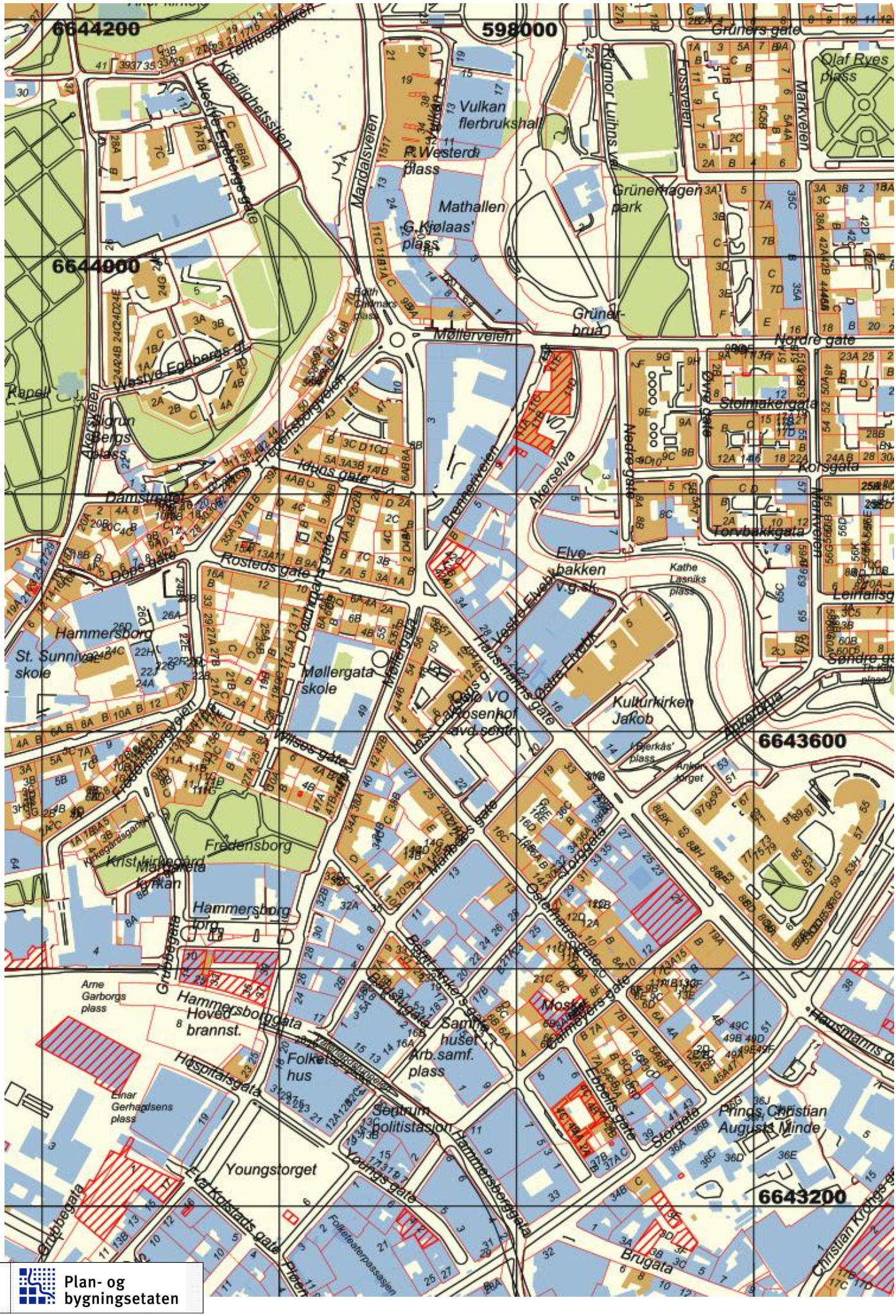
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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



Plan- og bygningsetaten


6644200
598000
6644000
6643600
6643200
Vulkan flerbrukshall
Mathallen
Grünerbrua
Grünerhagen park
Olaf Ryes plass
Markveien
Nordre gate
Stolmakergata
Torvbakkgata
Elvebakken v.g.sk.
Kulturkirken Jakob
Møllergata skole
St. Sunniva skole
Hammersborg torg
Fredensborg
Youngstorget
Youngs gate
Hammersborggata
Storgata
Brugata
Møllerveien
Akerselva
Grønlandsleiret
Prinsens gate
Prins Christian Augusts Minde
Sentrum politistasjon
Folkets hus
Hovedbrannst.
Moskeen
Rosenhoff avd. sentrum
Rådhusgata
Dronningens gate
Kongens gate
Tollbugata
Arbeidermuseet
Kirkegårdsgaten
Kristi kirkegård
Mariboes gate
Ullevålsveien
Ullevålsgata
Ullevålsgata
Ullevålsgata

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Selmer Skanska Bolig A/S
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 10 NOV. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200205407-76 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sven Sandberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	HAUSMANNSGATE 39	Eiendom:	208/302/0/0
Tiltakshaver:	Jess Carlsenkvartalet ANS	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Søker:	Selmer Skanska Bolig A/S	Adresse:	Postboks 274 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - HAUSMANNSGATE 39

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

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

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

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver



REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN:	KONT.

TILTAKSHAVER OG ANSVARLIG SØKER:

Jess Carlsenkvartalet ANS
Pb.274 Sentrum, tlf: 22 03 04 00, fax: 22 03 04 92

SAMARBEIDSPARTNERE:

Selmer Skanska Bolig AS
Pb.274 Sentrum, tlf: 22 03 04 00, fax: 22 03 04 92

OBOS Nye Hjem AS
Hammersborg torg 1, 0129 Oslo, tlf: 22 86 55 00, fax: 22 86 56 80

ANSVARLIG UTFØRENDE:

Selmer Skanska AS
St.Olavsgt. 25, 0107 Sentrum, tlf: 22 03 06 00, fax: 22 20 88 30

Prosj.nr. : 211800	Sign : KO	Fil : P:\

JESS CARLSENKVARTALET

FREDENSBORG

G.nr. / B.nr. 208/302 mfl

PROSJ. ADR. :

FASE : RAMMESØKNAD

INNHOLD:

Plan 5 etg.

7

DATO : 01.05.02	MÅL : 1:200	
Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 0175 OSLO Tlf : 22 99 91 00 Fax: 22 99 91 01	TEGN.: A105	REV:



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.



Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Møllergata 50

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 365 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Enslige**
- **Etablerere**

Offentlig transport

Møllerveien Linje 34, 54	3 min 0.2 km
Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	8 min 0.6 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 1.1 km
Oslo Gardermoen	41 min

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	2 min 0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	6 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	17 min 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10... 408 elever, 30 klasser	21 min 1.7 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	3 min 0.2 km
Edvard Munch videregående skole	8 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

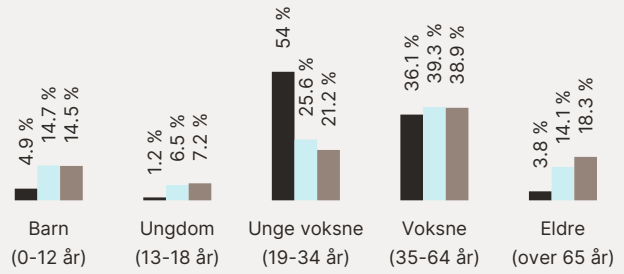
Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fredensborg	3 024	2 008
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Hausmannsgate barnehage (1-6 år) 118 barn	2 min 0.2 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 53 barn	5 min 0.4 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Fredensborg	1 min
Joker Møllergata Søndagsåpent	2 min 0.2 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Gående
2. Buss

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

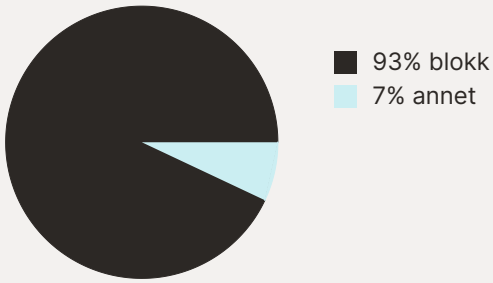
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Møllergata skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
Elvebakken v.g. skole - fleraktivit... Aktivitetshall	3 min 0.2 km
Skippern Squash	5 min
Torggata Bad Tr.senter	5 min

Boligmasse



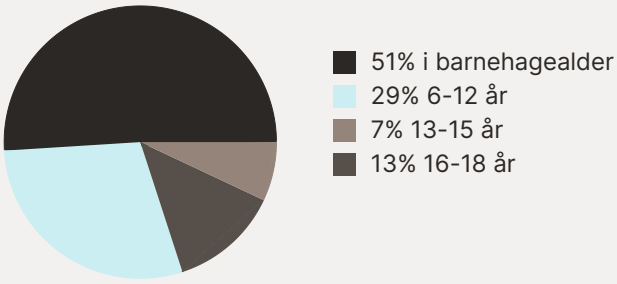
«Bor man på Fredensborg har man kort vei til alt(!), godt miljø, bor supersentralt, har fine områder å spasere rundt omkring i og en finfin nærhet til Akerselva.»

Sitat fra en lokalkjent

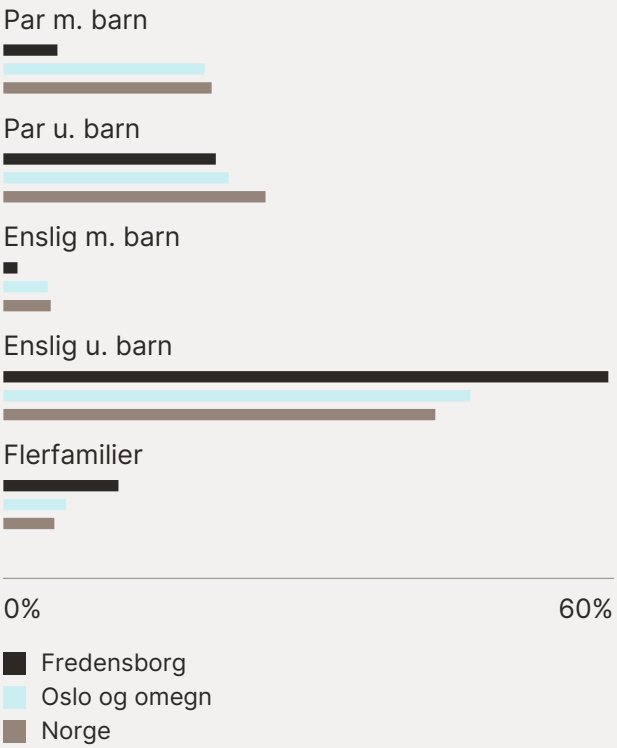
Varer/Tjenester

Gunerius Shoppingsenter	8 min
Ditt apotek Anker	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



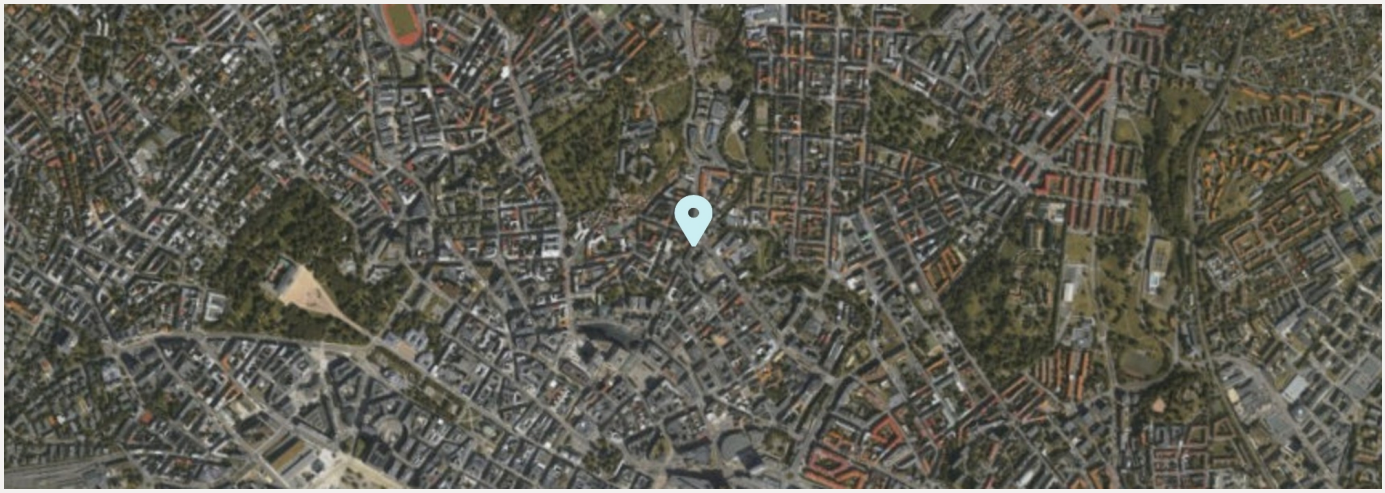
Familiesammensetning

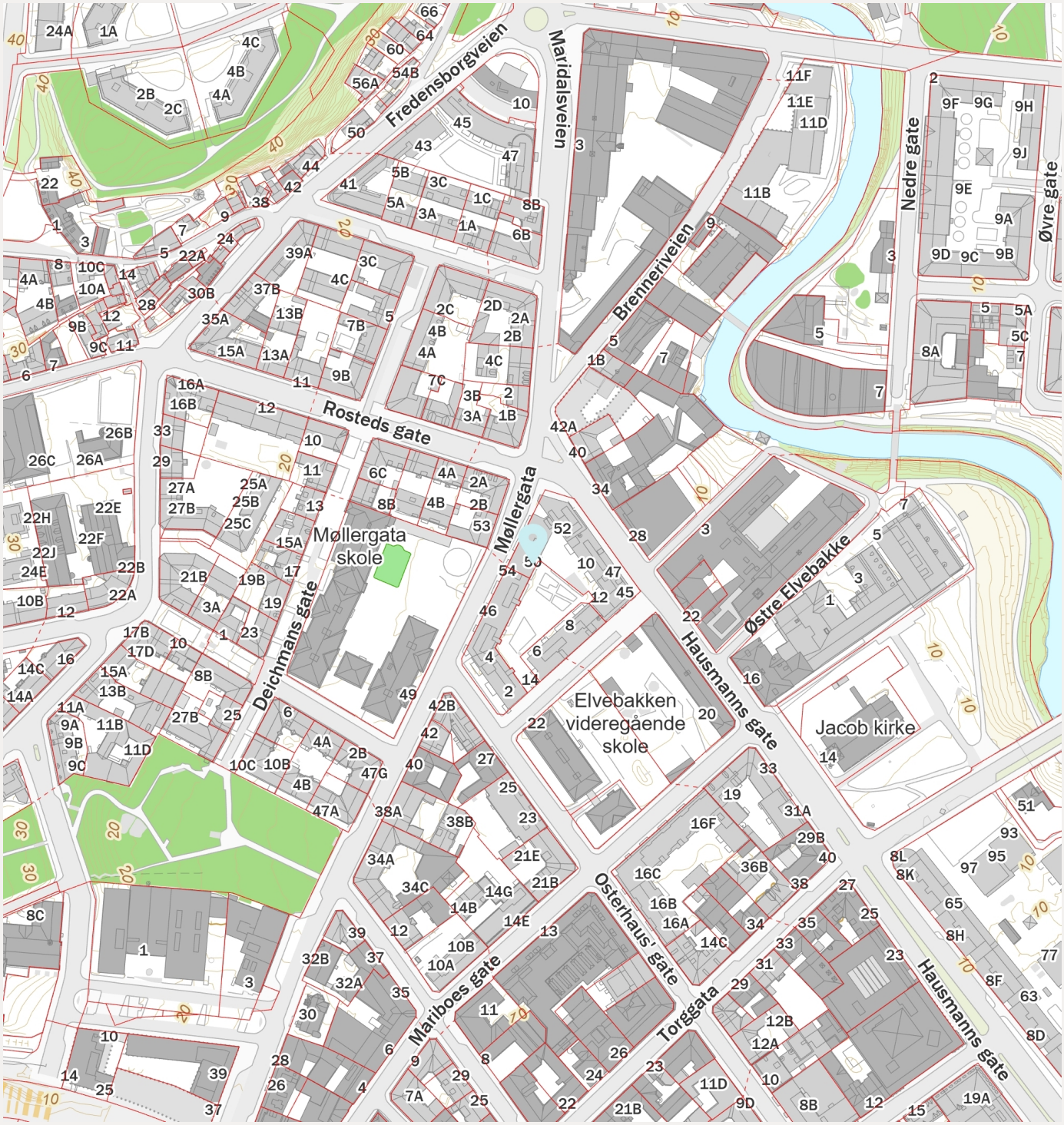


Sivilstand

		Norge
Gift	15%	33%
Ikke gift	77%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





FINN

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