

# Tilstandsrapport

## Andelsleilighet

Jess Carlsens gate 12
0183 OSLO
Gnr./Bnr.: 208/938
Oslo kommune

Rapportdato: 30.09.2026
Befaringsdato: 25.08.2026
Referansenummer: 15085345

## Areal

Leilighet.
Bruksareal: 53 m² (BRA-i: 49 m²)

Totalt bruksareal: 53 m² (BRA-i: 49 m²)


### Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Sindre Andre Laursen
41218437

# 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 | 25.08.2026 |
| Referansenummer | 15085345 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 16-26-0200 |
| Hjemmelshaver/selger | William Viddal Tronslin/Nora Therese Sageidet |
| Bygningssakkyndig inspektør | Sindre Andre Laursen |
| Tilstede på befaringen | William Viddal Tronslin. |
| Utvendige snødekte flater | Nei. |
| Utetemperatur | 20 °C |
| Rapportdato | 30.09.2026 |

## Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Type objekt | Andelsleilighet |
| Gate/vei adresse | Jess Carlsens gate 12 |
| Postnummer/sted | 0183 OSLO |
| Kommune | 0301 - Oslo |
| Gnr./Bnr.: | 208/938 |
| Seksjonsnr./Andelsnr. | 55/4 |
| Tomt | Eiet tomt: 0 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|---|---|---|---|
| Leilighet. | 2004. | | |

**Tomtebeskrivelse**
Andelsleilighet beliggende i bydel St.hanshaugen, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet støpte veier og trapper, blomsterkasser, 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**
Leilighetsbygg oppført i 2004. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger i en kombinasjon av tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig murverk. Etasjeskillere av betong. Flatt tak. Takkonstruksjonen er ikke besiktiget. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

**Oppvarming**
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral), samt elektrisk gulvvarme på bad.

**Boligen inneholder**
2. etasje: Entré, stue/kjøkken, soverom, bad og bod. Adkomst til balkong fra stue.

# Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|---|---|---|
| Våtrom - Bad. |  | Overflater vegger | 9 | |
| |  | Overflater gulv | 9 | |
| |  | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | 9 | |
| Andre rom |  | Overflate gulv | 10 | |
| |  | Innerdører | 10 | |

# 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) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Leilighet. | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 2. Etasje | 49 | | | 49 | 3 |
| | Entré, soverom, stue/kjøkken, bad og bod. | | | | Balkong. |
| 1. Etasje | | 4 | | 4 | |
| | | Bod. | | | |
| SUM | 49 | 4 | | 53 | 3 |
| | **Total bruksareal: 53 m²** | | | | |

## Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,47 meter. Bad er målt til 2,15 meter.

Boligen disponerer en bod i 1. Etasje, med adkomst via felles utvendige internveier, oppmålt til 4,5 m2 (BRA-e).

Ifølge huseier inneholder borettslaget fellesarealer som kan benyttes av andelseierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Takterrasse, bakgård og innvendig sykkelgatasje.

# 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 25.08.2026. |
| 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 | Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende) | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) | Fremlagt FDV-perm fra byggeår. |
| 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 - Bad.

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår. Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Flislagte vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning (2026). Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt skap ved speil. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert i himling. (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

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 - Sanitærutstyr og innredning

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Overflater vegger | Det observeres tegn til riss og sprekker i flisfuger inne i dusjsonen. Forholdet vurderes å være aldersrelatert slitasje. Konsekvens/foreslått tiltak er fornying av flisfuger. |
| | Overflater gulv | Det er registrert bom (hulrom og riss/sprekker i flisfuger) i gulvfliser, i og utenfor dusjsonen. Dette kan skyldes bakenforliggende forhold som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Konsekvens kan være videreutvikling. 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. |
| 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. |



Avløp (inkl. sluk) - Sluk bad.

## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår, med oppgraderinger (kjøleskap/fryser og komfyr). Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Frittstående komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. 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:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Innredning | Innredningen har stedvis bruksmerker og mindre tegn til slitasje. Forholdet vurderes som estetisk og uten funksjonelle konsekvenser. |

## Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Vanninntaksrør i kobber. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Hovedstoppekran er plassert i soverom. Synlige avløpsrør i plast. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral. Radiatorer er plassert i stue og soverom. Balansert ventilasjon.

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

Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Fordelerskap og fordelerstammer | I fordelerskapet observeres påbegynt korrosjon på endeplugger til rør-i-rør systemets fordelere. Konsekvens er at korrosjon kan svekke materialet, over tid. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig. |
| 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. Malte veggflater. Malte flater i himling. Nedsenket himling i entré. Glatte innerdører.

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

Overflate himling - Overflate vegg - Ventilasjon

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Overflate gulv | Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. 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. |
| | Innerdører | Innerdør til bad bærer preg av skader/slitasje (svelleskade). Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Lokal utbedring eller lignende tiltak 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:

2. Etasje

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | 2. Etasje | Basert på en skjønnsvurdering er det valgt å kun utføre skjevhetsmåling i stue/kjøkken, men i to forskjellige retninger. Begrunnelsen er at stuen er det eneste rommet som anses som velegnet for måling, basert på størrelse og utforming.<br><br>I stue/kjøkken er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 8 mm.<br>Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. |

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Utvendige fasader av synlig murverk. Deler av fasaden har utfyllende felter med fasadeplater.

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

Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) | Det har vært begrensede inspeksjonsmuligheter for kontroll av fasade/yttervegger, da fysisk tilkomst ikke var mulig. Vurderingen er derfor basert på observasjoner gjort fra vinduer og andre tilgjengelige områder. Det kan ikke verifiseres at det ikke foreligger forhold som ikke lot seg avdekke ved befaringen. |

## Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30 og lydklasse db40. Balkong/terrassedør med karm/ramme av tre (fra byggeår). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra byggeår).

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

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

## Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 3,25 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,08 meter. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall. Gulvoverflater er belagt med fliser.

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

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

| | | |
|---|---|---|
| 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.<br><br>Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet). |

# 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 er 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?

Nei.

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:

Ikke relevant.

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.

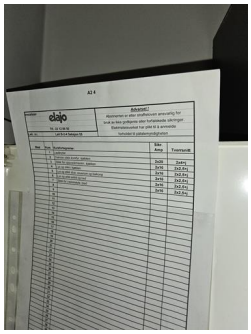
**Avklaring av behov for videre kontroll**

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 på bakgrunn av manglende dokumentasjon. 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:

Rømningsplan for boligen utarbeidet (plassert i boligperm). Informasjonen i rømningsplanen er lagt til grunn som en veiledning for videre undersøkelser.

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 er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

**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?

Ja. Eiendommen er 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.

# 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: 41218437

# Egenerklæring

**Jess Carlsens gate 12, 0183 OSLO**

**01 Oct 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Jess Carlsens gate 12 | Jess Carlsens gate 12 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

August 2023

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Siden august 2023, 3 år

**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**

Tronslin, William Viddal

**Selger**

Sageidet, Nora Therese

## 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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Servant/servantskap og armatur ble byttet

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Paragon VVS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## 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

**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

**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 79820080**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
| --- | --- | --- | --- |
| **William Viddal Tronslin** | **2026-10-01** | **Nora Therese Sageidet** | **2026-10-01** |

Identification

William Viddal Tronslin

Identification

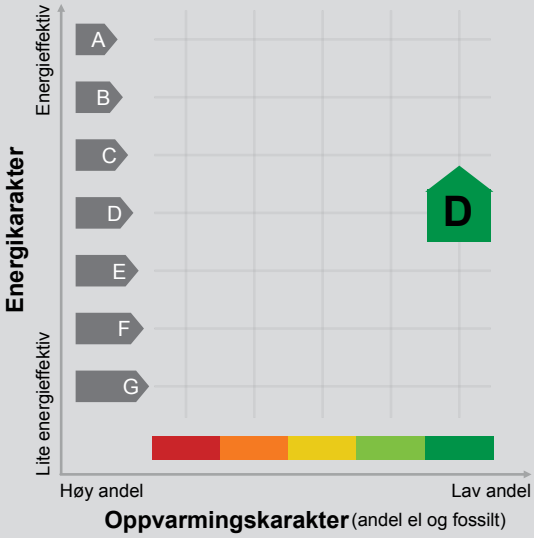
Nora Therese Sageidet

Signicat

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Jess Carlsens gate 12 |
| Postnummer | 0183 |
| Sted | OSLO |
| Andelsnummer | — |
| Gårdsnummer | 208 |
| Bruksnummer | 938 |
| Seksjonsnummer | 55 |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81735212 |
| Bruksenhetsnummer | H0202 |
| Merkenummer | ba703b63-c5e5-442f-9f6b-2e7edb5bdcfa |
| Dato | 10.04.2023 |




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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

**- Luft kort og effektivt**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
**- Velg hvitevarer med lavt forbruk**
**- Vask med fulle maskiner**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2004 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 47 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon** | Balansert ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## *Om energimerkeordningen*

*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 (www.energimerking.no/NS3031).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Jess Carlsens gate 12
Postnr/Sted: 0183 OSLO
Bolignr: H0202
Dato: 10.04.2023 11:17:24
Energimerkenr: ba703b63-c5e5-442f-9f6b-2e7edb5bdcfa

Gårdsnr: 208
Bruksnr: 938
Seksjonsnr: 55
Festenr: 0
Bygningsnr: 81735212

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 15: 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.

# Vedtekter

for Hausmann borettslag, org nr 986 864 172

vedtatt på ordinær generalforsamling den 20.04.2006. Endret den 24.04.2013. Endret den 06.04.2021.

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Hausmann borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

(3) Borettslaget er en del av Fredensborg Sameie 1. Sameiet består av 111 seksjoner på eiendommen gnr.208, bnr.938 i Oslo Kommune, hvorav 107 er eierseksjoner for bolig, (Hausmann utgjør 59 av disse), og fire er næringsseksjoner.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

**2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

**3. Forkjøpsrett**

**3-1 Forkjøpsberettigede**
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

**3-2 Interne forkjøpsberettigede**
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

**3-3 Behandlingsregler og frister**
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

**3-4 Rettsovergang til nærstående**
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

**4. Borett og overlating av bruk**

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

**4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

**4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

**5. Vedlikehold**

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar,

utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

**5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

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

**7-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

**7-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre til fire andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer for styremedlemmene.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

**9-6 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-7 Stemmerett og fullmakt**
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

**9-8 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

**10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# 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 og 18. Des 14 )**

## 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 barnevogn og rullator plasseres.
- 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----------

# 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----------

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.: 16260200 .  Vår ref.: 0627-1-2004  Dato: 03.09.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Hausmann Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 986864172 |
| Andelseier: | Tronslin, William Viddal |
| Medeier: | Sageidet, Nora Therese |
| Leilighetsnummer: | 2004 |
| Adresse: | Jess Carlsens Gate 12, 0183 OSLO |
| Andelsnummer: | 4 |
| Gnr. | 208 |
| Bnr. | 938 |

Borettsinnskudd: Kr. 405 000,00 ,–

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93006442.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

Godkjenning av andelseier må sendes direkte til styret - ikke til OBOS. Innbetaling kollektiv bredbåndsavtale: Redusert fra kr. 505,- til kr. 179,-/mnd. fra 01.01.2024. Eiendomsskatt: Enkelte andelseiere er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt innkreves i månedene mai, juni, september og november hvert år. Energiavregning: Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd á kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no A-konto beløp til fjernvarme blir krevet inn 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 godkjennes av styret. A-konto beløpet kan da bli endret. Strømutgifter er ikke inkludert i felleskostnadene. Fastrente: På ekstraordinær generalforsamling i Hausmann BRL 19.01.2012 ble det vedtatt å binde renten på lånet i Husbanken for 20 år med virkning fra 01.02.2012. Nominell rente er 2,978 og effektiv rente er 2,994. Muligheten til å foreta ekstraordinær innbetaling på fellesgjelden er ikke lenger mulig før utgangen av fastrenteperioden (om 20 år). Garasje: Endel beboere i dette borettslaget eier en parkeringsplass i s. 633 Fredensborg Garasjesameie. Se vedtekter i s.633. Ved salg av garasjeplass uten leilighet gjelder intern forkjøpsrett, som avklares av styret i garasjesameiet. 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. 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 forvaltningsavdelingen da det er forvaltningsavdelingen som tar eierskifte på garasjeplassen. 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. For innhenting av grunnbokopplysninger brukes gnr. 208 bnr. 938, seksjonsnr 59 Se for øvrig innkalling til generalforsamling for informasjon om selskapet. Til meglere: Hold porter lukket ut mot gatene ved visning.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| **Bank:** | **Husbanken** |
|---|---|
| Lånenr.: | 11495590 10 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 2,97% |
| Restsaldo | 23 583 043,00 |
| Innfrielsesdato: | 30.04.2035 |
| Type rente: | Fastrente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Ja |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 8 383,35,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Avregning for 01.01.2025 - 31.12.2025 0627-1-04 | 374,51 | |
| Lån nr: 11495590 1; IN lån 1 - Akonto renter | 1 020,63 | |
| Lån nr: 11495590 1; IN lån 1 - Akonto avdrag | 3 481,58 | |
| Kollektiv bredbåndsavtale | 189,00 | |
| Felleskostnader | 3 317,63 | |

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: | 2 132,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 13 662,- |
| Annen formue: | 75 963,- |
| Gjeld: | 435 920,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **Husbanken** |
|---|---|
| Lånenummer: | 11495590 10 |
| Restsaldo: | 415 848,59 |

| | |
|---|---|
| Kapitalkostnader: | 4 331,59 |
| IN-avtale: | Ja |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 415 848,59,-,  pr. dags dato.

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

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

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

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

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål 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:**
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger.  Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Frode Holteng, e-post: hausmann@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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 | kr | 6.725,– |
| Innmelding i OBOS | kr | 500,– |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 8.406,– |

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

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

## INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

### 2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

### Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

### Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må

inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.

- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

## Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

## Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

## Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.

- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

## Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

| Type gebyr | Beløp | Betales av: |
|---|---|---|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 8406,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8406,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6725,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel) | Kr 1500,- | Selger |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

**Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.**

Vår ref: Dato:

**SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER**

| | | |
|---|---|---|
| Bolig. nr: | Selskapsnr: | Selskapsnavn (borettslagets navn): |
| Ny andelseier: | | Leilighetens adresse: |
| Medeier: | | |

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 627
HAUSMANN BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i HAUSMANN BORETTSLAG

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 23. april kl. 09:00 og lukker 26. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/627

**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. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Hvem kan bestemme og hvem skal betale når det gjøres arbeid på FS1/HBL sin eiendom?

Med vennlig hilsen,
Styret i HAUSMANN BORETTSLAG

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**

Forretningsfører leder møtet

**Forslag til vedtak**

Alexander Aalvik er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

Styret innstiller på at foreslåtte kandidater velges til å medundertegne protokollen sammen med møteleder. Begge er forespurt på forhånd og har sagt seg villige.

**Forslag til vedtak**

Knut-Harald Grønnvoll og Sully Sergio Ramirez Reed 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. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

**Forslag til vedtak**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

**Vedlegg**

1. 627 Hausmann Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf
2. 0627 HAUSMANN BRL regnskap.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 76.700,-

Dette tilsvarer kr. 1300,- pr bolig pr år.

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til kr. 76.700,-

---

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Sittende styreleder og  ett styremedlem avslutter sine 2-årsperioder ved denne generalforsamlingen. To styremedlemmer har ett år igjen av sine verv som styremedlemmer.

Vedtektene i borettslaget beskriver i §8. "Styret og dets vedtak", § 8-1 "Styret""  at "*Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre til fire andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer for styremedlemmene.* "

Den ene av styremedlemmene som har 1 år igjen, stiller til valg som styreleder. De to som avslutter sine verv ved denne generalforsamlingen stiller til gjenvalg. I tillegg stiller to nye beboere til valg som henholdsvis fast styremedlem og vara.

Sittende styremedlem og nestleder Holger Schlaupitz fortsetter i sitt verv som styremedlem den kommende perioden.

**Innstilling**

Generalforsamlingen beslutter at styret for kommende periode skal bestå av 5 faste medlemmer hvorav 1 er styreleder,  samt 1 varamedlem. De valgbare kandidatene er listet opp under "Verv og kandidater".

### Roller og kandidater

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

- Frode  Holteng

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

- Inger Karin Zettergren
- Knut-Harald Grønnvoll
- Mona Graftås

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

- Sully Sergio Ramirez Reed

---

Sak 7

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

**Innstilling**

Styreleder velges som delegat. Nestleder velges som varadelegat.

### Roller og kandidater

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

- Frode Holteng

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

- Holger Schlaupitz

---

Sak 8

## Hvem kan bestemme og hvem skal betale når det gjøres arbeid på FS1/HBL sin eiendom?

**Forslag fremmet av:**
Christian Muskat

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

**Bakgrunn:**
Det er gjort arbeid på bygninger som tilhører Fredensborg Sameie 1 (FS1). Arbeidet er utført av Sameiet Fredensborg Gårdsrom (SFG).

Jeg har flere ganger spurt styret i Hausmann Borettslag om:

- hvilket vedtak som gir SFG rett til å utføre arbeid på FS1 sin eiendom
- om det finnes et styrevedtak i FS1 som har godkjent dette

Styret har verken besvart spørsmålet om hvilken rett SFG har til å gjøre slikt arbeid, eller innhentet og lagt frem vedtak fra FS1 som viser at dette er godkjent. Spørsmålene er i stedet blitt sendt videre, uten at vi som andelseiere har fått noe klart svar.

Samtidig vet vi at:

- Jess Carlsens Borettslag (JCBL), gjennom sitt eierskap i SFG, har sagt nei til å dele kostnader for utbedring av Spansketrappen, som ligger på FS1 sin eiendom
- JCBL har også foreslått et lysprosjekt i gårdsrommet til ca. 1,4 millioner kroner, som SFG sa nei til

Dette viser at ulike tiltak behandles forskjellig og gjør det uklart hvilke prinsipper som faktisk gjelder. Med andre ord, hvem som skal betale for hva.

Dersom slike spørsmål ikke er tydelig avklart på forhånd, kan Hausmann Borettslag i praksis risikere å betale for arbeid vi ikke har sagt ja til. Det kan igjen føre til høyere felleskostnader og høyere husleie for oss alle.

**Poenget med saken:**

Saken handler om forutsigbarhet og rettferdighet. Vi må vite:

- hvem som har rett til å bestemme tiltak
- hvem som skal betale
- og at de samme prinsippene brukes hver gang

**Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen slår fast at Sameiet Fredensborg Gårdsrom ikke kan utføre eller betale for arbeid på FS1 sin eiendom uten at dette er godkjent gjennom et styrevedtak i Fredensborg Sameie 1.Styret i Hausmann Borettslag bes sørge for at slike vedtak finnes og kan vises frem ved forespørsel, og at kostnader fordeles på en rettferdig og konsekvent måte mellom boligselskapene.

**Styrets innstilling**

TIL ORIENTERING OM SAKSBEHANDLINGEN I DEN DIGITALE PORTALEN:

Styret har vurdert det innkomne forslaget basert på egen kunnskap og egne erfaringer og med juridisk bistand fra OBOS. Styrets innstilling med begrunnelse fremgår under. For å sikre en ryddig og strukturert avvikling av den digitale generalforsamlingen, med lik informasjon fra styret til alle før de stemmer, utgjør dette dokumentet styrets endelige redegjørelse i saken. Styret vil ikke delta i noen debatt i møteportalens kommentarfelt.

STYRETS INNSTILLING OG STEMMEVEILEDNING:

Styrets innstilling er at forslaget IKKE tas til følge. For å støtte styrets innstilling, må du stemme MOT forslaget.

BAKGRUNN FOR SAKEN:

Det er kommet inn et forslag om at generalforsamlingen i Hausmann borettslag (HBL) skal fatte vedtak om at Sameiet Fredensborg Gårdsrom (SFG) ikke kan utføre eller betale for arbeid på bygningsmassen til Fredensborg Sameie 1 (FS1) uten et forutgående styrevedtak i FS1. Det hevdes at dagens praksis skaper uforutsigbarhet, og viser til ulik håndtering av tidligere prosjekter i kvartalet (utbedring av "Spansketrappen" og et foreslått lysprosjekt).

STYRETS JURIDISKE VURDERING OG BEGRUNNELSE FOR Å STEMME IMOT FORSLAGET:

Hausmann borettslag (HBL), Fredensborg Sameie 1 (FS1) og Sameiet Fredensborg Gårdsrom (SFG) er ulike boligselskaper/sammenslutninger med hver sine styrende organer, hver sine vedtekter og hver sine ansvarsområder. HBL er del av eierseksjonssameiet FS1, som igjen eier en sameieandel i det tingsrettslige sameiet SFG sammen med Jess Carlsen Borettslag og Fredensborg Sameie 2.

Slik styret oppfatter forslagsstillers forslag, er det ønske om at generalforsamlingen i HBL skal fatte vedtak om hva styret og/eller årsmøtet i SFG kan og ikke kan vedta, utføre eller betale for av arbeid på FS1 sin eiendom uten at styret i FS1 har godkjent dette. Styret kan ikke se at generalforsamlingen i borettslaget kan beslutte dette med bindende virkning for andre boligselskaper/sammenslutninger og overfor deres styrende organer. Slike vedtak må eventuelt fremmes, behandles og vedtas i disse selskapene og organene.

Styret legger ellers til grunn at de styrende organer i de ulike boligselskapene / sammenslutningene i nødvendig grad samarbeider om tiltak som berører felles interesser, herunder eventuelle tiltak som skal gjennomføres på en annens eiendom, og at man i den forbindelse følger både de respektive boligselskapers / sammenslutningers gjeldende lover og vedtekter og eventuelle vedtak som måtte være fattet internt av boligselskapene/sammenslutningene sine øverste organer. I større saker der HBL berøres av tiltak som også involverer andre boligselskaper / sammenslutninger, vil styret på vanlig måte løpende vurdere egen kompetanse og i nødvendig grad bringe saker opp for borettslagets generalforsamling.

HBL er direkte representert i styret og i årsmøtet i FS1, og kan påvirke avgjørelser der.

KONKLUSJON:

Ansvarsdelingen mellom de ulike boligselskapene/sammenslutningene er etter styrets oppfatning juridisk ryddig, logisk og tilstrekkelig regulert i dag. Forslaget bygger på feil premisser og er kun egnet til å skape forvirring rundt de ulike selskapene og deres styrende organers ansvarsområde og beslutningsmyndighet, og vil kunne bidra til å fordyre, komplisere og forsinke forvaltningen av eiendommene i kvartalet.

**Styret i HBL innstiller derfor generalforsamlingen til å stemme MOT forslaget.**

**Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen slår fast at Sameiet Fredensborg Gårdsrom ikke kan utføre eller betale for arbeid på FS1 sin eiendom uten at dette er godkjent gjennom et styrevedtak i Fredensborg Sameie 1.Styret i Hausmann Borettslag bes sørge for at slike vedtak finnes og kan vises frem ved forespørsel, og at kostnader fordeles på en rettferdig og konsekvent måte mellom boligselskapene.

# Styrets årsrapport

## STYRETS ARBEID 2025

### Styrets sammensetning.

I generalforsamlingen 24.-28.april 2025 fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Mona Graftås (var ikke på valg, 1 år igjen)
- Nestleder /styremedlem: Holger Schlaupitz, for 2 år
- Styremedlem: Inger Karin Zettergren (var ikke på valg, 1 år igjen)
- Styremedlem: Frode Holteng, for 2 år
- Varamedlem: ikke valgt

Valgkomiteen stilte ikke til gjenvalg.

Det var ingen kandidater til valgkomité for perioden 2025-2026.

### Styremøter

Etter generalforsamlingen har styret avholdt til sammen 12 møter inkludert konstituerende møte, regnskaps- og budsjettmøte.

### Ekstraordinær generalforsamling 2025

Det ble avholdt en ekstraordinær generalforsamling som ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 09:00 til 25. september for valg av ny revisor. Generalforsamlingen valgte PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor. Navnet er i ettertid endret til TELL Norge AS.

### Andre selskaper i kvartalet

Kvartalet består av totalt seks forskjellige sameier og borettslag:

- Jess Carlsen Borettslag – JCBL (Jess Carlsens gate 2, 4, 6 og 8 og Møllergata 48)
- Hausmann Borettslag – HBL (Jess Carlsens gate 10 og 12)
- Fredensborg Sameie 1 – FS1 (Møllergata 50 og 52 pluss næringsarealer og Hausmann Borettslag)
- Fredensborg Sameie 2 - FS2 (Jess Carlsen Borettslag og næringsarealer)
- Sameiet Fredensborg Gårdsrom - SFG
- Fredensborg Garasjesameie - FG

HBL er største andelseier i FS1. FS1 er største eier i SFG.

HBL har for 2025 hatt styreleder Mona Graftås og styremedlem Inger Karin Zettergren som sine representanter i FS1 sitt styre. HBL har vært representert i styrene i SFG og FG via FS1 ved styreleder Mona Graftås med Inger Karin Zettergren som vara.

### VIBBO

Styret benytter VIBBO for å nå ut med info til beboerne.

Under “Temaer” ligger all nyttig informasjon om borettslaget. Bruk Vibbo som info til megler når du skal selge bolig.

HBL er en del av “Nabolag” på Vibbo sammen med de andre selskapene i kvartalet.

### Vedlikehold og vedlikeholdsplan

Styret i HBL har i 2025 – som en del av FS1 - hatt søkelys på samarbeid med de andre boligselskapene i kvartalet om vedlikeholdsprosjekter og tiltak for å sikre opplevd trygghet og sikkerhet i kvartalet. Det vesentligste av arbeid med prosjekter og vedlikehold i 2025 er utført i regi av FS1 som holder i alle avtaler om drift, vedlikehold, renhold med mer. Det viktigste som er gjennomført i perioden, er følgende:

- Periodisk vedlikehold av heiser, fasader, tak og vinduer. Arbeidene fortsetter i 2026.
- Det ble etablert betongbukker på trappen ute ved Møllergata for å hindre uønsket opphold.
- Spansketrappen ble impregnert i 2025, ståltrappen er demontert og vil ikke re-monteres, men søkes solgt.
- Høsten 2025 ble det etablert smeltematter fra Isfritt for å sikre trygg ferdsel om vinteren.

### Prosjekter og nye avtaler

Vedrørende drift og vedlikehold i Hausmann borettslag og FS1 som vi er en del av, er aktivitet og kostnader foreløpig videreført basert på fjorårets nivå. Styret avventer oppdatert informasjon om prosjekter og budsjettjusteringer for inneværende år og vil informere om dette så snart vi har fått dette fra FS1.

*Callinganlegg og adgangskontroll*

Som redegjort for i fjor, ble det etablert et nytt og moderne anlegg for adgangskontroll med calling fra Unifi i 2024-25. Arbeidene ble utført på dugnadsinnsats fra styremedlem og vaktmester, og de økonomiske besparelsene som Fredensborg Sameie1 og dermed også Hausmann borettslag har fått fordelen av, er veldig store, inntil 85% som redegjort for i fjor. Du finner all relevant informasjon om anlegget, registrering av beboere og bestilling av nøkkelbrikke eller nøkkelkort på VIBBO under tema «Calling».

Anlegget er supplert i 2025 med exit-knapper ved hoved-inngangspartiene til Jess Carlsens gate 12 og Møllergata 50, i tillegg til Møllergata 52 kjeller og ved utgang mot Hausmannsgate i Møllergata 52, i tillegg til de exit-knappene som ble montert for å teste bruker-vennlighet ved glassdør JC10 og M52 foregående periode. Det vurderes utvidelser for kjellerdører for øvrige oppganger.

### Forventet vedlikehold

Vedrørende drift og vedlikehold i Hausmann borettslag og FS1 som vi er en del av, er aktivitet og kostnader foreløpig videreført basert på fjorårets nivå. Styret avventer oppdatert informasjon om prosjekter og budsjettjusteringer for inneværende år og vil informere om dette så snart vi har fått dette fra FS1.

FS1 har fra 2024 en foreløpig oversikt over forventet vedlikehold fram til 2060 for sameiet, og HBL skal ta sin rettmessige brøk av kostnadene.

Det er viktig å merke seg at viktig infrastruktur i bygget, som ventilasjon, varmesentral, elektrisk anlegg herunder lamper og armaturer, ytre og indre avløpsrør mv. også vil ha behov for løpende utskifting av komponenter og vedlikehold, men det er ikke planlagt større utskiftinger av disse pr nå.

Det er også en risiko for at det kan oppstå hendelser som vanninnsig eller andre ytre skader som kan påføre sameiet – og dermed HBL - betydelige uforutsette kostnader.

**Prosjekt / Periode / Kostnadsanslag totalt:**

- Utvendig maling av vinduer og balkongdører / 2024-2026 / 400.000 - 600.000 (2024)
- Rehabilitering tak / 2035-2045 / 1-2 millioner (2024)
- Utskifting av heis / 2040-2050 / grovt estimert til 2 mill pr. heis
- Fasaderehabilitering og skifte av vinduer / 2030-2040 / ukjent

### Hausmann borettslag - egne tiltak

Hausmann borettslag har gjennomført to egne tiltak i henhold til vedtak i generalforsamlingen 2025.

*Etablering av infoskjermer over postkassene i inngangspartiene til JC gate 10 og 12.* Kostnadsrammen for tiltaket ble vedtatt til 30 000,- pluss mva., altså kr 37 500,- Tiltaket skulle utføres i løpet av 2025. Det ble anskaffet 2 skjermer for veggmontering inkl. nødvendig kabling og strømforsyninger samt adaptere. Tiltaket ble etablert høsten 2025. Sluttkostnaden ble kr 20 171,90 totalt - altså kr 17 327,- under vedtatt budsjett.

*Etablering av sesongbasert dekor inkludert audiovisuelle tiltak i inngangspartiene til JC gate 10 og 12.* Kostnadsrammen for tiltaket ble vedtatt til kr 15 000,- pluss mva., altså kr 18 750,-. Tiltaket skulle igangsettes i løpet av 2025. Det ble anskaffet Halloween-dekor i oktober. Dette fikk henge i fred i JC10, men forsvant dessverre i JC 12. Det er også anskaffet to juletrær med LED-lys fra Ambiplants, som etter montering ble dekorert med julepynt fra anonyme givere/beboere. På vedtatt budsjett gjenstår kr 10 199,-, som skal brukes til ytterligere tiltak framover, også i neste styreperiode.

### Brannvern

FS1 fikk utført kontroll på det nye brannvarslingsanlegget på tampen av 2023. Det er ikke lenger nødvendig å komme inn i hver leilighet for å utføre kontrollen. Beboerne bør imidlertid passe på at detektoren avgir små blink med jevne mellomrom.

Styret anbefaler alle beboerne å supplere det sentrale brannvarslingsanlegget med minst én egen, vanlig røykvarsler som plasseres i eller nær soverommet, for å oppnå raskere responstid ved røykutvikling i egen leilighet.

I hver oppgang er det i inngangspartiet et panel for brannvarslingsanlegget. Det er verd å nevne at styret setter pris på å få beskjed dersom beboere observerer feilmeldinger på panelet, noe som indikeres ved at gul lampe lyser. Såkalt forvarsel indikeres også med tekst og lys, eventuelt også med en pipelyd. Slike forvarsler indikerer at nivået på røyk eller varme har oversteget et visst nivå, men ikke så mye at det representerer en fare som fører til at alarmen utløses. Det er viktig at årsakene til forvarselet sjekkes ut. Om beboerne ikke på egenhånd kan sjekke det, setter styret stor pris på å få umiddelbar beskjed dersom noen observerer melding om forvarsel på brannpanelet.

Alle boenheter skal ha brannslokker og har fått utdelt dette. For å unngå at pulveret klumper seg i brannslokkerne, anbefaler vi at beboerne med jevne mellomrom snur brannslokkeren opp–ned med jevne mellomrom.

Ellers viser vi til branninstruksen, som dere finner på Vibbo.

Til generalforsamlingen i Hausmann Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Hausmann Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 borettslagets 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, 25. mars 2026
**Tell Norge AS**

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

## HAUSMANN BRL
## ORG.NR. 986864172, KLIENTNR. 627

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **742 368** | **563 219** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 2 457 429 | 2 390 426 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 16 | -1 856 323 | -2 164 078 |
| Endr. EK i fellesanlegg | 20 | -35 031 | -43 761 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -3 051 | -3 438 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **563 024** | **179 149** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **1 305 392** | **742 368** |
| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | | |
| Omløpsmidler | | 1 454 756 | 1 241 144 |
| Kortsiktig gjeld | | -149 364 | -498 776 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **1 305 392** | **742 368** |

## HAUSMANN BRL
## ORG.NR. 986864172, KLIENTNR. 627

### RESULTATREGNSKAP



Dokument-ID 092221155557573281073

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | 2 | 2 986 089 | 0 | 0 | 0 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 405 078 | 5 299 766 | 5 315 761 | 5 467 046 |
| Andre inntekter | 3 | 750 | 6 236 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **5 391 917** | **5 306 002** | **5 315 761** | **5 467 046** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -20 582 | -14 100 | -14 000 | -14 000 |
| Styrehonorar | 5 | -65 047 | -100 000 | -100 000 | -76 700 |
| Revisjonshonorar | 6 | -14 031 | -8 625 | -8 000 | -8 240 |
| Forretningsførerhonorar | | -121 100 | -116 440 | -122 000 | -127 490 |
| Konsulenthonorar | | -7 758 | -4 909 | -15 000 | -15 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | 0 | 0 | -30 000 | -30 000 |
| Forsikringer | | -2 869 | 0 | 0 | -17 092 |
| Kommunale avgifter | 8 | -2 032 | -1 142 | 0 | 0 |
| Kostnader sameie | 20 | -1 871 830 | -1 805 689 | -1 850 000 | -1 850 000 |
| Energi/fyring | 9 | 47 | 0 | 0 | 0 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -130 272 | -126 732 | -132 000 | -135 960 |
| Andre driftskostnader | 10 | -49 420 | -19 819 | -19 000 | -19 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 284 893** | **-2 197 456** | **-2 290 000** | **-2 293 482** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:** | | **3 107 024** | **3 108 546** | **3 025 761** | **3 173 564** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **3 107 024** | **3 108 546** | **3 025 761** | **3 173 564** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 125 171 | 124 841 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -774 766 | -842 962 | -786 000 | -717 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-649 595** | **-718 121** | **-786 000** | **-717 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **2 457 429** | **2 390 426** | **2 239 761** | **2 456 564** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital: | | 2 457 429 | 2 390 426 | | |



Dokument-ID 092221155557573281073

**HAUSMANN BRL**
**ORG.NR. 986864172, KLIENTNR. 627**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 13 | 90 430 000 | 90 430 000 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 20 | 2 893 967 | 2 858 936 |
| Øremerkede bankinnskudd | | 128 442 | 106 806 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **93 452 409** | **93 395 742** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 0 | 102 458 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 0 | 578 |
| Energiavregning | 14 | 1 074 | 18 066 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 226 156 | 900 185 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 227 526 | 219 857 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 454 756** | **1 241 144** |
| **SUM EIENDELER** | | **94 907 165** | **94 636 886** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 59 * 100 | | 5 900 | 5 900 |
| Annen egenkapital | 15 | 42 787 766 | 40 330 337 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **42 793 666** | **40 336 237** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 24 721 322 | 26 577 645 |
| Borettsinnskudd | 17 | 27 123 100 | 27 123 100 |
| Annen langsiktig gjeld | | 119 713 | 101 128 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **51 964 135** | **53 801 873** |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 9 500 | 51 |
| Påløpte renter | | 123 036 | 133 725 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 365 000 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 | 16 828 | 0 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **149 364** | **498 776** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **94 907 165** | **94 636 886** |


Dokument-ID 092221155557573281073

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pantstillelse | 19 | 90 424 100 | 90 424 100 |
| Garantiansvar | 20 | 67 832 | 173 012 |

Oslo, 20.03.2026
Styret i Hausmann Brl

Mona Graftås/s/ Inger Karin Zettergren/s/ Frode Holteng/s/

Holger Schlaupitz/s/

**NOTE 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-
skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

**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 verdi-
fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på
etableringstidspunktet.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. Tomter avskrives ikke.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske
levetid.

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets
fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til
borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.


Dokument-ID 092221155557573281073

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av
fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra
IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 4 920 |
| Felleskostnader | 2 269 886 |
| Kollektiv bredbåndsavtale | 130 272 |
| Kapitalkostnader IN-lån | 3 000 375 |
| Reg.kapitalkostnader IN-lån | -14 286 |
| Fratrekk kapitalkostnader | -2 986 089 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 405 078** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Nøkler | 750 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **750** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Annen opplysningspliktig godtgjørelse | -10 000 |
| Arbeidsgiveravgift | -10 582 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-20 582** |

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

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -65 047 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-65 047** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -1 544 |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -14 031 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-14 031** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**


Dokument-ID 092221155557573281073

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

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -2 032 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-2 032** |

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | 47 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **47** |

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

| | |
|---|---|
| Container | -3 439 |
| Andre driftskostnader | -1 483 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -1 544 |
| Andre kontorkostnader | -28 722 |
| Kontingenter | -11 800 |
| Bank- og kortgebyr | -2 428 |
| Øreavrunding | -3 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-49 420** |

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 4 618 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 10 720 |
| Andel renteinntekt fra 5552 Fredensborg Sameie 1 | 109 833 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **125 171** |

**NOTE 12**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -774 766 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-774 766** |

**NOTE 13**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris/bokført verdi | 90 430 000 |
| **SUM BYGNINGER** | **90 430 000** |

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE 14**
**ENERGIAVREGNING 2025**
**INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -320 190 |


Dokument-ID 092221155557573281073

| | |
|---|---|
| **SUM INNTEKTER** | **-320 190** |
| | |
| **KOSTNADER** | |
| Fjernvarme | 321 264 |
| **SUM KOSTNADER** | **321 264** |
| | |
| **SUM ENERGIAVREGNING. Tilbakebetales/innkreves i 2026** | **1 074** |

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
bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet

**NOTE 15**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | 38 350 521 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 9 632 917 |
| Egenkapital fra IN i år | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | -5 195 672 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **42 787 766** |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE 16**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**
Husbanken
Fastrenteavtale frem til 01.02.2032
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 2,97 %. Løpetiden er 30 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2005 | -63 301 000 | |
| Nedbetalt tidligere ordinære avdrag | 27 090 438 | |
| Nedbetalt tidligere ekstraordinære avdrag | 9 632 917 | |
| Nedbetalt i år | 1 856 323 | |
| Nedbetalt i år ekstraordinære avdrag | 0 | |
| | | -24 721 322 |
| | | **-24 721** |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **322** |


Dokument-ID 092221155557573281073

**NOTE 17**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| | -27 123 |
| Borettsinnskudd | 100 |
| | **-27 123** |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **100** |

**NOTE 18**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avregningskonto for IN-lån | -16 558 |
| Manuelle utbetalinger (utlegg som utbet 02.01.26) | -270 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-16 828** |

**NOTE 19**
**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 27 123 100 |
| Pantelån | 24 721 322 |
| Beregnede IN forpliktelser | 4 437 245 |
| **TOTALT** | **56 281 667** |

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

| | |
|---|---|
| Bygninger | 90 430 000 |
| **TOTALT** | **90 430 000** |

**NOTE 20**
**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Selskapet eier 2860/7545 deler av Fredensborg Sameie 1*
*Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Fredensborg Sameie*
1, som ugjør kr. 67.832,-
Selskapets andel i Fredensborg Sameie 1 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg"
egenkaital i fellesanlegg". Selskapets andel av driftskostnader i Fredensborg Sameie 1 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 092221155557573281073

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 23.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.04.26
**Selskapsnummer:** 627 **Selskapsnavn:** HAUSMANN BORETTSLAG

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**

Alexander Aalvik er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Knut-Harald Grønnvoll og Sully Sergio Ramirez Reed er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 76.700,-

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

☐ Frode Holteng

**Styremedlem** (kun 3 skal velges)

☐ Inger Karin Zettergren

☐ Knut-Harald Grønnvoll

☐ Mona Graftås

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

☐ Sully Sergio Ramirez Reed

**Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

☐ Frode Holteng

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

☐ Holger Schlaupitz

**Sak 8 Hvem kan bestemme og hvem skal betale når det gjøres arbeid på FS1/HBL sin eiendom?**

Generalforsamlingen slår fast at Sameiet Fredensborg Gårdsrom ikke kan utføre eller betale for arbeid på FS1 sin eiendom uten at dette er godkjent gjennom et styrevedtak i Fredensborg Sameie 1.Styret i Hausmann Borettslag bes sørge for at slike vedtak finnes og kan vises frem ved forespørsel, og at kostnader fordeles på en rettferdig og konsekvent måte mellom boligselskapene.

☐ For

☐ Mot

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 2025 for HAUSMANN BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 986864172
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 24. april kl. 18:00 til 28. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Forretningsfører Marie Rygh er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Iselin Bjørgsdatter Masternes og Fritz Deila-Osan har sagt seg villige til å stille som protokollvitner til Hausmann brl sin generalforsamling.

> **Forslag til vedtak:**
> Iselin Bjørgsdatter Masternes og Fritz Deila-Osan er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
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: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 1500,- pr bolig, innenfor OBOS anbefaling om et beløp på mellom 1100,- og 2500,- pr bolig. Det gir et styrehonorar på kr. 88.500,- som er noe lavere enn foregående år.

I styremøte 14.4.25 har styreleder fremmet forslag om å redusere styreleders andel av det samlede vedtatte styrehonoraret på 88.500,- for å tilbakeføre midler til borettslaget, for finansiering av sak 7 og/eller 8 i årets generalforsamling hvis forslagene blir vedtatt. Forslaget ble vedtatt av styret. Dersom sakene ikke blir vedtatt i generalforsamlingen 2025, skal midlene øremerkes miljøtiltak i borettslaget og brukes til tiltak sammen med pengene som står på Miljøkontoen.

Styreleders andel av det totale styrehonoraret ble vedtatt i styremøte 24.03.25. Andelen utgjør 53%, eller NOK 46.905,- En reduksjon med 50% av denne andelen utgjør NOK 23.452,50. Det gir at det samlede styrehonoraret som foreslås vedtatt reduseres fra 88.500,- til 65.047,50.

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til 10.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.047,50 Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til 10.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **20**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Alle andelseiere skal få muligheten til å få installert en ventil i veggen ut mot gårdsrom/gate, hvor man kan koble til utluft fra portable air condition-maskiner

Fremmet av: Fritz Deila- Osan

Jeg ønsker å gjenta et forslag som jeg sendte inn til generalforsamlingen for 2-3 år siden, og det er:

Alle andelseiere skal få muligheten til å få installert en ventil i veggen ut mot gårdsrom/gate, hvor man kan koble til utluft fra portable air condition-maskiner, slik at man slipper å ha en lufteslange hengende ut av vinduene.

Bakgrunn: Det er flere og flere her i kvartalet som går til anskaffelse av portable a/c-er for å gjøre sommerhalvåret litt mer levelig. Jeg observerer at de aller fleste har gått til anskaffelse av slikt utstyr, og at slangene som transporterer varmluft som regel blir lagt ut gjennom soveromsvindu/stuevindu.

Ettersom det nå er så mange som har gått til anskaffelse av slikt utstyr, og at den enkelte har en streng vedlikeholdsplikt å forholde seg til, så mener jeg at det bare er fornuftig at styret sørger for å legge til rette for at de som ønsker det, skal få installert ventiler i leiligheten som utluften fra a/c-ene kan kobles til.

Jeg har selv observert at vinduer står åpne, ofte hele sommeren, dag som natt, godvær som regnvær, uten å lukke dem når det kommer nedbør. For å spare borettslaget og sameiet for unødvendige kostnader til skift av vinduer som siger og trutner, så mener jeg at det vil være bra både for lommeboka og for inneklimaet at man kan få på plass en mulighet for utlufting, uten at man må la vinduer stå åpne i all slags vær. Dessuten slipper man med dette også økte energikostnader som følge av kuldelekkasje ved at a/c-slangen henger ut i et åpent vindu.

**Styrets innstilling**
Styret foreslår at saken fremmes videre til FS1 ettersom det er sameiet som forvalter bygningskonstruksjon og må ta stilling til inngripen i konstruksjoner, yttervegger og tilsvarende. Tiltak må ses i sammenheng med eksisterende balanserte ventilasjonsanlegg for bygningsmassen som helhet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret kontakter autorisert inneklima-personell for utredning av eventuell løsning, slik at alle får et standardisert tilbud. Den enkelte andelseier bekoster selv installasjon av ventilasjonsluke. Med dette mener jeg også at slike ventilasjonsluker skal være like, slik at estetikken opprettholdes. Jeg legger også ved et bilde av veggen i min leilighet jeg ser for meg kan være aktuell for en slik installasjon, slik at det er mulig å danne seg et bilde av hvordan det vil bli seende ut.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 7. Etablere infoskjerm i oppgang 10 og 12 inngangsparti.

Fremmet av: Mona Graftås

Det er lav oppslutning og lesefrekvens på nyheter fra styret. Senere tids hendelser som viser manglende kjennskap til hvor man finner vedtekter, informasjon om like tema som vedlikehold og branninstruks gjør det nødvendig å etablere en fleksibel og synlig påminnelse. På bakgrunn av dette foreslås det at styret får mandat til å etablere en løsning med digital info-skjerm i hvert inngangsparti.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får mandat til å etablere en løsning med digital skjerm i hvert inngangsparti. Kostnadsrammen for tiltaket settes til 30.000,- pluss mva.Tiltaket skal utføres i løpet av 2025.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **11**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 8. Sesongbasert dekor i oppgang 10 og 12 inngangsparti.

Fremmet av: Mona Graftås

For å bidra til økt trivsel i borettslaget foreslås det at det etableres sesongbasert dekor inkl audiovisuelle tiltak (eks. til påske, jul og halloween) i inngangsparti til JC 10 og 12.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får mandat til å etablere sesongbasert dekor inkl audiovisuelle tiltak i inngangsparti til JC 10 og 12. Kostnadsrammen for tiltaket settes til 15.000, - pluss mva. Tiltaket skal igangsettes i løpet av 2025.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 9. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 nye styremedlemmer til styreverv i Hausmann borettslag.

Vedlagt valgkomiteens innstilling.

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Frode Holteng (15 stemmer)
Holger Schlaupitz (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Frode Holteng
Holger Schlaupitz

## 10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Mona Graftås (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mona Graftås

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:
Holger Schlaupitz (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Holger Schlaupitz

# Protokoll til årsmøte 2026 for HAUSMANN BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 986864172
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. april kl. 09:00 til 26. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32.

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**
Forretningsfører leder møtet

> **Forslag til vedtak:**
> Alexander Aalvik er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**
Styret innstiller på at foreslåtte kandidater velges til å medundertegne protokollen sammen med møteleder. Begge er forespurt på forhånd og har sagt seg villige.

> **Forslag til vedtak:**
> Knut-Harald Grønnvoll og Sully Sergio Ramirez Reed er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
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: **21**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 76.700,-

Dette tilsvarer kr. 1300,- pr bolig pr år.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 76.700,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **19**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Valg av tillitsvalgte

Sittende styreleder og  ett styremedlem avslutter sine 2-årsperioder ved denne generalforsamlingen. To styremedlemmer har ett år igjen av sine verv som styremedlemmer.

Vedtektene i borettslaget beskriver i §8. "Styret og dets vedtak", § 8-1 "Styret""  at "*Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og tre til fire andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer for styremedlemmene.* "

Den ene av styremedlemmene som har 1 år igjen, stiller til valg som styreleder. De to som avslutter sine verv ved denne generalforsamlingen stiller til gjenvalg. I tillegg stiller to nye beboere til valg som henholdsvis fast styremedlem og vara.

Sittende styremedlem og nestleder Holger Schlaupitz fortsetter i sitt verv som styremedlem den kommende perioden.

**Innstilling**

Generalforsamlingen beslutter at styret for kommende periode skal bestå av 5 faste medlemmer hvorav 1 er styreleder,  samt 1 varamedlem. De valgbare kandidatene er listet opp under "Verv og kandidater".

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Frode  Holteng (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Frode  Holteng

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Mona Graftås (20 stemmer)
Knut-Harald Grønnvoll (21 stemmer)
Inger Karin Zettergren (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mona Graftås
Knut-Harald Grønnvoll
Inger Karin Zettergren

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Sully Sergio Ramirez Reed (20 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sully Sergio Ramirez Reed

## 7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Innstilling

Styreleder velges som delegat. Nestleder velges som varadelegat.

### Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Frode Holteng (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Frode Holteng

### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Holger Schlaupitz (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Holger Schlaupitz

## 8. Hvem kan bestemme og hvem skal betale når det gjøres arbeid på FS1/HBL sin eiendom?

Fremmet av: Christian Muskat

Bakgrunn:
Det er gjort arbeid på bygninger som tilhører Fredensborg Sameie 1 (FS1). Arbeidet er utført av Sameiet Fredensborg Gårdsrom (SFG).

Jeg har flere ganger spurt styret i Hausmann Borettslag om:

- hvilket vedtak som gir SFG rett til å utføre arbeid på FS1 sin eiendom
- om det finnes et styrevedtak i FS1 som har godkjent dette

Styret har verken besvart spørsmålet om hvilken rett SFG har til å gjøre slikt arbeid, eller innhentet og lagt frem vedtak fra FS1 som viser at dette er godkjent. Spørsmålene er i stedet blitt sendt videre, uten at vi som andelseiere har fått noe klart svar.

Samtidig vet vi at:

- Jess Carlsens Borettslag (JCBL), gjennom sitt eierskap i SFG, har sagt nei til å dele kostnader for utbedring av Spansketrappen, som ligger på FS1 sin eiendom
- JCBL har også foreslått et lysprosjekt i gårdsrommet til ca. 1,4 millioner kroner, som SFG sa nei til

Dette viser at ulike tiltak behandles forskjellig og gjør det uklart hvilke prinsipper som faktisk gjelder. Med andre ord, hvem som skal betale for hva.

Dersom slike spørsmål ikke er tydelig avklart på forhånd, kan Hausmann Borettslag i praksis risikere å betale for arbeid vi ikke har sagt ja til. Det kan igjen føre til høyere felleskostnader og høyere husleie for oss alle.

Poenget med saken:

Saken handler om forutsigbarhet og rettferdighet. Vi må vite:

- hvem som har rett til å bestemme tiltak
- hvem som skal betale
- og at de samme prinsippene brukes hver gang

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen slår fast at Sameiet Fredensborg Gårdsrom ikke kan utføre eller betale for arbeid på FS1 sin eiendom uten at dette er godkjent gjennom et styrevedtak i Fredensborg Sameie 1.Styret i Hausmann Borettslag bes sørge for at slike vedtak finnes og kan vises frem ved forespørsel, og at kostnader fordeles på en rettferdig og konsekvent måte mellom boligselskapene.

Styrets innstilling
TIL ORIENTERING OM SAKSBEHANDLINGEN I DEN DIGITALE PORTALEN:

Styret har vurdert det innkomne forslaget basert på egen kunnskap og egne erfaringer og med juridisk bistand fra OBOS. Styrets innstilling med begrunnelse fremgår under. For å sikre en ryddig og strukturert avvikling av den digitale generalforsamlingen, med lik informasjon fra styret til alle før de stemmer, utgjør dette dokumentet styrets endelige redegjørelse i saken. Styret vil ikke delta i noen debatt i møteportalens kommentarfelt.

STYRETS INNSTILLING OG STEMMEVEILEDNING:

Styrets innstilling er at forslaget IKKE tas til følge. For å støtte styrets innstilling, må du stemme **MOT** forslaget.

BAKGRUNN FOR SAKEN:

Det er kommet inn et forslag om at generalforsamlingen i Hausmann borettslag (HBL) skal fatte vedtak om at Sameiet Fredensborg Gårdsrom (SFG) ikke kan utføre eller betale for arbeid på bygningsmassen til Fredensborg Sameie 1 (FS1) uten et forutgående styrevedtak i FS1. Det hevdes at dagens praksis skaper uforutsigbarhet, og viser til ulik håndtering av tidligere prosjekter i kvartalet (utbedring av "Spansketrappen" og et foreslått lysprosjekt).

STYRETS JURIDISKE VURDERING OG BEGRUNNELSE FOR Å STEMME IMOT FORSLAGET:

Hausmann borettslag (HBL), Fredensborg Sameie 1 (FS1) og Sameiet Fredensborg Gårdsrom (SFG) er ulike boligselskaper/sammenslutninger med hver sine styrende organer, hver sine vedtekter og hver sine ansvarsområder. HBL er del av eierseksjonssameiet FS1, som igjen eier en sameieandel i det tingsrettslige sameiet SFG sammen med Jess Carlsen Borettslag og Fredensborg Sameie 2.

Slik styret oppfatter forslagsstillers forslag, er det ønske om at generalforsamlingen i HBL skal fatte vedtak om hva styret og/eller årsmøtet i SFG kan og ikke kan vedta, utføre eller betale for av arbeid på FS1 sin eiendom uten at styret i FS1 har godkjent dette. Styret kan ikke se at generalforsamlingen i borettslaget kan beslutte dette med bindende virkning for andre boligselskaper/sammenslutninger og overfor deres styrende organer. Slike vedtak må eventuelt fremmes, behandles og vedtas i disse selskapene og organene.

Styret legger ellers til grunn at de styrende organer i de ulike boligselskapene / sammenslutningene i nødvendig grad samarbeider om tiltak som berører felles interesser, herunder eventuelle tiltak som skal gjennomføres på en annens eiendom, og at man i den forbindelse følger både de respektive boligselskapers / sammenslutningers gjeldende lover og vedtekter og eventuelle vedtak som måtte være fattet internt av boligselskapene/sammenslutningene sine øverste organer. I større saker der HBL berøres av tiltak som også involverer andre boligselskaper / sammenslutninger, vil styret på vanlig måte løpende vurdere egen kompetanse og i nødvendig grad bringe saker opp for borettslagets generalforsamling.

HBL er direkte representert i styret og i årsmøtet i FS1, og kan påvirke avgjørelser der.

KONKLUSJON:

Ansvarsdelingen mellom de ulike boligselskapene/sammenslutningene er etter styrets oppfatning juridisk ryddig, logisk og tilstrekkelig regulert i dag. Forslaget bygger på feil premisser og er kun egnet til å skape forvirring rundt de ulike selskapene og deres styrende organers ansvarsområde og beslutningsmyndighet, og vil kunne bidra til å fordyre, komplisere og forsinke forvaltningen av eiendommene i kvartalet.

**Styret i HBL innstiller derfor generalforsamlingen til å stemme MOT forslaget.**

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **7**
Antall stemmer mot vedtaket: **11**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 627
HAUSMANN BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i HAUSMANN BORETTSLAG

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 24. april kl. 18:00 og lukker 28. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/627

### 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.

### Annen informasjon - Beboermøte 24.04.2025

Det inviteres til et felles beboermøte i Takhuset den 24. april kl. 18:00.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Alle andelseiere skal få muligheten til å få installert en ventil i veggen ut mot gårdsrom/gate, hvor man kan koble til utluft fra portable air condition-maskiner
7. Etablere infoskjerm i oppgang 10 og 12 inngangsparti.
8. Sesongbasert dekor i oppgang 10 og 12 inngangsparti.
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i HAUSMANN BORETTSLAG

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Forretningsfører Marie Rygh er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Iselin Bjørgsdatter Masternes og Fritz Deila-Osan har sagt seg villige til å stille som protokollvitner til Hausmann brl sin generalforsamling.

**Forslag til vedtak**

Iselin Bjørgsdatter Masternes og Fritz Deila-Osan 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.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

**Vedlegg**

1. 0627 Hausmann Brl.pdf
2. Årsregnskap 2024-627.pdf

---

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 1500,- pr bolig, innenfor OBOS anbefaling om et beløp på mellom 1100,- og 2500,- pr bolig. Det gir et styrehonorar på kr. 88.500,- som er noe lavere enn foregående år.

I styremøte 14.4.25 har styreleder fremmet forslag om å redusere styreleders andel av det samlede vedtatte styrehonoraret på 88.500,- for å tilbakeføre midler til borettslaget, for finansiering av sak 7 og/eller 8 i årets generalforsamling hvis forslagene blir vedtatt. Forslaget ble vedtatt av styret. Dersom sakene ikke blir vedtatt i generalforsamlingen 2025, skal midlene øremerkes miljøtiltak i borettslaget og brukes til tiltak sammen med pengene som står på Miljøkontoen.

Styreleders andel av det totale styrehonoraret ble vedtatt i styremøte 24.03.25. Andelen utgjør 53%, eller NOK 46.905,- En reduksjon med 50% av denne andelen utgjør NOK 23.452,50. Det gir at det samlede styrehonoraret som foreslås vedtatt reduseres fra 88.500,- til 65.047,50.

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til 10.000,-

**Forslag til vedtak**

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.047,50 Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til 10.000,-

---

Sak 6

## Alle andelseiere skal få muligheten til å få installert en ventil i veggen ut mot gårdsrom/gate, hvor man kan koble til utluft fra portable air condition-maskiner

**Forslag fremmet av:**
Fritz Deila- Osan

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å gjenta et forslag som jeg sendte inn til generalforsamlingen for 2-3 år siden, og det er:

Alle andelseiere skal få muligheten til å få installert en ventil i veggen ut mot gårdsrom/gate, hvor man kan koble til utluft fra portable air condition-maskiner, slik at man slipper å ha en lufteslange hengende ut av vinduene.

Bakgrunn: Det er flere og flere her i kvartalet som går til anskaffelse av portable a/c-er for å gjøre sommerhalvåret litt mer levelig. Jeg observerer at de aller fleste har gått til anskaffelse av slikt utstyr, og at slangene som transporterer varmluft som regel blir lagt ut gjennom soveromsvindu/stuevindu.

Ettersom det nå er så mange som har gått til anskaffelse av slikt utstyr, og at den enkelte har en streng vedlikeholdsplikt å forholde seg til, så mener jeg at det bare er fornuftig at styret sørger for å legge til rette for at de som ønsker det, skal få installert ventiler i leiligheten som utluften fra a/c-ene kan kobles til.

Jeg har selv observert at vinduer står åpne, ofte hele sommeren, dag som natt, godvær som regnvær, uten å lukke dem når det kommer nedbør. For å spare borettslaget og sameiet for unødvendige kostnader til skift av vinduer som siger og trutner, så mener jeg at det vil være bra både for lommeboka og for inneklimaet at man kan få på plass en mulighet for utlufting, uten at man må la vinduer stå åpne i all slags vær. Dessuten slipper man med dette også økte energikostnader som følge av kuldelekkasje ved at a/c-slangen henger ut i et åpent vindu.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at saken fremmes videre til FS1 ettersom det er sameiet som forvalter bygningskonstruksjon og må ta stilling til inngripen i konstruksjoner, yttervegger og tilsvarende. Tiltak må ses i sammenheng med eksisterende balanserte ventilasjonsanlegg for bygningsmassen som helhet.

### Forslag til vedtak

Styret kontakter autorisert inneklima-personell for utredning av eventuell løsning, slik at alle får et standardisert tilbud. Den enkelte andelseier bekoster selv installasjon av ventilasjonsluke. Med dette mener jeg også at slike ventilasjonsluker skal være like, slik at estetikken opprettholdes. Jeg legger også ved et bilde av veggen i min leilighet jeg ser for meg kan være aktuell for en slik installasjon, slik at det er mulig å danne seg et bilde av hvordan det vil bli seende ut.

### Vedlegg

3. Bildevedlegg forslag F. Deila-Osan.jpg

Sak 7

## Etablere infoskjerm i oppgang 10 og 12 inngangsparti.

**Forslag fremmet av:**
Mona Graftås

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er lav oppslutning og lesefrekvens på nyheter fra styret. Senere tids hendelser som viser manglende kjennskap til hvor man finner vedtekter, informasjon om like tema som vedlikehold og branninstruks gjør det nødvendig å etablere en fleksibel og synlig påminnelse. På bakgrunn av dette foreslås det at styret får mandat til å etablere en løsning med digital info-skjerm i hvert inngangsparti.

**Forslag til vedtak**
Styret får mandat til å etablere en løsning med digital skjerm i hvert inngangsparti. Kostnadsrammen for tiltaket settes til 30.000,- pluss mva.Tiltaket skal utføres i løpet av 2025.

---

Sak 8

## Sesongbasert dekor i oppgang 10 og 12 inngangsparti.

**Forslag fremmet av:**
Mona Graftås

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

For å bidra til økt trivsel i borettslaget foreslås det at det etableres sesongbasert dekor inkl audiovisuelle tiltak (eks. til påske, jul og halloween) i inngangsparti til JC 10 og 12.

**Forslag til vedtak**
Styret får mandat til å etablere sesongbasert dekor inkl audiovisuelle tiltak i inngangsparti til JC 10 og 12. Kostnadsrammen for tiltaket settes til 15.000, - pluss mva. Tiltaket skal igangsettes i løpet av 2025.

---

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 nye styremedlemmer til styreverv i Hausmann borettslag.

Vedlagt valgkomiteens innstilling.

### Roller og kandidater

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

- Frode Holteng
- Holger Schlaupitz

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling til styret i Hausmann borettslag.pdf

---

Sak 10

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

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

- Mona Graftås
  Styreleder som sitter ett år til, stiller som delegat

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

- Holger Schlaupitz

---

# Styrets årsrapport

## STYRETS ARBEID 2024

### Styrets sammensetning

I generalforsamlingen 6.mai 2024 ble nye personer valgt inn i styret. Etter valgene i årsmøtet 2024 fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: Mona Graftås
- Nestleder /styremedlem: Holger Schlaupitz (var ikke på valg)
- Styremedlem: Inger Karin Zettergren
- Styremedlem: Christian Muskat (var ikke på valg)
- Styremedlem: Frode Holteng (var ikke på valg)
- Varamedlem: Bjørn Sverre Grenager
- Varamedlem: Sully Sergio Ramirez

### Styremøter

Etter generalforsamlingen i mai 2024 har styret avholdt til sammen 5 møter. Det vesentligste av arbeid med prosjekter og vedlikehold i 2024 er utført i regi av FS1 og de fleste møter er derfor avholdt i regi av FS1.

### Andre selskaper i kvartalet

Kvartalet består av totalt 6 forskjellige sameier og borettslag. Dette er følgende:

- Jess Carlsen borettslag – JCBL (Jess Carlsens gate 2-4-6-8 og Møllergata 48)
- Hausmann Borettslag – HBL (Jess Carlsens gate 10 og 12)
- Fredensborg Sameie 1 – FS1 (Møllergata 50 og 52 pluss Hausmann borettslag og næringsarealer)
- Fredensborg Sameie 2 - FS2 (Jess Carlsen borettslag og næringsarealer)
- Sameiet Fredensborg Gårdsrom - SFG
- Fredensborg Garasjesameie - FG

HBL er største andelseier i FS1.

HBL har for 2024 hatt styreleder Mona Graftås og styremedlem Inger Karin Zettergren som sine representanter i FS1 sitt styre. Frode Holteng og Christian Muskat ble i 2022 valgt inn i FS1 sitt styre som selvstendige kandidater for 2 år. HBL har vært representert i styrene i SFG og FG via FS1 ved styreleder Mona Graftås.

### VIBBO som informasjonskanal

Styret har videreført VIBBO som informasjonskanal og benytter VIBBO for å nå ut med info til beboerne. Det gjelder også f.eks. garasjeplasser som er til salgs i FG og arrangement med dugnader med containere i regi av SFG. Booking av Takhuset finner du også på Vibbo. Under “Temaer” ligger all nyttig informasjon om borettslaget.

### Vedlikehold og vedlikeholdsplan

Styret i Hausmann borettslag har i 2024 – som en del av FS1 - hatt søkelys på samarbeid med de andre boligselskapene i kvartalet om vedlikeholdsprosjekter fra 2023 som er fullført i 2024. Som en del av FS1 har HBL også gjennomført andre prosjekter i samarbeid med øvrige selskaper.

Vedlikehold gjennomført i 2024

FS1 står for alt vedlikehold og holder i alle avtaler om drift, vedlikehold, renhold m. mer. Det viktigste som er gjennomført i perioden er følgende:

- Større periodisk vedlikehold av heiser, inkludert skifte av gulvbelegg
- Sliping av Spansketrappen – impregnering gjenstår og skal utføres i 2025
- Utvendig maling av vinduer (oppstartet i 2024, fortsetter i 2025)

Prosjekter og nye avtaler

- Det er etablert et nytt og moderne anlegg for adgangskontroll med calling fra Unifi. Arbeidene er utført på dugnadsinnsats fra styremedlem og vaktmester, og de økonomiske besparelsene som sameiet og borettslaget har fått fordelen av, er veldig store, inntil 85% som redegjort for fra FS1. Du finner all relevant informasjon om anlegget, registrering av beboere og bestilling av nøkkelbrikke eller nøkkelkort på VIBBO under tema «Calling».
- Det er mulighet for å benytte mobil, chip og / eller nøkkelkort for inngang
- Det er etablert leser på dør ved søppelrom JC12 for å slippe å bruke nøkkel
- Det er etablert Exit – knapp ved glassdør JC10 og M52 for å teste bruker-vennlighet, løsningen gir mulighet for å slippe å bruke vrider. Arbeidene skal kompletteres i 2025 for øvrige dører.
- Kvartalets felles forsamlingslokale, Takhuset, har fått en oppgradering av bestillingsrutinene. VIBBO har en kalender som viser tilgjengelighet og du kan booke direkte via den. Adgang til dør gis via Yale kodelås og en tallkode som du får oppgitt fra borettslagets kontaktperson ( se VIBBO) ved bestilling. Priser er oppdatert i 2024 og leie må betales før tilgang gis.

Forventet vedlikehold

FS1 har fra 2024 en foreløpig oversikt over forventet vedlikehold fram til 2060 for sameiet, og HBL skal ta sin rettmessige brøk av kostnadene. Det er viktig å merke seg at viktig infrastruktur i bygget, som ventilasjon, varmesentral, elektrisk anlegg herunder lamper og armaturer, ytre og indre avløpsrør mv. også vil ha behov for løpende utskifting av komponenter og vedlikehold, men det er ikke planlagt større utskiftinger av disse pr nå. Det er også en risiko for at det kan oppstå hendelser som vanninnsig eller andre ytre skader som kan påføre sameiet – og dermed HBL - betydelige uforutsette kostnader.

Prosjekt / Periode / Kostnadsanslag totalt

- Utvendig maling av vinduer og balkongdører / 2024-2026 / 400.000 - 600.000,-
- Rehabilitering tak / 2035-2045 / 1-2 millioner
- Utskifting av heis / 2040-2050 / ukjent
- Fasaderehabilitering og skifte av vinduer / 2050-2060 / ukjent

Til generalforsamlingen i Hausmann Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hausmann Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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 borettslagets 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, 1. april 2025
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

**HAUSMANN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 986 864 172, KUNDENR. 627**

## INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.
Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

## DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **A. DISP. MIDLER PR. 01.01.** | | **563 219** | **1 062 842** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 2 390 426 | 1 525 421 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -2 164 078 | -2 103 843 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -3 438 | -1 924 |
| Endr. Egenkapital i fellesanlegg | 13 | -43 761 | 80 723 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **179 149** | **-499 623** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **742 368** | **563 219** |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

| | | |
|---|---|---|
| Omløpsmidler | 1 241 144 | 1 068 789 |
| Kortsiktig gjeld | -498 776 | -505 570 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | **742 368** | **563 219** |

**HAUSMANN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 986 864 172, KUNDENR. 627**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | | 3 007 040 | 3 006 745 | 3 007 020 | 3 007 020 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 292 726 | 2 156 078 | 2 286 980 | 2 308 741 |
| Andre inntekter | 3 | 6 236 | 2 250 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **5 306 002** | **5 165 073** | **5 294 000** | **5 315 761** |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -14 100 | -14 100 | -14 000 | -14 000 |
| Styrehonorar | 5 | -100 000 | -100 000 | -100 000 | -100 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 625 | -8 625 | -8 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -116 440 | -110 580 | -116 000 | -122 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -4 909 | -24 069 | -15 000 | -15 000 |
| Kontingenter | | -11 800 | -11 800 | -12 000 | -12 000 |
| Drift og vedlikehold | | 0 | -14 119 | -30 000 | -30 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -1 142 | -23 548 | 0 | 0 |
| Kostnader sameie | 13 | -1 805 689 | -1 886 764 | -1 900 000 | -1 850 000 |
| Energi/fyring | | 0 | -308 157 | 0 | 0 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -126 732 | -313 656 | -126 732 | -132 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -8 019 | -7 212 | -7 000 | -7 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-2 197 456** | **-2 822 630** | **-2 328 732** | **-2 290 000** |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN:** | | **3 108 546** | **2 342 443** | **2 965 268** | **3 025 761** |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **3 108 546** | **2 342 443** | **2 965 268** | **3 025 761** |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 124 841 | 85 880 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -842 962 | -902 903 | -851 000 | -786 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-718 121** | **-817 022** | **-851 000** | **-786 000** |
| **ÅRSRESULTAT** | | **2 390 426** | **1 525 421** | **2 114 268** | **2 239 761** |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital | | 2 390 426 | 1 525 421 | | |

**HAUSMANN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 986 864 172, KUNDENR. 627**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 12 | 90 430 000 | 90 430 000 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 13 | 2 858 936 | 2 815 175 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 106 806 | 90 795 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **93 395 742** | **93 335 970** |
| | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Kundefordringer | | 102 458 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | 14 | 578 | 502 |
| Energiavregning | 15 | 18 066 | 41 392 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 900 185 | 468 760 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 219 857 | 558 135 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 241 144** | **1 068 789** |
| **SUM EIENDELER** | | **94 636 886** | **94 404 759** |
| | | | |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 59 * 100 | | 5 900 | 5 900 |
| Opptjent egenkapital | 16 | 40 330 337 | 37 939 911 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **40 336 237** | **37 945 811** |
| | | | |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 26 577 645 | 28 741 723 |
| Borettsinnskudd | 18 | 27 123 100 | 27 123 100 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 19 | 101 128 | 88 555 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **53 801 873** | **55 953 378** |
| | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 51 | 4 017 |
| Påløpte renter | | 133 725 | 144 821 |
| Påløpte avdrag | | 365 000 | 356 732 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **498 776** | **505 570** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **94 636 886** | **94 404 759** |
| Pantstillelse | 20 | 90 424 100 | 90 424 100 |
| Garantiansvar | 13 | 173 012 | 52 541 |

Oslo, 24.03.2025
Styret i Hausmann Borettslag

Mona Graftås/s/ Frode Holteng/s/ Christian Muskat/s/

Inger Karin Zettergren/s/ Holger Schlaupitz/s/

**NOTE: 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**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 verdi-fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 2 160 514 |
| Kabel-TV | 126 732 |
| Eiendomsskatt | 5 480 |
| Kapitalkostnader på IN-lån | 3 006 964 |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån | 76 |
| Overført til kapitalkostnader | -3 007 040 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **2 292 726** |

**NOTE: 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Diverse | 1 736 |
| Nøkler | 1 500 |
| Utleie | 3 000 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **6 236** |

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

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -14 100 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-14 100** |

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 100 000.

**NOTE: 6**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

**NOTE: 7**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| OBOS Prosjekt AS | -3 100 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -1 809 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-4 909** |

**NOTE: 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -5 488 |
| Vann- og avløpsavgift | 4 346 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-1 142** |

**NOTE: 9**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Lokalleie | -3 000 |
| Driftsmateriell | -1 569 |
| Andre fremmede tjenester | -236 |
| Trykksaker | -358 |
| Andre kontorkostnader | -28 |
| Porto | -400 |
| Bank- og kortgebyr | -2 428 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-8 019** |

**NOTE: 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 5 079 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 15 160 |
| Andre renteinntekter, avregning sameie | 104 602 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **124 841** |

**NOTE: 11**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Husbanken, IN-lån | -842 962 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-842 962** |

**NOTE: 12**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Bygning, tilgang 2004 | 90 430 000 |
| **SUM BYGNINGER** | **90 430 000** |

Tomten ble kjøpt i 204
Gnr.208/bnr.938
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at det er gjennomført tilstrekkelig vedlikehold i tidligere år, og at det ikke har vært behov for vedlikehold i år.

**NOTE: 13**
**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**
*Selskapet eier 2860/7545 deler av Fredensborg Sameie 1*
*Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Fredensborg Sameie* 1, som ugjør kr. 173.012,-
Selskapets andel i Fredensborg Sameie 1 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkaital i fellesanlegg". Selskapets andel av driftskostnader i Fredensborg Sameie 1 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: 14**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Avregningskonto in-lån | 578 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **578** |

**NOTE: 15**
**ENERGIAVREGNING 2024**
**INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -334 470 |
| **SUM INNTEKTER** | **-334 470** |

**KOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Fjernvarme | 352 536 |
| **SUM KOSTNADER** | **352 536** |

| | |
|---|---|
| **SUM ENERGIAVREGNING, innkreves/tilbakebetales 2025** | **18 066** |

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: 16**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | 35 559 899 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 9 632 917 |
| Egenkapital fra IN i år | 0 |
| Reduksjon EK fra IN | -4 862 479 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **40 330 337** |

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 01.02.2032.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 2,98 %. Løpetiden er 31 år.

| | | |
|---|---|---|
| Opprinnelig 2005 | -63 301 000 | |
| Nedbetalt tidligere ordinære avdrag | 24 926 360 | |
| Nedbetalt tidligere ekstraordinære avdrag | 9 632 917 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 2 164 078 | |
| Nedbetalt i år, ekstraordinære avdrag | 0 | |
| | | -26 577 645 |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-26 577 645** |

**NOTE: 18**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Opprinnelig 2004 | -27 123 100 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-27 123 100** |

**NOTE: 19**
**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Avsetning bomiljøtiltak | -101 128 |
| **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** | **-101 128** |

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

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 27 123 100 |
| Pantelån ink. Påløpte avdrag | 26 942 645 |
| Beregnede IN-forpliktelser | 4 770 438 |
| **TOTALT** | **58 836 183** |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 90 430 000 |
| **TOTALT** | **90 430 000** |

Vedlegg 3 til sak 6. Alle andelseiere skal få muligheten til å få installert en ventil i veggen ut mot gårdsrom/gate, hvor man kan koble til utluft fra portable air condition-maskiner



**Valgkomiteens innstilling til styret i Hausmann borettslag**

Dato: 27. februar 2025
Til: Generalforsamlingen i Hausmann borettslag

**Innledning**
Valgkomiteens oppdrag har vært å finne 2-3 nye kandidater til styreverv i Hausmann borettslag.

Valgkomiteen har i sitt arbeid vurdert kandidater basert på kompetanse, erfaring og engasjement for borettslaget. Vi har hatt samtaler med beboere og sittende styremedlemmer for å finne de best egnede kandidatene. To styremedlemmer har sagt ja til å ta gjenvalg, mens det tredje har sagt at han ikke ønsker å stille til gjenvalg.

**Forslag til nye styremedlemmer**
Valgkomiteen innstiller følgende kandidater til styret for perioden 2025-2027:

- **Holger Schlaupitz**, Jess Carlsens gate 10, 0183 Oslo
- **Frode Holteng**, Jess Carlsens gate 10, 0183 Oslo

**Begrunnelse for innstillingen**
Valgkomiteen mener at de foreslåtte kandidatene vil tilføre styret verdifull kompetanse og bidra til en god utvikling av borettslaget.

Det hadde pr. 27. februar ikke kommet inn noen henvendelser fra interesserte beboere til valgkomiteen.

**Avslutning**
Valgkomiteen oppfordrer generalforsamlingen til å støtte innstillingen.

Med vennlig hilsen,
**Valgkomiteen i Hausmann borettslag**

Iselin Bjørgsdatter Masternes

Lisbeth Aasland

Fritz Deila-Osan

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 24.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 28.04.25
**Selskapsnummer:** 627 **Selskapsnavn:** HAUSMANN BORETTSLAG

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**

Forretningsfører Marie Rygh er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Iselin Bjørgsdatter Masternes og Fritz Deila-Osan er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65.047,50 Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til 10.000,-

☐ For

☐ Mot

**Sak 6 Alle andelseiere skal få muligheten til å få installert en ventil i veggen ut mot gårdsrom/gate, hvor man kan koble til utluft fra portable air condition-maskiner**

Styret kontakter autorisert inneklima-personell for utredning av eventuell løsning, slik at alle får et standardisert tilbud. Den enkelte andelseier bekoster selv installasjon av ventilasjonsluke. Med dette mener jeg også at slike ventilasjonsluker skal være like, slik at estetikken opprettholdes. Jeg legger også ved et bilde av veggen i min leilighet jeg ser for meg kan være aktuell for en slik installasjon, slik at det er mulig å danne seg et bilde av hvordan det vil bli seende ut.

☐ For

☐ Mot

**Sak 7 Etablere infoskjerm i oppgang 10 og 12 inngangsparti.**

Styret får mandat til å etablere en løsning med digital skjerm i hvert inngangsparti. Kostnadsrammen for tiltaket settes til 30.000,- pluss mva.Tiltaket skal utføres i løpet av 2025.

☐ For

☐ Mot

**Sak 8 Sesongbasert dekor i oppgang 10 og 12 inngangsparti.**

Styret får mandat til å etablere sesongbasert dekor inkl audiovisuelle tiltak i inngangsparti til JC 10 og 12. Kostnadsrammen for tiltaket settes til 15.000, - pluss mva. Tiltaket skal igangsettes i løpet av 2025.

☐ For

☐ Mot

**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Frode Holteng
- [ ] Holger Schlaupitz

**Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (kun 1 skal velges)

- [ ] Mona Graftås

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- [ ] Holger Schlaupitz

**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: 03.09.2026
Kunde:
Laget for:
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86539134
Deres ref:

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 208, BNR. 938.

Vi viser til bestilling av  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 på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.


## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

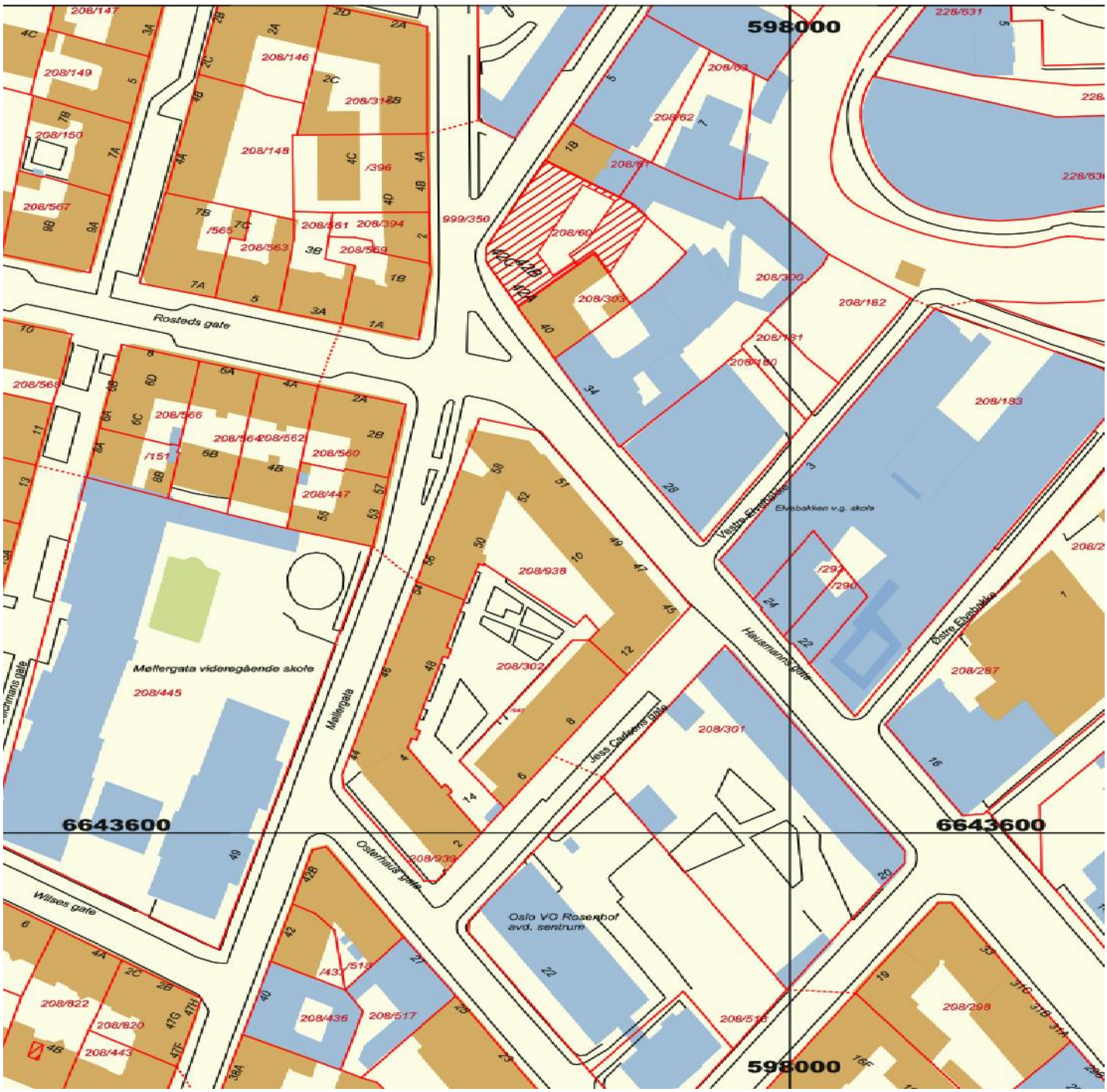
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

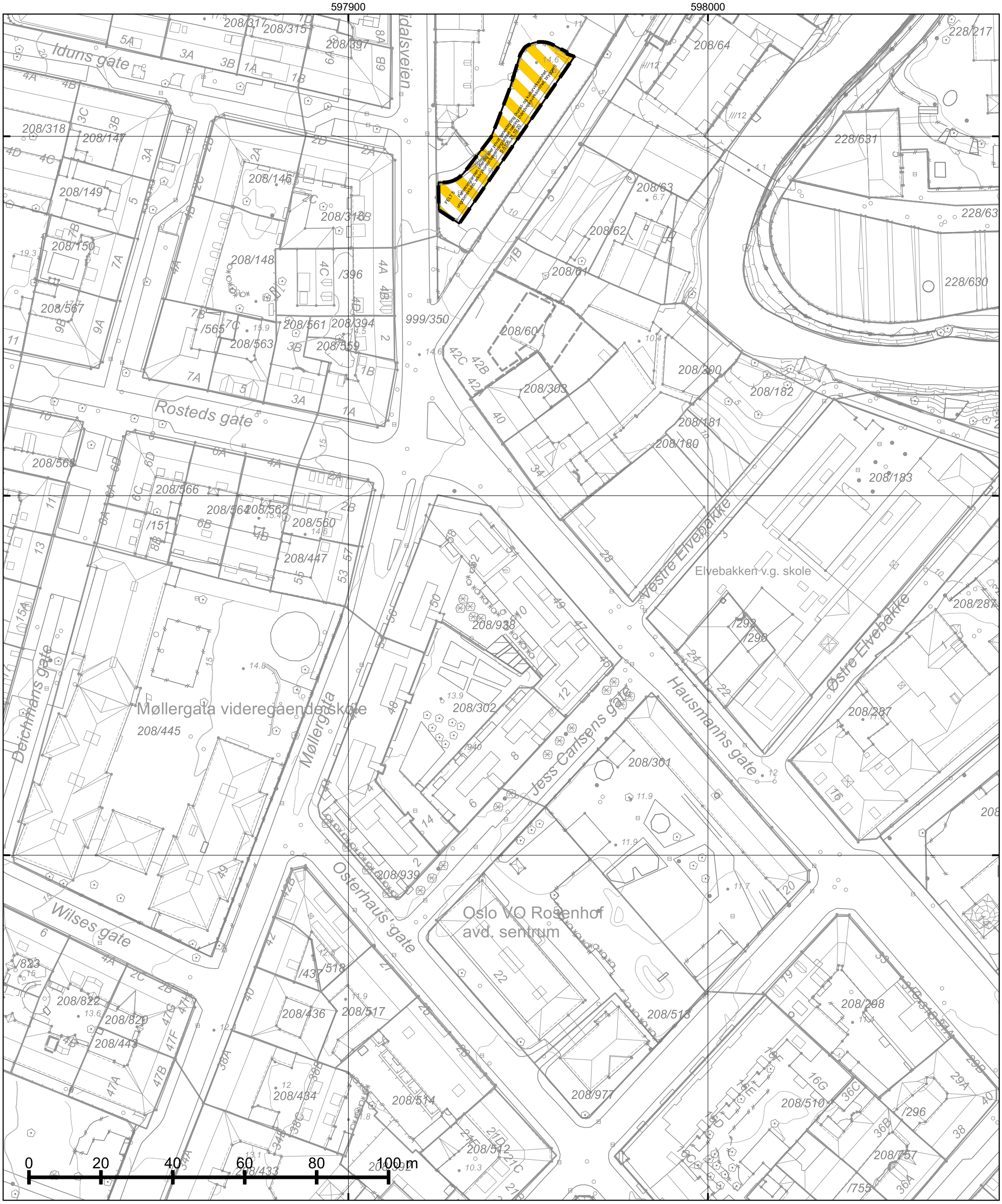
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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
© Avdeling for Geodata




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

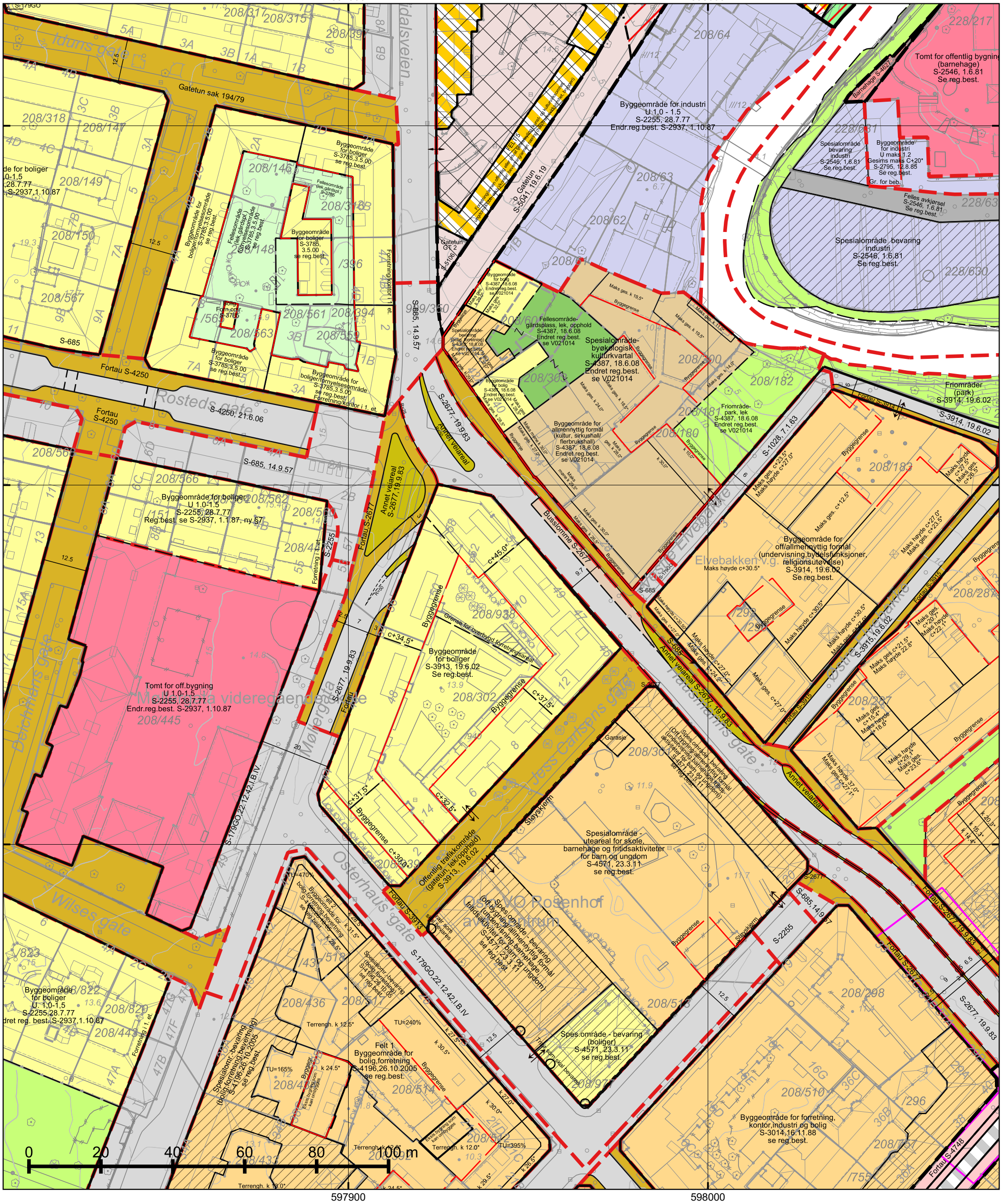
## Reguleringskart

**– 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: 162533/ 86539134
Adresse: Jess Carlsens gate 12
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
Iduns gate
Gatetun sak 194/79
Fortau S-4250
Rosteds gate
S-685
Fortau S-4250, 21.6.06
Dalsveien
Gatetun S-5041, 19.6.19
Gatetun GT 2 S-5106
S-685, 14.9.57
Byggeområde for industri U 1.0 - 1.5 S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Tomt for offentlig bygning (barnehage) S-2546, 1.6.81 Se reg.best.
Barnehage S-4627
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.
Byggeområde for boliger S-3785,3.5.00 se reg.best.
Fellesområde (lek,gårdspl.) S-3786
Byggeområde for boliger/fornyelsesområde S-3785,3.5.00 se reg.best.
Fellesområde (lek,gårdspl./fornyelsesområde S-3785,3.5.00 se reg.best.
Bolig Form.omr. S-3785
Forretning/kontor i 1.et.
Byggeområde for boliger/fornyelsesområde S-3785,3.5.00 se reg.best. Forretning/kontor i 1.et.
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
Spesialområde-bevaring (bolig, forretning) 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
S-1028, 7.1.63
Fortau S-3914
S-3914, 19.6.02
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Reg.best. se S-2937, 1.1.87, ny §7
Tomt for off.bygning U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Forretning i 1.et.
S-2255
Fortau S-2677
Annet veiareal S-2677, 19.9.83
Byggeområde for boliger S-3913, 19.6.02 Se reg.best.
Byggegrense
Grense for overbygd forretningsareal
c+45.0*
c+34.5*
c+37.5*
c+31.5*
c+32.5*
c+30.0*
Offentlig trafikkområde (gateun, lek/opphold) S-3913, 19.6.02
Støyskjerm
Garasje
Spes.område - bevaring (off.bygning/allmennyttig formål (undervisning,barnehage) fritidsaktiviteter for barn og ungdom) 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.
Spes.område - bevaring (boliger) S-4571, 23.3.11 se reg.best.
Byggeområde for off/allmennyttig formål (undervisning,bydelsfunksjoner, religionsutøvelse) S-3914, 19.6.02 Se reg.best.
Elvebakken v.g.
Østre Elvebakke
Fortau S-3915
S-3915,19.6.02
Annet veiareal
Byggeområde for forretning, kontor,industri og bolig S-3014,16.11.88 se reg.best.
Fortau S-4748
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255,28.7.77 Endret reg. best. S-2937,1.10.87
Felt 1 Byggeområde for bolig,forretning S-4196,26.10.2005 se reg.best.
Spesialområ.-bevaring (bolig,forretning,bevaring) S-4196,26.10.2005 se reg.best.
Terrengh. k 12.5*
Terrengh. k 12.0*
Terrengh. k 13.0*
TU=470%
TU=240%
TU=165%
TU=395%
Maks gesims k+19.5*
Maks gesims k+14.0*
Maks gesims k+16.5*
Maks gesims k+24.0*
Maks gesims k+26.0*
Maks gesims k+30.0*
Maks gesims k+27.0*
Maks gesims k+26.5*
Maks gesims k+30.5*
Maks gesims k+24.5*
Maks gesims k+21.0*
Maks gesims k+23.5*
Maks gesims c+12.5*
Maks gesims c+21.0* Maks gesims c+23.5*
Maks høyde c+30.5*
Maks høyde c+27.0*
Maks gesims c+21.5* Maks høyde 22.8*
Maks gesims c+15.4* Maks høyde c+18.8*
Maks høyde c+29.1* Maks gesims c+23.6*
Maks høyde 37.0* Maks gesims c+27.1*
Maks gesims c+20.7* Maks høyde c+22.1
Maks høyde c+23.5* Maks gesims c+26.5*
Maks høyde c+27.5* Maks gesims c+26.5*
Maks høyde c+21.0* Maks høyde c+27.0*
Maks gesims c+27.0*
Maks gesims k+20.3*
Maks gesims k+15.3*
Maks gesims k+14.4*
Maks gesims k+11.0*
Bussomme S-2677
S-1730
S-1730
S-179GO,22.12.42,I.B.IV
Terrengh. k 12.5*
Terrengh. k 12.0*
Terrengh. k 13.0*
Terrengh. k 12.0*
Terrengh. k 12.0*
Terrengh. k 12

# 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

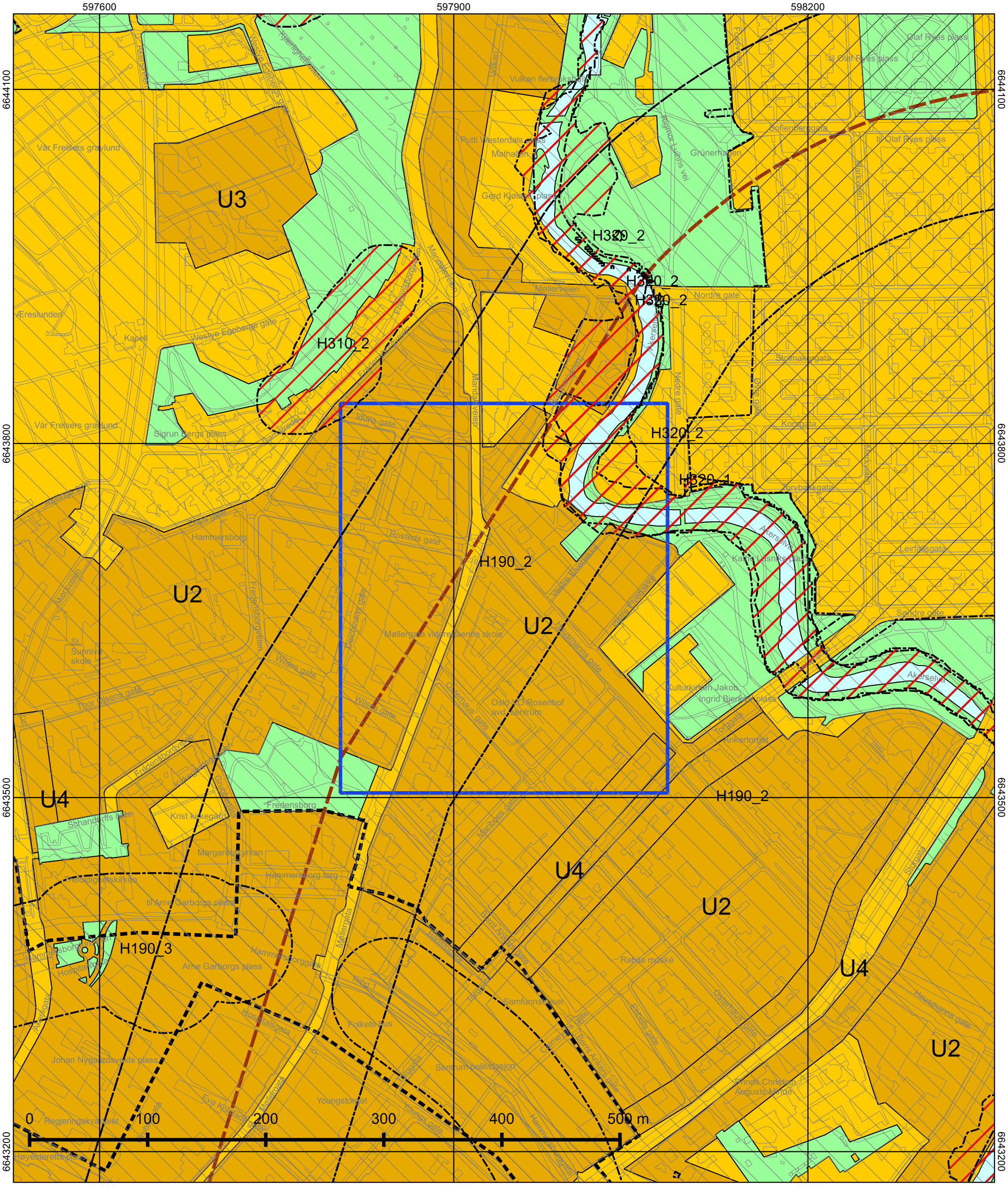
- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RpFareSone
- RpFareGrense

- 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: 03.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 162533/86539134
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

Oslo

# S-3913

Endret reguleringsplan med reg.best., alt.1, for Jess Carlsens gate 2 m.fl. som omreguleres fra byggeområde for bolig, for- retning og kontor til: byggeområde for boliger, offentlig trafikkområde (gatetun, lek/opphold, fortau).

**Vedtaksdato:** 19.06.2002
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 200010124
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** Oslo lokal
**Merknader:**
**Knytning(er) mot andre planer:** 200010124

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

**Reguleringsbestemmelser for JESS CARLSENS GATE 2 MFL, Gnr.208 bnr.302 mfl.**

**§ 1. Avgrensning**

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket IIP 00106 og datert 16.04.01, rev.19.02.02.

**§ 2. Formål**

Området reguleres til:
- Byggeområde for boliger
- Offentlig trafikkområde (gatetun, lek/opphold, fortau).

**§ 3. Bebyggelse**

Bebyggelsen skal oppføres i reguleringslinjen mot gate og innenfor de på planen viste byggegrenser og maks. gesimshøyder. Maks T-BRA=16800 m2. Ved beregning av BRA skal balkonger, svalganger, inngangsparti og arealer under dagens terreng ikke medregnes. Dette gjelder også eventuelle oppbygg over tak.
Forretning/strøksrelatert utleie og strøkstjenende virksomhet tillates i 1. etasje mot Møllergata, i 1. og 2. etasje mot Hausmanns gate og under del av gårdsrom iht. avgrensning på planen.
Ingen av disse funksjoner kan som enkeltvirksomheter være større enn 750 m2. Utbygging under gårdsrom skal ikke overskride 300 m2. I tillegg kan det innenfor denne sonen anlegges rom for boder/ sykkelparkering med maks 100 m2. Bevertning tillates i 1.etasje mot Hausmanns gate eller Møllergata med maks 200 m2.
Bebyggelsen skal ha flate tak. Ved etablering av takterrasser tillates det at mindre oppbygg som heiser, trapperom, fellesrom, skjermvegger, pergolaer mv. føres maks 2,5 m opp over maks angitte gesimshøyder dersom dette utføres som del av den arkitektoniske helhet. Gulvnivået i boliger i 1.etasje skal ligge mellom 1-1,5 m over ferdig planert terreng.
Hovedbygningskroppen skal ha en dybde på maks 12,5 m. Utover dette kan elementer som balkonger, svalganger, trapperom og inngangspartier tillates innenfor en sone på 2,5 m mot gårdsrom. På utsiden av kvartalet tillates det at balkonger stikker ut 1,2 m utenfor byggegrensen med fri høyde på 4,3 m mot Møllergata, og mot Osterhaus gate fra 1.etasje med 2,5 m dybde, men for øvrig fra 3.etasje. Karnapper utstikkende fra fasaden på maks 0,9 m tillates bare mot gårdsrom, og dersom dette utføres som del av den arkitektoniske helhet. Utstrekning og størrelse av balkonger og karnapper må ikke medføre at helhetsinntrykket av fasadelivet forskyves. Fasade mot Hausmanns gate skal trekkes tilbake ca 3 m.

**§ 4. Leilighetsfordeling**

Fordeling av leiligheter skal være:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2 roms | ca. | 30%: | gjennomsnittsareal ca 47 m2 BRA |
| 3 roms | ca. | 50%: | gjennomsnittsareal ca 70 m2 BRA |
| 4 roms | min. | 15%: | gjennomsnittsareal ca 80 m2 BRA |
| 5 roms | min. | 5%: | gjennomsnittsareal min. 100 m2 BRA. |

Omsorgsboliger eller utleieboliger kan holdes utenom ovenstående leilighetsfordeling dersom det på tidspunkt for rammesøknad foreligger avtale med kjøper. Ett roms leiligheter tillates unntaksvis med maks. 5 stk for hele kvartalet.

**§ 5. Boligkvaliteter**

Ensidig belyste leiligheter mot nord og nordøst tillates ikke. Ca. 2/3 av leilighetene, min. 60%, skal være gjennomlyste eller tosidig belyst.
Svalgang tillates kun mot gårdsrom for bebyggelse mot Osterhaus gate.

**§ 6. Utomhusareal**

Til utomhusarealet regnes gårdsrom, balkonger og takterrasser.
Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes en utomhusplan som skal vise arealer for lek og opphold som utgjør min. 15 m2 pr. leilighet. Derav skal minimum 8 m2 være i gårdsrom. Arealer på takterrasser skal utgjøre min 300 m2 og fordeles slik at en takterrasse er på minst 100 m2. Denne skal utstyres med et fellesrom med kjøkken, toalett og oppholdsrom som til sammen er minst 60 m2. Resterende terrasseareal kan fordeles på de øvrige oppgangene.
Utomhusplanen skal vise plassering av trær/vegetasjon i gårdsrommet og gi tilstrekkelig dokumentasjon om jordsmonn. Trær skal plantes mot Osterhaus gate og Hausmanns gate. Opparbeidelse av

utomhusarealene og Jess Carlsens gate til gatetun skal være gjennomført før det gis ferdigattest. I Jess Carlsens gate tillates ikke gjennomgående kjøring ved at gaten stenges fysisk mot Hausmanns gate.

**§ 7. Estetikk og utforming**

Ny bebyggelse skal i materialbruk hovedsakelig fremstå med et helhetlig preg, og uttrykke en god bymessig kvalitet.
Bebyggelsen skal fremstå også med en vertikal oppdeling for å oppnå fasadevariasjon slik at det gis inntrykk av adskilte bygninger.

**§ 8. Parkering, atkomst**

Parkering skal anlegges i egen parkeringskjeller på inntil 2 plan under bebyggelsen.
Antall parkeringsplasser skal være 0,3 plasser for 2 roms leiligheter, 0,7 plasser for 3 roms leiligheter og 0,8 plasser for 4 roms leiligheter eller større.
Sykkelparkering skal være minimum 1,5 plasser pr bolig, i innendørs låste rom. Besøksparkering for sykkel med 0,5 pr bolig, kan løses utendørs.
For øvrige formål avsettes parkering kun med et minimum for besøk og beredskap.
Atkomst til parkeringskjeller skal skje fra Jess Carlsens gate, som vist med piler på planen.
Varelevering til butikklokaler skal skje fra kantstein i Møllergata.
Ledig parkeringskapasitet skal forbeholdes for utleie/salg til boliger.

**§ 9. Forurensning**

Bebyggelsen skal sikres mot støy fra veitrafikk i henhold til de laveste grenser i Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Støyverdier mot fasader som følge av eksisterende trafikkstøy i tilliggende gater vil aksepteres.
Luftforholdene skal tilfredsstilles i henhold til SFT-rapport 92:16 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.
Inneklima må sikres i henhold til Folkehelsas rapport Anbefalte faglige normer for inneklima (1998) eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende rapport.

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

2476 m²
2466 m²
Gj. 2470 m²




| 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 2 etg.

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.: A102 | 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.

# Jess Carlsens gate 12

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 365 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

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

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Jakob kirke<br>Linje 34, 54 | 2 min<br>0.2 km |
| Nybrua i Storgata<br>Linje 11, 12, 17, 18 | 7 min<br>0.6 km |
| Stortinget<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 12 min<br>0.9 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 14 min<br>1.1 km |
| Oslo Gardermoen | 42 min |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Møllergata skole (1-7 kl.)<br>194 elever, 14 klasser | 3 min<br>0.2 km |
| St Sunniva skole (1-10 kl.)<br>510 elever, 27 klasser | 7 min<br>0.5 km |
| Lakkegata skole (1-7 kl.)<br>451 elever, 23 klasser | 13 min<br>1 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>431 elever, 30 klasser | 16 min<br>1.3 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-10..<br>408 elever, 30 klasser | 22 min<br>1.8 km |
| Elvebakken videregående skole<br>576 elever | 2 min<br>0.2 km |
| Edvard Munch videregående skole | 9 min |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

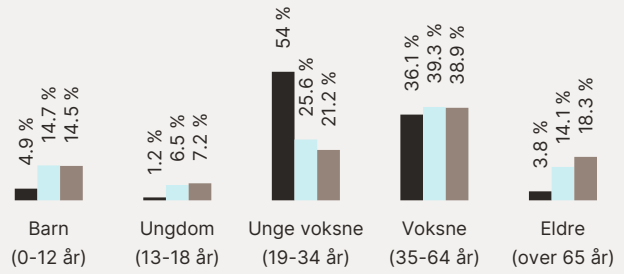
## Kvalitet på skolene

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)<br>118 barn | 1 min<br>0.1 km |
| Nedregate barnehage (1-5 år)<br>63 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Eventyrbrua Steinerbarnehage (1-5 ...<br>63 barn | 5 min<br>0.4 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Fredensborg | 2 min |
| Joker Møllergata<br>Søndagsåpent | 3 min<br>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

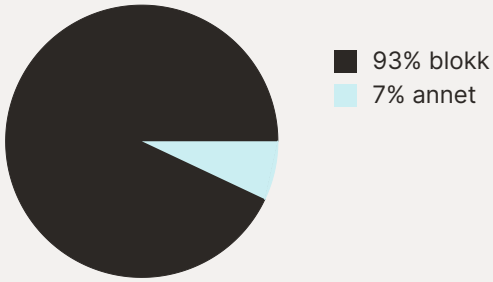
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Elvebakken v.g. skole - fleraktivit... | 2 min | |
| Aktivitetshall | 0.2 km | |
| Møllergata skole | 4 min | |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.3 km | |
| Skippern Squash | 6 min | |
| Torggata Bad Tr.senter | 6 min | |

## Boligmasse



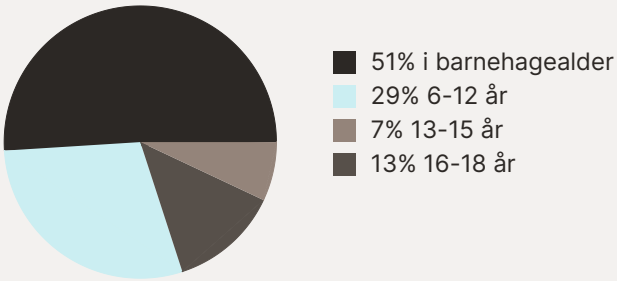

«Hyggelig og sentrumsnært»

Sitat fra en lokalkjent

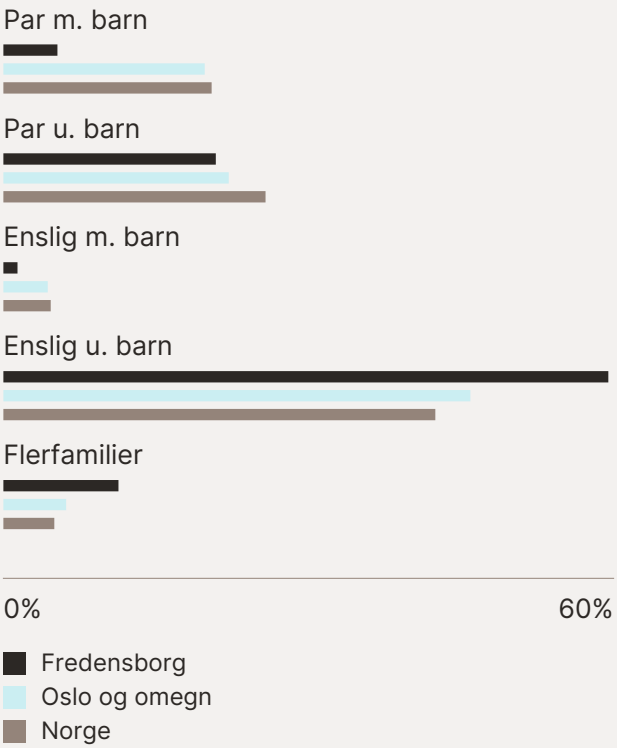
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Gunerius Shoppingsenter | 8 min |
| Ditt apotek Anker | 4 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



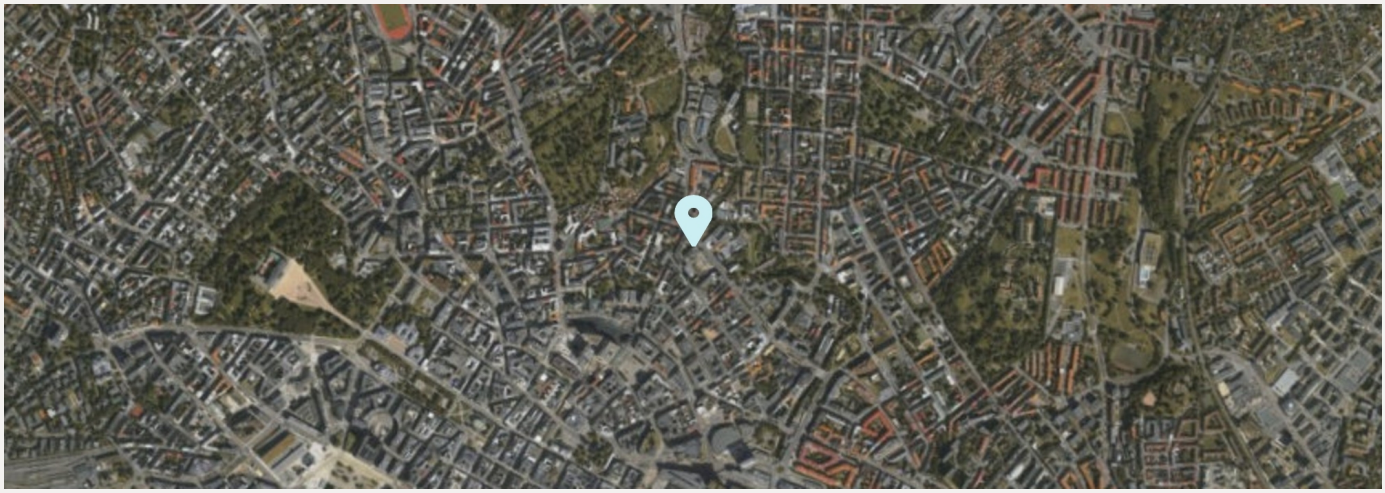

## Familiesammensetning

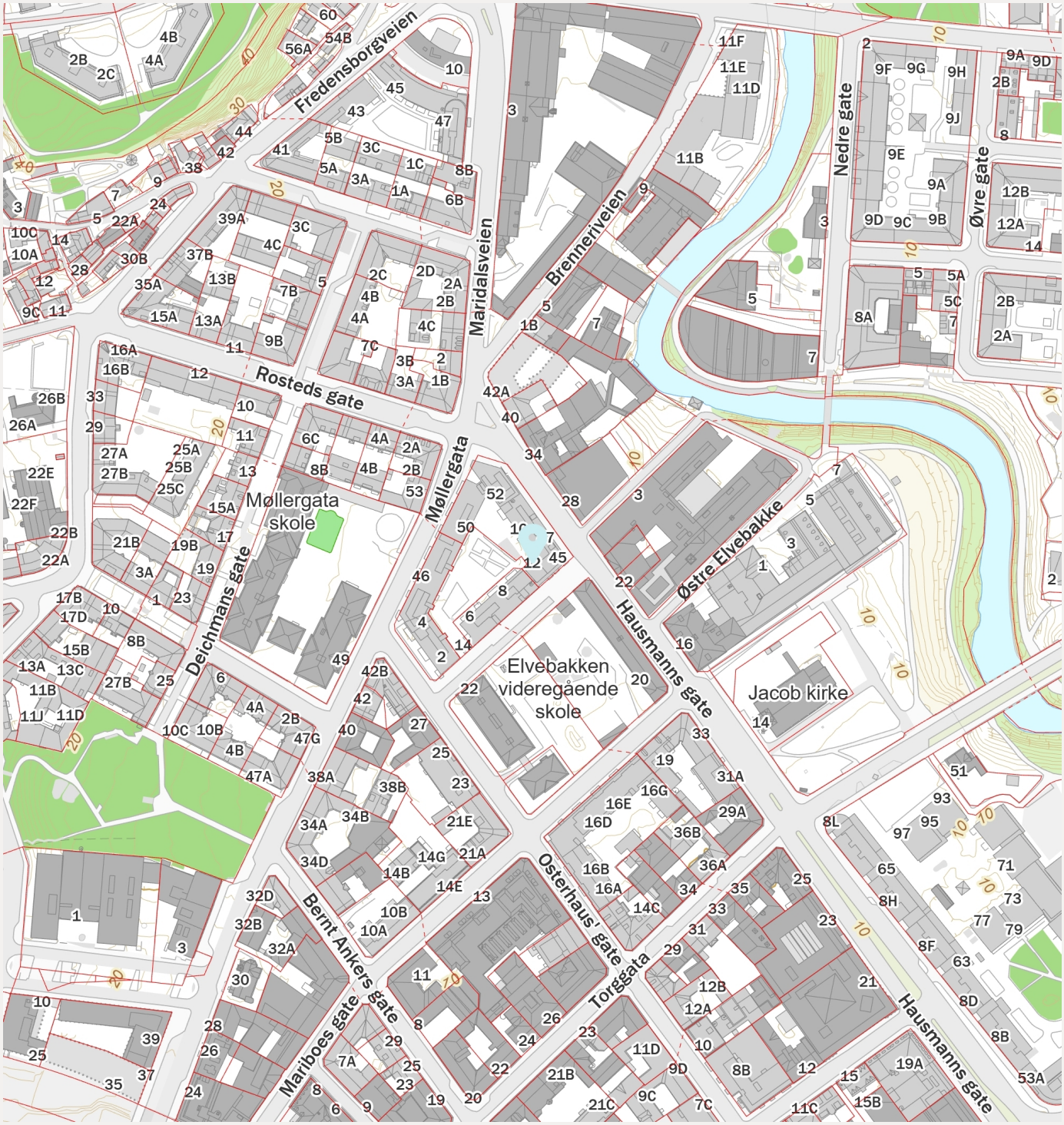



## Sivilstand

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

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