

# Tilstandsrapport

## Andelsleilighet

Jess Carlsens gate 6
0183 OSLO
Gnr./Bnr.: 208/940
Oslo kommune

Rapportdato: 13.11.2026
Befaringsdato: 05.11.2026
Referansenummer: 15087413

## Areal

Leilighet
Bruksareal: 72 m² (BRA-i: 68 m²)

Totalt bruksareal: 72 m² (BRA-i: 68 m²)


### Levert av Anticimex AS

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

Utførende bygningssakkyndig:

Pål Einar Sommeling
98695172

# 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 redegjør 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 | 05.11.2026 |
| Referansenummer | 15087413 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 16-26-0239 |
| Hjemmelshaver/selger | Sondre Bø/Martine Vedvik |
| Bygningssakkyndig inspektør | Pål Einar Sommeling |
| Tilstede på befaringen | Martine Vedvik og Sondre Bø |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 0 °C |
| Rapportdato | 13.11.2026 |

## Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Type objekt | Andelsleilighet |
| Gate/vei adresse | Jess Carlsens gate 6 |
| Postnummer/sted | 0183 OSLO |
| Kommune | 0301 - Oslo |
| Gnr./Bnr.: | 208/940 |
| Andelsnr. | 62 |
| Borettslag / Sameie | Jess Carlsen Borettslag |
| Tomt | Eiet tomt: 668,6 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|---|---|---|---|
| Leilighet | 2004/05 | | |

**Tomtebeskrivelse**

Andelsleilighet i Jess Carlsen Borettslag på St.Hanshaugen/Sentrum i Oslo kommune. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med bl.a plenarealer, diverse beplantning, prydbusker og asfalterte arealer bestående av innkjøring til garasje samt gangbaner.

**Byggemåte**

Boligblokken ble oppført i 2004/05, ferdigstilt i 2005 (GAB-register). Gulvflater i kjeller og etasjeskillere av betong. Yttervegger og bærende konstruksjoner av betong og bindingsverkskonstruksjon, utvendige fasader består av pussede og malte overflater. Takkonstruksjon av tilnærmet flatt tak utvendig tekket med papp/membran, ikke besiktiget. Parkering på garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg.

**Oppvarming**

Leiligheten har oppvarming med radiatorer med varmtvann fra felles fyringsanlegg og gulvvarme på baderom.

**Boligen inneholder**

Leilighet i boligblokkens andre etasje. Adkomst via felles trappeoppgang med heis. Oppgangen har callinganlegg med kamera. Leiligheten består av entre, baderom, kjøkken, spisestue/stue og 2 soverom samt innvendig bod. Gulvflater med parkett. Malte overflater på vegger. Malte overflater i himlinger. Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Prefabrikert flislagt baderom. Utgang fra spisestue/stue til balkong.

# Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|---|---|---|
| Våtrom - Baderom |  | Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger | 9 | |
| |  | Tettesjiktets tilslutning til sluk | 9 | |
| |  | Sanitærutstyr og innredning | 9 | |
| |  | Annet | 9 | |
| Kjøkken - Kjøkken |  | Overflate gulv | 10 | |
| Andre rom |  | Overflate himling | 10 | |
| |  | Overflate gulv | 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 | 68 | | | 68 | 6 |
| | Entre, baderom, kjøkken, spisestue/stue og 2 soverom samt innvendig bod. | | | | Balkong. |
| Bod | | 4 | | 4 | |
| | | Kjellerbod (merket nr: 40). | | | |
| SUM | 68 | 4 | | 72 | 6 |
| | **Total bruksareal: 72 m²** | | | | |

## Kommentar til arealmålingen

Takhøyder i leiligheten er på tilfeldige steder oppmålt til: 2,49 - 2,50 meter. Entre 2,20 meter. Baderom 2,15 meter.

Leiligheten disponerer 1 garasjeplass i felles lukket garasjeanlegg (merket nr: 99). I tillegg finnes 1 bod i fellesarealer (merket nr: 40). Bod blir benevnt som BRA - e (eksternt areal). Balkong blir benevnt som BTA (balkong og terrasseareal). Til informasjon angis arealer for eksternt areal og balkong og terrasseareal i arealoversikt, kun i hele kvadratmeter.

# 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 og signert. Datert: 04.11.2026. |
| Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger) | Tegninger er fremvist. |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | Ferdigattest er fremvist. |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter | Ikke fremlagt på befaringstidspunkt. |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere | Elektronisk dokumentasjon er fremvist. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende) | Elektronisk dokumentasjon er fremvist. |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) | Elektronisk dokumentasjon er fremvist. |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | Samsvarserklæring og sluttkontroll. Datert: 2015 og 2025. |

# Rapport

## Våtrom - Baderom

Prefabrikert baderom fra byggeår. Flislagt gulv med varme og flislagte vegger. Innredning med servant med ett-greps armatur. Innmurt speil samt belysning med stikkontakt på vegg. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører og ett-greps armatur med håndusj. Opplegg for vaskemaskin og 2 stikkontakter på vegg. Avtrekksventil med vifte i himling. Platekledning i himling med downlights. Delvis synlige vannrør av typen kobber fra veggpunkter for rør i rør system med stoppekraner, i innredning. Avløpsrør av typen pvc. Fordelerskap for rør i rør system er plassert i himling, over dusjhjørne.

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Fordelerskap og fordelerstammer

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Overflater gulv | Det er registrert hullyd i enkelte gulvfliser i dusjhjørne, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. |
| TG 2 | 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. |
| | Tettesjiktets tilslutning til sluk | Alder på våtrommet (tettesjikt) og sluk tilsier aktsomhet med henhold til at tetthet ikke kan garanteres med hensyn til fuktgjennomgang i våtrommets membransjikt (overgang membran/slukmansjett og klemring). Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utbedring eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig. |
| | Sanitærutstyr og innredning | Det er registrert stedvise riss i porselenet til servant samt toalett. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Det er også registrert skader på innredningens fronter. Drenering fra innebygget toalettsisterne er ikke registrert. Konsekvens er at det derfor ikke kan verifiseres om installasjonen er utført slik at eventuelt lekkasjevann raskt blir synliggjort. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig. |
| | Annet | Det ble observert fuktsvelling langs underkan av dørblad samt nederst på listverk. Foreslått tiltak er lokal utbedring, og andre tiltak som videre undersøkelser eventuelt viser at er nødvendig. |
| TGIU | Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført | Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader. |



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk Baderom.

## Kjøkken - Kjøkken

Gulvflater med parkett. Malte overflater på vegger. Kjøkkeninnredning med glatte fronter, overskap og ventilator tilkoblet avtrekkskanal. Laminert benkeplate med kompositt skyllekum og oppvaskkum med ett-greps armatur samt keramisk koketopp. 2 doble stikkontakter på vegg. Innebygget stekeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med fryser, er plassert i nisje. Malt overflate i himling av betongelementer. Delvis synlige vannrør av typen kobber og typen pvc med stoppekran samt brannslange, i benkeskap. Avløpsrør av typen pvc. Radiator er montert på vegg, under vindu.

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

Overflate himling - Overflate vegg - 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. |
| TG 2 | Overflate gulv | Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av stedvis misfarging, trolig som følge av fuktbelastning/vannsøl. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater, lokal utbedring eller tiltak som utskiftning kan iverksettes ved behov. |

## Tekniske anlegg

Vannrør av typen kobber, pvc og typen rør i rør system. Delvis synlig på baderom, i innvendig bod og i kjøkkeninnredning. Fordelerskap for rør i rør system er plassert i himling på baderom. Avløpsrør av typen pvc. Hovedstoppekraner samt forbruksmåler for vann er plassert i innvendig bod. Stakeluke for avløpsrør er ikke lokalisert innvendig i leiligheten. Felles varmtvann. Radiatorer med varmtvann fra felles fyringsanlegg. Leiligheten har balansert ventilasjon (felles anlegg). Røykvarsler er montert i himling.

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

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

| | | |
|---|---|---|
| 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. |

## Andre rom

Gulvflater med parkett. Malte overflater på vegger. Malte overflater i himlinger av betongelementer. Himling i entre er nedsenket. Innerdører har glatte dørblader. Skyvedørsgarderobe på hovedsoverom. Utgang fra spisestue/stue til balkong. Ventilasjon av typen balansert ventilasjon (felles anlegg).

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

Overflate vegg - Innerdører - Ventilasjon

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Overflate himling | Himlingsflater i entre bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte riss/sprekker. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer kan iverksettes ved behov. |
| | Overflate gulv | Synlige deler av gulvets overflatemateriale har stedvise åpninger/gliper i skjøter og overganger, spesielt ved dør fra entre og mot stue. Konsekvensen er at fuktighet, for eksempel fra rengjøring, lettere trenger inn i gulvmaterialet og forårsaker misfarging og lignende fuktskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring eller utskifting der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig. |

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskillere måles med bruk av laser for å finne eventuelle skjevheter. Stikkprøveprinsippet er benyttet, og det måles i 2 retninger i hver etasje og i hvert rom er det 5 målepunkter.

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

2.etasje. Følgende rom er målt: Stue og hovedsoverom.

TG 1 2.etasje. Følgende rom er målt: Stue og hovedsoverom. Maksimale høydeforskjeller innenfor 2 meter er målt til: Stue 9 mm. Hovedsoverom 4 mm.

## Yttervegger inkl. fasader

Yttervegger og bærende konstruksjoner av betong og bindingsverkskonstruksjon, utvendige fasader består av pussede og malte overflater.

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

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

## Vinduer og ytterdører

Vinduer fra byggeår med trerammer har 2 lags glass. Balkongdør fra byggeår med trerammer har 2 lags glass. Entredør av typen trefiber har brannklasse B-30 S og lydklasse 40 dB samt dørpumpe og kikkehull.

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 spisestue/stue til balkong på 6 m2. Gulvflater av betong, belagt med terrassebord. Rekkverk av metall med håndrekke av tre. Stikkontakt samt terrassevarmer på vegg. Rekkverkshøyde ble på befaringstidspunkt målt til 1,01 meter.

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

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

# 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, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

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

Eier er ikke kjent med at det er utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

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 er plassert i innvendig bod. Sikringer av typen automatsikringer.

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

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

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

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

**Avklaring av behov for videre kontroll**

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

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

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.






# 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?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

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?

Nei.

**Branntekniske forhold**

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

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

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller 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?

Det er registrert forhold som krever tiltak (komfyrvakt). Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

# 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:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

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

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

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?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

**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.

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. Boligen 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. Det er ikke undersøkt om nevnte forhold påvirker eventuell søknadsplikt med tanke på videre utbygging eller lignende tiltak på eiendommen.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

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

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

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

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

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

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

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

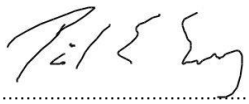
**Yttervegg:**
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
**Yttertak:**
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)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

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

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

# Gyldighet

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



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 98695172

# Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 13.11.2027

Jess Carlsens gate 6, 0183 OSLO

| MEGLERAVDELING | EIENDOMSTYPE | OPPDRAGSNUMMER |
|---|---|---|
| &Partners Grünerløkka | Leilighet | 16260239 |

| SKJEMAET ER UTFYLT AV | OVERTATT | FORSIKRING |
|---|---|---|
| Sondre Bø og Martine Vedvik | 09.2023 | Ja, boligselgerforsikring |

## Opplysninger

| | |
|---|---|
| Har du selv benyttet deg av eiendommen? | (Sondre Bø) Ja, hele eiertiden.<br>(Martine Vedvik) Ja, hele eiertiden. |
| Har du husforsikring? | Ja, felles bygningsforsikring |
| Forsikringsselskap | Gjensidige |
| Forsikringsnummer | 86124755 |

## Våtrom

| | |
|---|---|
| 1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom? | Ja |
| Beskriv feilen/skaden og omfanget | Tilstandsrapport 2023: riss i klosettet (forekommer i flere leiligheter ifølge styret, ingen umiddelbare tiltak) og enkelte fuktmerker på servantskap, badedør og dørlist. Fuktsøk uten unormale verdier. Membranen oppnådde halvparten av forventet levetid i 2020. Ingen lekkasje eller andre feil kjent. |
| 1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Rør

| | |
|---|---|
| 2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? | Ja |
| Hva ble gjort og når? | Sameiet arrangerte vedlikeholdspyling av avløpsrør 16. september 2026. |
| Hvem utførte arbeidet | Faglært |

| | |
|---|---|
| Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet? | Rørleggersentralen |
| Har du dokumentasjon på arbeidet? | Nei |

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| 3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg? | Ja |
| Hva ble gjort og når? | Filter er byttet ut høsten 2024 |
| Hvem utførte arbeidet | Faglært |
| Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet? | Arrangert av sameiet. Fikk bare beskjed at det skulle skiftes ut, ikke av hvem |
| Har du dokumentasjon på arbeidet? | Nei |
| 3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Elektrisitet

| | |
|---|---|
| 4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget? | Ja |
| Hva ble gjort og når? | 2015 (før mitt eierskap): ny komfyrstikk montert av Sofienberg Elektro AS (faglært), samsvarserklæring datert 14.04.2015 foreligger. Februar 2025: to lamper hengt opp i betongtak og tre brytere byttet til dimmere av Tandbergs Elektriske AS (faglært), samsvarserklæring datert 26.02.2025 foreligger. I regi av borettslaget, utført av faglærte: utskifting av brannalarmanlegget i leilighetene 2023–2024, løpende ventilasjonsservice. Jeg har ikke selv utført elarbeid. |
| Hvem utførte arbeidet | Faglært |
| Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet? | Tandbergs Elektriske AS, Sofienberg Elektro AS |
| Har du dokumentasjon på arbeidet? | Ja |
| Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet? | Annet |
| Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger. | Samsvarserklæring |
| 4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget? | Ja |

| | |
|---|---|
| Beskriv resultatet av kontrollen | Ingen full el-kontroll/tilsyn av hele anlegget kjent. Ved elarbeid ble det utført sluttkontroll av det nye arbeidet: 2015 (Sofienberg Elektro AS, ny komfyrstikk) og februar 2025 (Tandbergs Elektriske AS, lamper og dimmere), begge med samsvarserklæring. Tilstandsrapport 2023 (forenklet el-vurdering): ingen avvik. Ingen feil eller avvik kjent. |
| 4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm? | Ja |

## Oppvarming

| | |
|---|---|
| 5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Skjevheter og sprekker

| | |
|---|---|
| 6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)? | Ja |
| Beskriv feilen eller omfanget | Små sprekker i overgang tak/vegg, nevnt i tilstandsrapport 2023. Ingen tegn til setninger eller skjeve gulv. |
| 6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Tak

| | |
|---|---|
| 7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)? | Ja |
| Hva ble gjort og når? | Felles arbeid i regi av borettslaget: takterrasser oppgradert 2022, tekniske bygg på tak malt 2023, nytt gulv på terrassen til Takhuset 2025. Ingen eget arbeid utført. |
| Hvem utførte arbeidet | Faglært |



Gjensidige

| | |
|---|---|
| Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet? | Fra borettslaget |
| Har du dokumentasjon på arbeidet? | Nei |

## Yttervegg og fasade

| | |
|---|---|
| 8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? | Ja |
| Hva ble gjort og når? | Felles arbeid i regi av borettslaget: fasadevask 2023, utvendig maling av vinduer og balkongdører ferdigstilt 2024. Håndløpere på balkongen ble skiftet i 2021 av Multiservice & Driftstjenester AS (før vårt eierskap) og malt av oss sommeren 2025. Ikke annet arbeid utført |
| Hvem utførte arbeidet | Faglært |
| Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet? | Alt ble utført av profesjonelle utenom maling av håndløpere |
| Har du dokumentasjon på arbeidet? | Nei |

## Kjeller

| | |
|---|---|
| 9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje? | Ja |
| Beskriv feilen/skaden og omfanget | Lekkasje fra fordrøyningsmagasin ga vanninsig til bodområdet i garasjekjelleren. Tettet av borettslaget i 2023. Ingen nye fuktproblemer observert i min bod etter dette. |
| 9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje? | Ja |
| Hva ble gjort og når? | Tetting av vanninnsig til boder i garasjekjelleren, utført av borettslaget i 2023. Jeg har ikke selv utført arbeid. |
| Hvem utførte arbeidet | Faglært |
| Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet? | Usikker |
| Har du dokumentasjon på arbeidet? | Nei |

## Skadedyr

| | |
|---|---|
| 10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

| | |
|---|---|
| 10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Planer og godkjenninger

| | |
|---|---|
| 11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 11.3 Har eiendommen en utleiedel? | Nei |
| 11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen? | Ja |
| Beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld? | Oslo kommune har varslet 20 % økning i vann- og avløpsgebyr i 2027 og 2028. Betongskade (rust på armering) i bakgårdens fundament utbedres når gårdsromsameiet prioriterer det. Fellesgjelden i Husbanken nedbetales i 2035, og nytt lån til vedlikehold er ventet da |

## Omgivelsene

| | |
|---|---|
| 12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

| | |
|---|---|
| 13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap? | Ja, borettslag |
| 13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie/borettslaget /boligaksjeselskapet? | Ja |
| Beskriv feilen/skaden og omfanget | Lekkasje fra fordrøyningsmagasin ga vanninnsig til bodområdet i garasjekjelleren. Tettet av borettslaget i 2023. Rust på armeringen i fundamentet under bakgården (over garasjen), vurdert av Multiconsult i 2021 som foreløpig estetisk, utbedres når gårdsromsameiet prioriterer det. Ikke kjent med andre fukt-, sopp- eller råteskader i fellesarealene. |
| 13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i? | Ja |

| | |
|---|---|
| Beskriv konflikten og partene slik du har forstått det. | I 2023 varslet en beboer erstatningssøksmål mot borettslaget etter en ulykke i gårdsrommet. Jeg kjenner ikke til at det er reist sak eller hva status er. Har ikke hørt noe om saken siden 2023. Årsmøtet har siden behandlet beboerforslag om vedlikehold av fundamentet, garasjesameiets styring og lavere felleskostnader, som alle ble nedstemt. Ellers ikke kjent med konflikter. |
| 13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen? | Ja |
| Beskriv hvilke planer og hvor stor endring dette eventuelt vil medføre i kostnader og/eller gjeld | Felleskostnadene økte 6 % fra 1.1.2024 og 10 % fra 1.1.2025, og er uendret for 2026. Oslo kommune har varslet 20 % økning i vann- og avløpsgebyr i 2027 og 2028. Fellesgjelden i Husbanken (flytende rente, ca. 4 %) nedbetales i 2035, og nytt lån til vedlikehold er ventet da. Betongskade i fundamentet under bakgården utbedres når gårdsromsameiet prioriterer det. |
| 13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet? | Ja |
| Hvilke kostnader? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre? | Utenfor fellesutgiftene kommer eget strømabonnement, årlig Techem-avregning av faktisk forbruk av varme /varmtvann mot a konto, innboforsikring, og garasjeplassens kostnader til Fredensborg Garasjesameie (faktureres separat). |

## Andre opplysninger

| | |
|---|---|
| 14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen? | Ja |
| Spesifiser hvilke rapporter eller dokumentasjon dette gjelder | Tilstandsrapport fra 2023 (OP Arnesen AS), energiattest, samsvarserklæringer for elarbeid (2015 og 2025). Multiconsult vurderte betongskader i bakgårdens fundament i 2021 (rapport hos gårdsromsameiet). |

| | |
|---|---|
| 14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt? | Ja |
| Skriv opplysningene her | Garasjeplassen er en egen tinglyst eiendom i Fredensborg Garasjesameie (gnr 508 bnr 11, andel 18/4405), ikke del av andelen i borettslaget. Tinglyste servitutter og rettigheter fremgår av salgsoppgaven. Tilstandsrapport 2023 anbefaler radonmåling (ikke gjort) og automatisk vannstoppventil på generelt grunnlag |

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
| --- | --- | --- | --- |
| **Martine Vedvik** | **2026-11-13** | **Sondre Bø** | **2026-11-13** |

Identification

bankID Martine Vedvik

Identification

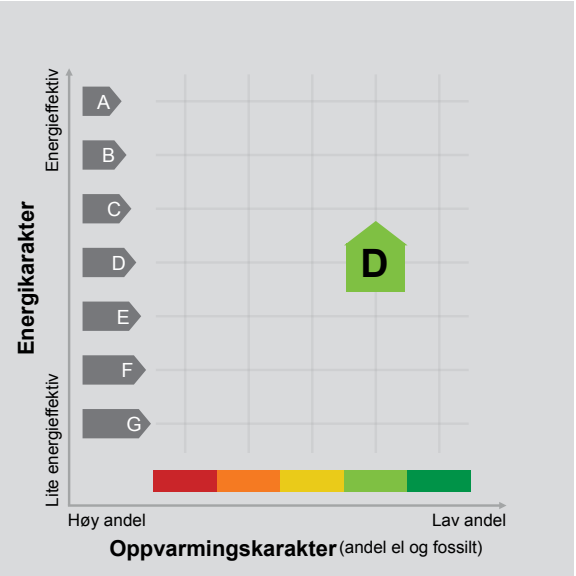
bankID Sondre Bø

Signicat

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

# Energiattest for flerboligbygg

| | |
|---|---|
| Attesten gjelder | Energiattester JESS CARLSEN BORETTSLAG |
| Antall registrerte enheter | 4 |
| Postnummer | 0183 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 208 |
| Bruksnummer | 940 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 81776539 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-219226 |
| Dato | 12.12.2025 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS |




**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.enova.no/energimerking.

## 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**

## 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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår** | 2004 |
| **Bygningsmateriale:** | |
| **BRA:** | 64 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | |
| **Detaljert vegger:** | Ja |
| **Detaljert vindu:** | Ja |

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.**

### Teknisk installasjon

**Ventilasjon**

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

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

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

## **Bygningsdata:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende enheter (4)**

| Adresse | Bygningsnummer | Bruksenhetsnummer | Seksjonsnummer | Festenummer | Andelsnummer |
|---|---|---|---|---|---|
| Jess Carlsens gate 6 | 81776539 | H0202 | 0 | 0 | 62 |
| Jess Carlsens gate 6 | 81776539 | H0302 | 0 | 0 | 66 |
| Jess Carlsens gate 6 | 81776539 | H0402 | 0 | 0 | 70 |
| Jess Carlsens gate 6 | 81776539 | H0502 | 0 | 0 | 74 |

| **Enhet** | **Inngangsverdi** |
|---|---|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 2004 |

| **Byggstandard** | |
|---|---|
| Type bygg | Eksisterende |
| TEK standard | |

| **Energivurdering** | |
|---|---|
| Pliktig energivurdering | Nei |
| Kjelanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Varmeanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Kjøleanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |
| Ventilasjonsanlegg | Nei |
| Er vurdering opplastet | Nei |
| Dato for opplastning | |

| | |
|---|---|
| Areal yttervegger | 36 m² |
| Areal tak | 0 m² |
| Areal gulv | 0 m² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 14 m² |
| Oppvarmet BRA | 64 m² |
| Totalt BRA | 64 m² |
| Oppvarmet luftvolum | 154 m³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,18 W/(m²·K) |
| U-verdi for tak | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m²·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,80 W/(m²·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 21,4 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,08 W/(m²·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 212,9 Wh/(m²·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden | 2,50 kW/(m³/s) |

| | |
|---|---|
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,70 m³/(m²·h) |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 84 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m² |
| Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP) | 0,00 kW/(l/s) |

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

| | |
|---|---|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|---|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,55 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Fjernvarme |
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,90 |
| Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet | 0,80 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet | 0,85 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 1,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,84 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0,77 |

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

| | |
|---|---|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|---|---|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 16.6.2023 |
| Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene | |

**Beregningsprogram**

| | |
|---|---|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 6.017 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

**Energirådgiver**

| | |
|---|---|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |

**Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS**

**Netto energibudsjett**

| | |
|---|---|
| Romoppvarming | 73,1 kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | 0,0 kWh/år |
| Varmtvann | 29,8 kWh/år |
| Vifter | 10,3 kWh/år |
| Pumper | 0,0 kWh/år |
| Belysning | 11,4 kWh/år |
| Teknisk utstyr | 17,5 kWh/år |
| Romkjøling | 0,0 kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | 0,0 kWh/år |
| TotaltNettoEnergibehov | 142,2 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 10 353 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 161,76 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 7 841 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 161,76 kWh/(m²·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 10 353 kWh/år |

**Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm³/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

**Beregnet levert energi ved normalklima**

| | |
|---|---|
| Elektrisitet | 2 512 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 7 841 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 10 353 kWh/år |

| | |
|---|---|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 30,0 % |

# HUSORDENSREGLER FOR JESS CARLSEN BORETTSLAG

**Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 24. oktober 2005, med endringer 07.05.2007 og 11.04.2012.**

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

**§ 1 Husordensreglene**

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensregler kan medføre krav om tvangssalg i henhold til borettslagsloven § 5-22.

**§ 2 Ro**

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og uten for boligen samt på fellesområder. Ingen skal foreta seg noe som er til utilbørlig sjenanse for sine naboer, og det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være ro mellom kl 23.00 og 07.00 på hverdager. På lørdager, søndager, helligdager og offentlige høytidsdager skal det være ro mellom kl 00.00 og 10.00. Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene.

**§ 3 Bruk av uteområdene**

Boliger som ligger på bakkeplan har bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagets situasjonsplan (kart). Hekk og gjerde må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet, f. eks. transport av større gjenstander så som hagemøbler og lignende. Utekraner må stenges og tappes før frosten kommer.

Alt øvrig fellesareal står til beboernes benyttelse. En del av borettslagets fellesareal forvaltes av et fellesorgan for hele kvartalet (sameiet Fredensborg gårdsrom) og beboerne må følge de bestemmelser som blir vedtatt av dette organ.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. På grunn av brannfare, tillattes kun bruk av elektrisk- eller gassgrill. Dette gjelder også takterrasse.

**§ 4 Kjøring og parkering**

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg. Garasjeanlegget er felles med andre boligselskaper. De som disponerer garasjeplass, må følge de bestemmelser som blir vedtatt av Fredensborg garasjesameie.

**§ 5 Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. All dyrehold skal meddeles styret.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og de straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Dyr skal føres i bånd innenfor kvartalets

område.

Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Det er ikke tillatt å la dyr gjøre fra seg innenfor kvartalets område.

Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

**§ 6 Antenner**
Det er ikke tillatt å fastmontere utvendige antenner eller parabol. Det er tillatt å sette opp antenner og parabol på egen balkong. Disse kan ikke være fastmontert og må ikke stikke på utsiden av balkongen.

**§ 7 Søppel**
Søppelsekk/ containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander må beboerne kaste i egne beholdere for dette formålet. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Midlertidig oppbevaring av søppelposer utenfor egen inngang er ikke tillatt.

**§ 8 Fellesarealer**
Renhold av felles areal gjøres av et eksternt firma.. Barnevogner kan plasseres i felles trapperom og lignende, så lenge de ikke sjenerer generell atkomst. For øvrig skal trappeoppgangen ikke benyttes for oppbevaring.

Det er ikke tillatt å røyke på innvendige fellesareal som for eksempel i oppganger og i heiser. Røyking rett utenfor inngangsdører til oppganger er ikke tillatt

**§ 9 Postkasseskilt og merking av ringeklokker**
Postkasseskilt og merking av ringeklokker skal gjøres av den styret utpeker, for den enkeltes beboers regning. Ønsker om endring av ringeklokke og postkasseskilt meddeles vaktmester.

**§ 10 Endring av husordensreglene**
Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen frist for den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

**VEDTEKTER**
**FOR**
**FREDENSBORG GARASJESAMEIE**
**(Vedtatt på ekstraordinært sameiemøte 20.06.05, endret 03.11.05, 27.4.06 og på ekstraordinært sameiermøte 10.12.09. Endret etter vedtak på ordinært sameiemøte 29.04.14)**

Gnr 508 bnr. 11, Oslo kommune

## § 1
## Navn

Sameiets navn er Fredensborg Garasjesameie.

§1 -1 Ingen kan bli andelshaver i garasjesameiet uten samtidig å godta vedtektene til Fredensborg garasjesameie.

## § 2
## Hva sameiet omfatter

Sameiet eier og omfatter et garasjeanlegg i en egen fradelt eiendom under bakkenivå, betegnet som gnr 508 bnr 11 i Oslo kommune, dels under og dels innenfor bebyggelsen til Fredensborg Sameie 1, 2 samt Jess Carlsen Borettslag, i det følgende betegnet som "Jess Carlsenkvartalet".

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom, men hvor sameierne iht vedtektene er tildelt spesielle rettigheter og plikter til forskjellige deler av sameiet.

Sameiet består av 123 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

| | |
|---|---|
| 120 andeler (parkeringsandeler), hver utgjørende 18/4405, til sammen | 2160/4405 |
| 1 andel tilhørende Fredensborg Sameie 1 - gnr 208 bnr 938,til sammen | 1115/4405 |
| 1 andel tilhørende Fredensborg Sameie 2 - gnr 208 bnr 939 | 666/4405 |
| 1 andel tilhørende Jess Carlsen Borettslag - gnr 208 bnr 940, | 464/4405 |
| Til sammen | 4405/4405 |

Iht tinglyst erklæring fra Plan- og bygningsetaten samt vedtatt Bruksplan for Fredensborg Garasjesameie, er det foretatt en tilordning av parkeringsplasser i garasjeanlegget som følger:

(i) 50 plasser (nr ……) er tilordnet Fredensborg Sameie 1 – kalt "FS1" plasser
(ii) 32 plasser (nr ……) er tilordnet Fredensborg Sameie 2 – kalt "FS2" plasser
(iii) 24 plasser (nr ……...) er tilordnet Jess Carlsen Borettslag – kalt "JCB" plasser
(iv) 14 plasser (nr ……) er såkalte frie plasser – kalt "Frie Plasser"
Det er 14 frie plasser:
Det er 9 frie plasser (Plass. 61, 62, 97, 98, 111, 112, 113, 114 og 115) dvs ikke bundet av at eier bor i kvartalet.
Det er 5 plasser (plass 76, 77, 78, 79 og 80) med tinglyst erklæring og som kun kan erverves av personer som enten direkte eller indirekte (gjennom å være andelseier i Møllergata 38) er eier av snr. 1 av gnr. 208 bnr. 434 i Oslo.

## § 3
## Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen over, beliggende innenfor området Jess Carlsenkvartalet i Oslo kommune, til beste for eierne av sameiet.

## § 4
## Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets øvrige fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter og den til enhver tid gjeldende regulering for eiendommen. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht §12.

## § 5
## Rettslige disposisjoner

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.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, trappeoppganger, heiser, boder, sykkel-parkering mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel 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;

(i) 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.

2. Innløsning av og pålegg om salg av andel med rett til parkeringsplass tilordnet FS1og FS2 / JCB

Styret i Fredensborg Garasjesameie kan med 30 dagers skriftlig varsel kreve innløsning av sameieandel med rett til parkeringsplass tilordnet FS1, FS2 / JCB (herunder retten til å disponere tilordnet parkeringsplass) eiet av andre enn seksjonseiere eller beboere med borett i borettslag på Jess Carlsenkvartalet, dersom det er nødvendig for å oppfylle offentligrettslige krav i reguleringsbestemmelser og det offentliges tinglyste erklæringer på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser. Innløsning skjer til den verdi vedkommende som blir innløst kan dokumentere å ha betalt for sameieandelen med grunnlag i et reelt og fritt erverv av sameieandelen justert for endringen i konsumprisindeksen i perioden fra den 15 i måneden forut for andelen ble ervervet og til den 15 i måneden forut for varsel om krav om innløsning ble sent, eller i mangel av en slik pris til markedsverdi for en sammenlignbar parkeringsplass i området.

Eier av sameieandel med rett til parkeringsplass tilordnet FS1, FS2 / JCB i Fredensborg Garasjesameie plikter å overføre sin sameieandel samtidig med overføring av den eierseksjon eventuelle borett som vedkommende sameier har på Jess Carlsenkvartalet. Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass tilordnet FS1, FS2 /JCB overfører sin eierseksjon/boligandel og/eller flytter fra Jess Carlsenkvartalet (evt dets nærområde) uten samtidig å overføre andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges evt innløses, dersom styret kan fremskaffe en kjøper av sameieandelen som er seksjonseier eller andelshaver på Jess Carlsenkvartalet, evt. dersom sameiet kjøper andelen selv. Overføring av slike parkeringsplasser/sameieandel skal for øvrig skje i samsvar med gjeldende reguleringsbestemmelser og tinglyst erklæring på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser. Det ovenstående mht pris mv gjelder tilsvarende.

3. Rett til utleie av parkeringsplass

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn til beboere på Jess Carlsenkvartalet etter følgende retningslinjer;

- Beboere på Jess Carlsenkvartalet skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie (evt også ved gjentatt utleie) skjer for perioder ut over 1 måned av gangen
- Ved en leietakers/låners mislighold av sine plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

- Ved salg eller utleie av p-plasser til eksterne skal nøkkel rekvireres fra **styret eller den styret utpeker.**

4. Generelt angående rettslig disposisjoner over andeler

Garasjeeiere *(Videre kalt sameierne)* kan enten selge sin garasjeplass *(videre kalt sameieandel)* sammen med sin leilighet i Jess Carlsen-kvartalet samtidig og til samme kjøper, eller selge sin sameieandel til beboere i Jess Carlsen-kvartalet separat, dog slik at hvis det er flere som ønsker å kjøpe sameieandelen vil den med lengst ansiennitet (botid i kvartalet) ha forkjøpsrett.
Ingen sameier kan dog benytte seg av forkjøpsrettsreglene når vedkommende har minst to garasjeplasser i kvartalet fra før av. (dette innebærer at vedkommende dog betraktes som om han ikke har noe botid ved anskaffelse av flere sameieandeler i kvartalet).

Styret har rett og plikt til å gripe inn ved disposisjoner over sameieandel og eller parkeringsplass eller spesialrom i strid med disse vedtekter, og plikter i sitt arbeid med å godkjenne evt tildele sameieandel med rett til parkeringsplass tilordnet FS1, FS2 / JCB evt leie av slik, å påse at gjeldende reguleringsbestemmelser og tinglyste erklæringer på sameiets eiendom for oppfyllelse av slike bestemmelser følges.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht sameielovens §§ 14 og 15.

## § 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og til spesialrom

1.
En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass på en plass med samme nummer iht vedlagte parkeringsoversikt (Bruksplan) – **Vedlegg 1.**

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handicap-plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik dette er anmerket på Vedlegg 1. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer med et handicap som tilsier behov for en slik plass. Det tilligger styret i sameiet til enhver tid å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for de som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således ved eierskifte eller annet bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom sameiere, dersom annen sameier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass. Det forutsettes av bilens sjåfør er handikappet.

2.
Sameieandel med rett til spesialrom gir rett til eksklusiv bruk av bestemte avsatte arealer. Spesialrom kan bare eies av hhv Fredensborg Sameie 1, Fredensborg Sameie 2 og Jess Carlsen Borettslag. Oversikt over spesialrom som er undergitt hhv Fredensborg Sameie 1, Fredensborg Sameie 2 / Jess Carlsen Borettslag fremgår av vedlagte skisse – **Vedlegg 2.**
Øvrige spesialrom (jfr §5 foran) er fellesarealer for hhv Fredensborg Sameie 1, Fredensborg Sameie 2 og Jess Carlsen Borettslag.

## § 7
## Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet.

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

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Med innkallingen skal også følge styrets beretning med revidert regnskap.

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

1. Styrets årsberetning,
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår,
3. Valg av styre,
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

## § 8
## Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstra-ordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

## § 9
## Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht sin sameiebrøk, jfr § 2 over. Dersom flere eier en andel i fellesskap, må disse før sameiermøtet beslutte hvem som skal utøve stemmeretten for andelen.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i sameiermøtet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

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

## § 10
## Styret

Sameiet skal ha et styre på 4 medlemmer som velges av sameiermøtet.

Styrets medlemmer skal velges som følger:

- 2 medlemmer velges blant styremedlemmer/vararepresentanter i Hausmann Borettslag / Fredensborg Sameie 1 sine styrer
- 2 medlemmer velges blant styremedlemmer/vararepresentanter i Jess Carlsen borettslag / Fredensborg Sameie 2 sine styrer

Styremedlemmene velges for 2 år.

Vararepresentanter skal velges som følger:

- 2 medlemmer velges blant styremedlemmer/vararepresentanter i Hausmann Borettslag / Fredensborg Sameie 1 sine styrer

- 2 medlemmer velges blant styremedlemmer/vararepresentanter i Jess Carlsen borettslag / Fredensborg Sameie 2 sine styrer

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom sameiermøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en halvdelen av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

## § 11
## Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre sameiets styre beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameiet på samme måte som styret.

## § 12
## Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

## § 13
## Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

## § 14
## Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken,

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

   a) eiendomsforsikring, jf § 17,
   b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
   c) strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
   d) drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
   e) vaktmesterrom,
   f) renhold av fellesarealer
   g) kostnader ved forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

2. Kostnader, herunder som nevnt i pkt 1 over, som i all hovedsak bare gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier som har nytte av objektet.

3. Næringsseksjonene på gnr 208 bnr 938 og 939 som betjenes av aggregat fra gnr 508 bnr 11 er alene ansvarlig for drift og vedlikehold av aggregat, rom for dette og rørføringer frem til egne lokaler. Kostnadene fordeles forholdsmessig etter BTA-areal som betjenes av anlegget. Gnr 208 bnr 938 betjenes av eget ventilasjonsanlegg og er alene ansvarlig for drift og vedlikehold av dette aggregatet inkludert alle rørføringer og øvrige komponenter.

4. Plikt til kostnadsdekning iht pkt 1, 2 og 3 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier /beboer av bolig eller overlevert til respektive boligsameie/borettslag på Jess Carlsenkvartalet fra utbygger.

## § 15
## Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

## § 16
## Ansvar utad

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

## § 17
## Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

## § 18
## Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

ooOoo

# Vedtekter

for Jess Carlsen borettslag org nr 886 261 772

vedtatt på ordinær - ekstraordinær generalforsamling den 25.04.2006. Endret på generalforsamling 11.04.2012 og på generalforsamling 15.04.2013.
Endret på generalforsamling 07.04.2014.
Endret på generalforsamling 24.04.2017.
Endret på generalforsamling 10.05.2021.
Endret på generalforsamling 24.04.2022

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål
Jess Carlsen 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) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

## 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 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) 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.

(5) 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.

(6) 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 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 nr. 3 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, samt håndløpere på balkongen. 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.

(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 utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter og ytterdører til boligen, når den antatte levetiden for disse er kommet og styret beslutter kollektiv utskiftning, eller ser dette nødvendig. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også 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 fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(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.

4) Dersom ekstraordinære forhold (flytting, sykdom etc.) gjør at noen må trekke seg fra styret midt i en styreperiode, trer varamedlemmet med høyest rang inn i styret frem til første generalforsamling. Dersom det er 1 år igjen av valgperioden til styremedlemmet som trakk seg, foretas det på denne generalforsamlingen et suppleringsvalg av et nytt styremedlem gjeldende for den gjenværende del av styreperioden.

### 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
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

**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 punkt 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.

**9-9 Valgkomité**
Generalforsamlingen velger en valgkomité etter forslag fra valgkomiteen. Andelshavere kan i generalforsamlingen foreslå kandidater til valgkomiteen. Valgkomiteen skal bestå av tre personer. Begge kjønn skal være representert hvis mulig. Komiteens funksjonstid skal være ett år.

Valgkomiteen skal arbeide i henhold til instruks vedtatt av generalforsamlingen.

**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.

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.: 16260239 . Vår ref.: 0621-1-2013 Dato: 05.11.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Jess Carlsen Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 886261772 |
| Andelseier: | Bø, Sondre |
| Medeier: | Vedvik, Martine |
| Leilighetsnummer: | 2013 |
| Adresse: | Jess Carlsens Gate 6, 0183 OSLO |
| Andelsnummer: | 62 |
| Gnr. | 208 |
| Bnr. | 940 |

Borettsinnskudd: Kr. 633 900,00 ,–

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 86124755.
- 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.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november
Ved kjøp av garasjeplass påløper dokument avgift, 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 eierskifte@obos.no 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. 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 gjøre seg kjent med vedtektene til garasjesameiet. Ta kontakt med styret i Fredensborg Garasjesameie for nærmere informasjon. Styret kan nås på garasjestyret@jesscarlsen.no.
Styret oppfordrer nye andelseiere om å gå inn på selskapets webside: www.jesscarlsen.no Der vil man finne viktig og praktisk informasjon om leilighetene og borettslaget som det er viktig å sette seg inn i.
Kostnad for RiksTV som innbetales via felleskostnadene er kr 334. Dette gjelder kun 35 andeler. Kostnad for TV står spessifisert i meglerbrevet.

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/ pr kvartal mot innkrevd á kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig / kvartalsvis. 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 https://www.techem.no/beboer/eierskifteskjema.html eller på www.jesscarlsen.no. For mer informasjon se årsberetningen.
Nye andelshavere skal sende følgende opplysninger til styret via følgende e-post: Jesscarlsen@styrerommet.no: Navn, mobiltelefon, e-post, leilighetsnummer og svar på følgende spørsmål:""Jeg/vi samtykker til elektronisk kommunikasjon, dvs. at borettslaget/styret kan kontakte meg/oss og formidle informasjon/beskjed via e-post: Ja _____ Nei _____"" Ringetablået ved hovedportene ut av gårdsrommet og ved hver oppgang vedlikeholdes av vaktmester. Ønsker man å forandre navn så må man sende en mail til Jesscarlsen@styrerommet.no. Beskjeden må inneholde følgende informasjon: navn på bestiller, telefonnr på bestiller, ønsket ny tekst på ringeklokke (husk begrenset plass), nåværende tekst på ringeklokke, oppgangsnummer og leilighetsnummer.Skilt til postkasse kjøpes hos: R. Nygaard AS tlf 22 20 12 31, e-post: post@nygaard-las.no Adr: Storgata 33. Skiltet er i størrelsen 5,8 x 9,2 cm svart skrift på hvit bakgrunn. Skrifttypen er Helvetica. Det skal benyttes små bokstaver med stor forbokstav. Man må oppgi at man kommer fra Jess Carlsen borettslag for å få riktig utformet skilt. Skjema for godkjenning av andelshavere i Jess Carlsen BRL må sendes styreleder på e-post Jesscarlsen@styrerommet.no. Dersom forespørsel om godkjenning ikke sendes til styreleder som oppgitt vil ikke eierskifte registreres hos OBOS.Andre spørsmål kan også sendes til denne e-post adressen.

**Selskapets totale lån og vilkår:**

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Husbanken** |
| Lånenr.: | 11499656 01 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,13% |
| Restsaldo | 28 500 666,79 |
| Innfrielsesdato: | 01.04.2035 |
| Type rente: | Flytende rente |
| Terminer i året: | 12 |
| IN-avtale: | Ja |

| | |
|---|---|
| **Bank:** | **Husbanken** |
| Lånenr.: | 11499656 02 |
| Lånetype: | Annuitetslån |
| Rentesats: | 4,13% |
| Restsaldo | 18 393 818,22 |
| Innfrielsesdato: | 01.04.2035 |
| Type rente: | Flytende rente |
| 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: 11 173,77,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| A-konto varme, varmtvann | 950,00 | |
| Lån nr: 11499656 0; IN lån 2 - Akonto renter | 2 033,79 | |
| Lån nr: 11499656 0; IN lån 2 - Akonto avdrag | 4 409,98 | |
| OBOS Opennet | 232,00 | |
| Felleskostnader | 3 548,00 | 3 654,44 fra 01.01.2027 |

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: | 1 827,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 28 592,- |
| Annen formue: | 79 420,- |
| Gjeld: | 601 847,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

| **Bank:** | **Husbanken** |
|---|---|
| Lånenummer: | 11499656 01 |
| Restsaldo: | 0,00 |
| Kapitalkostnader: | 0,00 |
| IN-avtale: | Ja |

| **Bank:** | **Husbanken** |
|---|---|
| Lånenummer: | 11499656 02 |
| Restsaldo: | 547 862,28 |
| Kapitalkostnader: | 6 245,04 |
| IN-avtale: | Ja |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 547 862,28,-, 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 Christoffer Nordby Tuft pr. e-post: christoffer.tuft@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**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/Ingeborg Helene Vasrud Bastiansen, e-post: jesscarlsen@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<br>(dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 8406,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett<br>(dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 8406,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6725,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.<br>(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

# Protokoll til årsmøte 2026 for JESS CARLSEN BORETTSLAG

**Organisasjonsnummer:** 886261772
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 20. april kl. 18:00 til 23. april kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 44.

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:**
> Christoffer Tuft er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Roar Joakim Serpinsky og Marie Bringsvor er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
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: **35**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
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: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 163 800.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 163 800.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **31**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

## 6. Valg av tillitsvalgte

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:
Ingeborg Helene Vasrud Bastiansen (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingeborg Helene Vasrud Bastiansen

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Liss  Gjelseth (32 stemmer)
Julius Sørenes Leven Matre (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Liss  Gjelseth
Julius Sørenes Leven Matre

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Peder Kristoffer Alvenes (32 stemmer)
Stephen Nadir Jørstad (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Peder Kristoffer Alvenes
Stephen Nadir Jørstad

## 7. 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:
Ingeborg Helene Vasrud Bastiansen (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingeborg Helene Vasrud Bastiansen

### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Peder Kristoffer Alvenes (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Peder Kristoffer Alvenes

## 8. Valg av valgkomité

### Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Odd Harald Eidsmo Barder (32 stemmer)
Torunn Moe Riiser (31 stemmer)
Ronny Rostad (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Odd Harald Eidsmo Barder
Torunn Moe Riiser
Ronny Rostad

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 621
JESS CARLSEN BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i JESS CARLSEN 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 20. april kl. 18:00 og lukker 23. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/621

### 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. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i JESS CARLSEN 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**

Christoffer Tuft er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

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

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Roar Joakim Serpinsky og Marie Bringsvor 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. Årsrapport for 2025.pdf
2. Kommentarer til årsregnskapet 2025.pdf
3. Kommentarer til budsjett for 2026.pdf
4. 621 Årsregnskap 2025.pdf
5. 621 Jess Carlsen Borettslag - Revisjonsberetning.pdf
6. 637 Regnskap 2024.pdf
7. 632 regnskap 2024.pdf
8. 633 regnskap 2024.pdf

---

Sak 5
## Fastsettelse av honorarer

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 163 800.

**Forslag til vedtak**
Styrets godtgjørelse settes til kr. 163 800.

---

Sak 6
## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

- Ingeborg Helene Vasrud Bastiansen

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

- Julius Sørenes Leven Matre
- Liss  Gjelseth

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

- Peder Kristoffer Alvenes
- Stephen Nadir Jørstad

**Vedlegg**

1. Redegjørelse fra valgkomiteen 2026.pdf
2. Valgkomiteens innstilling 2026.pdf

---

Sak 7

## 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:

- Ingeborg Helene Vasrud Bastiansen

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

- Peder Kristoffer Alvenes

---

Sak 8

## Valg av valgkomité

### Roller og kandidater

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Odd Harald Eidsmo Barder
- Ronny Rostad
- Torunn Moe Riiser

---

# ÅRSRAPPORT FOR 2025

**Tillitsvalgte**
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

**Styret**

| | | |
|---|---|---|
| Leder | Peder Kristoffer Alvenes | Jess Carlsens gate 6 |
| Nestleder | Erlend Estenstad | Jess Carlsens gate 2 |
| Styremedlem | Ingeborg Bastiansen | Jess Carlsens gate 8 |
| Styremedlem | Elisabeth Sørbø Haug | Jess Carlsens gate 8 |
| Styremedlem | Gudrun Jære Hoel | Møllergata 48 |
| Varamedlem | Christine Håland de Soto | Jess Carlsens gate 2 |
| Varamedlem | Ingvar Andresen | Jess Carlsens gate 8 |

**Delegert til generalforsamlingen i OBOS**

| | |
|---|---|
| Peder Kristoffer Alvenes | Jess Carlsens gate 6 |
| Ingeborg Bastiansen | Jess Carlsens gate 8 |

**Valgkomiteen**

| | |
|---|---|
| Odd Harald E Barder | Jess Carlsens gate 4 |
| Torunn Moe Riiser | Jess Carlsens gate 6 |
| Kathrine Wiberg | Jess Carlsens gate 4 |

**Kontaktinformasjon**
**Styret**
Styret kan kontaktes på jesscarlsen@styrerommet.no eller på vibbo.no/621

**Vibbo**
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon

Generelle opplysninger om Jess Carlsen Borettslag
Borettslaget består av 98 andelsleiligheter.
Jess Carlsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 886261772, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
208 939 940

Første innflytting skjedde i 2005.
Borettslaget 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. Jess Carlsen Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Borettslagets revisor er PwC Assurance AS.

**Styrets arbeid**

I løpet av perioden har styret avholdt 14 styremøter. Styrets arbeid har i hovedsak vært konsentrert rundt oppfølging av løpende drift og vedlikehold, oppfølging av leverandører, samt behandling av saker og henvendelser fra beboere.

Det har vært gjennomført to dugnader i løpet av året, som har bidratt til å holde fellesområdene i god stand og styrke trivselen i borettslaget.

Styret har løpende informert beboerne via Vibbo, og bruker Vibbo/e-post for å besvare spørsmål og henvendelser fra beboere.

Det arbeides kontinuerlig med vedlikehold av borettslagets bygninger og tekniske installasjoner. Dette omfatter blant annet heiser, ventilasjon og portåpnere, samt systematisk oppfølging av HMS. Målet er å sikre trygg og stabil drift, forebygge avvik og planlegge tiltak som bidrar til å ivareta byggenes verdi over tid. Som et ledd i arbeidet med brannsikkerhet er det i løpet av året valgt å gå til innkjøp av brannslukkere til samtlige beboere.

Styret har også startet en ordning med utlån av kort til garasjeporten for eiere som har midlertidig behov for adgang, for eksempel i forbindelse med innflytting/utflytting.

I desember installerte styret elektroniske brikkelesere slik at beboerne nå kan bruke de elektroniske nøklene på søppelrom og sykkelboder. Som følge av at 2G-nettet snart skal slukkes er det installert nye 4G-antenner i heisene. I forbindelse med innføringen av Norgespris har styret bestilt dette for strømforbruket i fellesarealene. I tillegg har vi bestilt Norgespris også for fjernvarme på vegne av alle beboerne. Digitaliseringen av FDV-dokumentasjonen ble også ferdigstilt i 2025.

Styret har hatt representanter i gårdsroms- og garasjestyret, som forvalter vårt felles gårdsrom og garasje i samarbeid med Hausmann borettslag og Fredensborg Sameie 1. Det er også gjennomført nødvendige tiltak på Takhuset, som benyttes aktivt av beboerne i kvartalet. For å forbedre både funksjonalitet og standard har takhuset fått nytt kjøleskap, ny dør samt nytt gulv på terrassen.

# KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

**Vesentlige avvik**
Styrehonoraret er høyere enn budsjettert og skyldes manglende utbetaling av styrehonorar for 2024.

Kommunale avgifter er lavere enn budsjettert og skyldes at kostnaden er flyttet til Fredensborg Sameie II. Se mer om dette i «Kommentarer til budsjett for 2026»

Kostnader sameie er lavere enn budsjettert og bakgrunnen for dette finnes i NOTE 20.

Drift og vedlikehold er lavere enn budsjettert og skyldes at et prosjekt er flyttet fra Jess Carlsen Borettslag til Sameie Fredensborg Gårdsrom.

**Resultat**
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

**Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)**
I løpet av 2025 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

**Disponible midler**
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

# KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Budsjettet for 2026 ble vedtatt av styret 25. november 2025 og legges fram til orientering for generalforsamlingen. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

## Drift og vedlikehold

Som del av posten drift og vedlikehold er det for 2026 satt av midler til noen mindre prosjekter utover mer løpende drift og vedlikehold. Dette gjelder blant annet reparasjon av tynnpuss og takpapp, spyling av felles avløpsrør, funksjonstest av stoppekraner i fellesområder og beising av takterrasser. Styret vil også prioritere å kjøpe inn brannslukningsapparater for å sikre at alle leiligheter har dette. De største kostnadene ellers gjelder løpende drift og vedlikehold av heiser, ventilasjon, elektro og bygninger.

## Kommunale avgifter

I byrådets budsjettforslag for Oslo kommune i 2026 var det lagt til grunn en avgiftsøkning på 6 % for renovasjon. Vann- og avløpsgebyret ble foreslått økt med 4,3 % for abonnenter med stipulert forbruk. Byrådet varslet samtidig 20 % økning i vann- og avløpsgebyrene i 2027 og 2028. I vedtatt budsjett økte avgiftene mer. Eiendomsskatten ble foreslått redusert fra 2,35 til 1,7 promille, samtidig som bunnfradraget ble justert fra 4,7 til 4,9 mill. kroner. Dette ble vedtatt.

Kommunale avgifter har delvis vært betalt direkte av borettslaget og delvis indirekte av borettslaget gjennom sameiene. Styret har vurdert om det er prinsipielt riktig at vann- og avløpsavgiften har vært betalt gjennom borettslaget og besluttet å flytte denne til Fredensborg Sameie II. I sameiet dekker næringslokaler deler av kostnadene (drøyt 4,4 % i tråd med eierbrøk). Dette er gjennomført fra regnskapsåret 2025 og er årsaken til at beløpet er null i budsjettet for 2026 og vesentlig lavere enn for tidligere år i regnskapet for 2025. Det resterende beløpet på posten i regnskapet for 2025 gjelder eiendomsskatt. Eiendomsskatt er likevel ikke ført i budsjettet, siden denne viderefaktureres til de relevante beboerne og i praksis utgjør netto null for borettslaget.

## Energikostnader

Energikostnadene har økt betydelig de senere årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg på et høyt nivå. Basert på tidligere års priser og forbruk gjennom året, vurderte styret i 2025 at Norgespris for strøm trolig vil lønne seg for borettslaget og inngikk 1-årig avtale om dette for fellesarealer og -anlegg. Tilsvarende ble gjort for fjernvarme på vegne av alle beboere. I budsjettet er det lagt til grunn energikostnader om lag på nivå med tidligere år.

## Forsikring

Borettslagets forsikring av bygninger betales gjennom Fredensborg Sameie II og står ikke som egen post i borettslagets budsjett. Størrelsen på forsikringspremien påvirker likevel borettslagets kostnader indirekte, ved at borettslaget samlet betaler felleskostnader til sameiet for å dekke sameiets kostnader. Forsikringsavtaler for hele kvartalet i et felles forsikringsselskap ble framforhandlet høsten 2023 for å redusere kostnadene. Forsikringspremien økte med om lag 6 % per 1. januar 2026. På grunn av god økonomi i sameiet ble det besluttet å holde felleskostnadene til sameiet uendret, slik at dette ikke har påvirket summene i borettslagets budsjett, selv om det indirekte er en økt kostnad for borettslaget.

## Lån (fellesgjeld)

Jess Carlsen borettslag har to lån i Husbanken, begge med en flytende, nominell rentesats på 4,044 % (per april 2025). Lånene er annuitetslån. Lånene ble i 2025 endret fra halvårlig forfall til månedlig forfall. Månedlig forfall vil trolig gi lavere totale kostnader fordi den rentebærende gjelden reduseres raskere, slik at renteutgiftene blir lavere. Begge lånene løper fram til 1. april 2035. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Borettslaget har forretningsfører i OBOS. Det er lagt til grunn en økning av forretningsførerhonoraret på 4,3 %. I tillegg har OBOS begynt å ta betalt for tjenesten garantert innbetaling av felleskostnader, tilsvarende 0,3 % av felleskostnadene. Medlemskontingenten til OBOS er 200 kr (uendret) per andelsleilighet for 2026.

## Felleskostnader

Styret forsøker kontinuerlig å holde borettslagets kostnader nede. Ut fra de budsjetterte utgiftene anses det nå ikke å være behov for å øke felleskostnadene for å opprettholde likviditetsnivået, som dessuten anses å være godt. Budsjettet er derfor basert på at felleskostnadene holdes uendret fra 2025 til 2026.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

## SAMEIET

Borettslaget er medeier i sameiene Fredensborg Garasjesameie, Sameiet Fredensborg Gårdsrom og Fredensborg Sameie II. Til orientering er resultatregnskap og balanse for de nevnte sameiene per 31. desember 2024 satt inn bakerst i årsberetningsheftet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiene, kan henvende seg til forretningsfører for å få dette utlevert.

**JESS CARLSEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 886261772, KLIENTNR. 621**

## 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.** | | **3 166 122** | **3 341 971** |
| *B. ENDRING I DISP. MIDLER:* | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 6 336 226 | 6 916 461 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | -4 411 452 | -4 230 297 |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen | 14 | -1 161 948 | -1 961 297 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -2 008 | -1 781 |
| Økt egenkapital i fellesanlegg | 20 | -432 450 | -898 934 |
| **B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER** | | **328 368** | **-175 849** |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **3 494 491** | **3 166 122** |
| **SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:** | | | |
| Omløpsmidler | | 5 584 721 | 5 110 035 |
| Kortsiktig gjeld | | -2 090 230 | -1 943 912 |
| **C. DISP. MIDLER PR. 31.12.** | | **3 494 491** | **3 166 122** |

**JESS CARLSEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 886261772, KLIENTNR. 621**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Kapitalkostnader | 2 | 6 893 424 | 0 | 0 | 0 |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 4 336 851 | 10 943 144 | 11 223 000 | 10 857 000 |
| Andre inntekter | 3 | 9 208 | 11 900 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **11 239 483** | **10 955 044** | **11 223 000** | **10 857 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -23 598 | -18 420 | -22 000 | -23 100 |
| Styrehonorar | 5 | -167 360 | -130 640 | -156 000 | -163 800 |
| Revisjonshonorar | | 0 | -10 000 | -16 000 | -16 480 |
| Forretningsførerhonorar | | -172 570 | -165 935 | -176 000 | -180 000 |
| Konsulenthonorar | | -19 568 | -8 880 | -12 000 | -12 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -1 041 020 | -823 215 | -1 260 000 | -832 500 |
| Forsikringer | | -6 058 | 0 | 0 | -33 600 |
| Kommunale avgifter | 7 | -77 684 | -425 784 | -279 000 | 0 |
| Kostnader sameie | 20 | -1 231 412 | -835 934 | -1 611 000 | -1 611 000 |
| Energi/fyring | 8 | -230 523 | -232 469 | -250 000 | -250 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -442 326 | -417 015 | -395 000 | -414 100 |
| Andre driftskostnader | 9 | -335 974 | -280 915 | -314 500 | -318 250 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-3 748 093** | **-3 349 208** | **-4 491 500** | **-3 854 830** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT** | | **7 491 390** | **7 605 836** | **6 731 500** | **7 002 170** |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 1 161 948 | 1 961 297 | 0 | 0 |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **8 653 338** | **9 567 133** | **6 731 500** | **7 002 170** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 164 860 | 93 865 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -2 481 972 | -2 744 538 | -2 682 000 | -2 163 000 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **-2 317 112** | **-2 650 673** | **-2 682 000** | **-2 163 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **6 336 226** | **6 916 461** | **4 049 500** | **4 839 170** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital: | | 6 336 226 | 6 916 461 | | |

**JESS CARLSEN BORETTSLAG**
**ORG.NR. 886261772, KLIENTNR. 621**

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Bygninger | 12 | 172 439 500 | 172 439 500 |
| Tomt | | 30 430 500 | 30 430 500 |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 20 | 1 925 069 | 1 492 619 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 102 364 | 69 487 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **204 897 433** | **204 432 106** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 373 203 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 11 109 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 54 218 | 6 918 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 2 154 558 | 2 190 470 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 971 172 | 2 871 032 |
| Sparekonto OBOS-banken II | | 31 570 | 30 506 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **5 584 721** | **5 110 035** |
| **SUM EIENDELER** | | **210 482 153** | **209 542 141** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Innskutt egenkapital 98 * 100 | | 9 800 | 9 800 |
| Annen egenkapital | 14 | 116 944 809 | 110 608 583 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **116 954 609** | **110 618 383** |
| **GJELD** | | | |
| **LANGSIKTIG GJELD** | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 50 367 497 | 55 940 897 |
| Borettsinnskudd | 16 | 40 972 200 | 40 972 200 |
| Annen langsiktig gjeld, avsetning bomiljøtiltak | | 97 617 | 66 748 |
| **SUM LANGSIKTIG GJELD** | | **91 437 314** | **96 979 845** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 362 879 | 126 902 |
| Påløpte renter | | 564 184 | 674 553 |
| Påløpte avdrag | | 1 135 533 | 1 068 960 |
| Energiavregning | 17 | 27 496 | 73 497 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 | 138 | 0 |
| . | | | |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **2 090 230** | **1 943 913** |
| | | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **210 482 153** | **209 542 141** |
| | | | |
| Pantstillelse | 19 | 204 160 200 | 202 860 200 |
| Garantiansvar | 20 | 111 844 | 155 806 |

Oslo, 16.03.2026
Styret i Jess Carlsen Borettslag

Peder Kristoffer Alvenes Erlend Estenstad Gudrun Jære Hoel

Ingeborg Helene Vasrud Bastiansen Elisabeth Sørbø Haug

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk 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 verdifallet 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**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | 83 780 |
| Felleskostnader | 3 841 812 |
| RIKS TV | 118 687 |
| OBOS Opennet | 217 728 |
| OBOS Opennet | 74 844 |
| Kapitalkostnader IN I | 4 202 941 |
| Kapitalkostnader IN II | 2 639 636 |
| Reg.kapitalkostnader IN I | 28 156 |
| Reg.kapitalkostnader IN II | 22 691 |
| Fratrekk kapitalkostnader | -6 893 424 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **4 336 851** |

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

| | |
|---|---|
| Nøkler | 9 208 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **9 208** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -23 598 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-23 598** |

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 | -167 360 |
| **SUM STYREHONORAR** | **-167 360** |

**NOTE 6**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -92 291 |
| Drift/vedlikehold VVS | -11 656 |
| Drift/vedlikehold elektro | -128 963 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -567 020 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -247 091 |
| Egenandel forsikring | 6 000 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-1 041 020** |

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

**NOTE 7**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Eiendomsskatt | -77 684 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-77 684** |

**NOTE 8**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -230 523 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-230 523** |

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

| | |
|---|---|
| Diverse utstyr | -3 795 |
| Vaktmestertjenester | -133 029 |
| Renhold ved firmaer | -135 384 |
| Andre driftskostnader | -1 996 |
| Trykksaker | -35 419 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -2 100 |
| Andre kontorkostnader | -2 012 |
| Kontingenter | -19 600 |
| Bank- og kortgebyr | -2 456 |
| Øreavrunding | -6 |
| Velferdskostnader | -177 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-335 974** |

**NOTE 10**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 7 742 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 103 212 |
| Andre renteinntekter | 53 906 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **164 860** |

**NOTE 11**
**FINANSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Pantegjeldsrenter | -1 522 043 |
| Pantegjeldsrenter | -959 929 |
| **SUM FINANSKOSTNADER** | **-2 481 972** |

**NOTE 12**
**BYGNINGER**

| | |
|---|---|
| Kostpris 2005 | 172 439 500 |
| **SUM BYGNINGER** | **172 439 500** |

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

**NOTE 13**
**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

| | |
|---|---|
| Til gode av eierne, avregning IN 31.12 | 54 218 |
| **SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER** | **54 218** |

**NOTE 14**
**ANNEN EGENKAPITAL**

| | |
|---|---|
| Opptjent egenkapital | 104 325 578 |
| Egenkapital fra IN tidligere år | 31 616 483 |
| Egenkapital fra IN 2025 | 1 161 948 |
| Reduksjon EK fra IN | -20 159 200 |
| **SUM ANNEN EGENKAPITAL** | **116 944 809** |

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 15**
**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

| | | |
|---|---|---|
| Husbanken | | |
| Renter 31.12.2025: 4,304%, løpetid 30 år | | |
| Opprinnelig, 2025 | -89 991 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 42 442 361 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 2 709 054 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 13 070 924 | |
| Nedbetalt i år, IN | 1 161 948 | |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2025 | | -30 606 713 |
| | | |
| Husbanken | | |
| Renter 31.12.2025: 4,304%, løpetid 30 år | | |
| Opprinnelig, 2025 | -71 897 000 | |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 31 888 259 | |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag | 1 702 398 | |
| Nedbetalt tidligere, IN | 18 545 559 | |
| Nedbetalt i år, IN | 0 | |
| Restgjeld til banken pr.31.12.2025 | | -19 760 784 |
| | | |
| Begge lån er annuitetslån. | | |
| For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1 | | |
| **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** | | **-50 367 497** |

**NOTE 16**
**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | -40 972 200 |
| **SUM BORETTSINNSKUDD** | **-40 972 200** |

**NOTE 17**
**ENERGIAVREGNING**
**INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -697 047 |
| **SUM INNTEKTER** | **-697 047** |

**KOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Fjernvarme | 734 760 |
| **SUM KOSTNADER** | **734 760** |

| | |
|---|---|
| Uoppgjorte avregninger | -65 209 |
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **-27 496** |

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 18**
**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|---|---|
| Annen kortsiktig gjeld | -138 |
| **SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** | **-138** |

**NOTE 19**
**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|---|---|
| Borettsinnskudd | 40 972 200 |
| Pantelån | 50 367 497 |
| Beregnede IN forpliktelser | 5 750 161 |
| **TOTALT** | **97 089 858** |

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

| | |
|---|---|
| Bygninger | 172 439 500 |
| Tomt | 30 430 500 |
| **TOTALT** | **202 870 000** |

**NOTE 20**
**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 3665/3835 deler av Fredenborg Sameie II.
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i selskapet som utgjør kr. 12 095
Selskapets andel i Fredenborg Sameie II vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.
Selskapets andel av driftskostnadene i selskapet i Fredensborg Sameie II er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Selskapet eier 39/205 deler av Sameiet Fredenborg Gårdssrom.
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i selskapet som utgjør kr. 96 228.
Selskapets andel i Sameiet Fredenborg Gårdsrom vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.
Selskapets andel av driftskostnadene i selskapet i Sameiet Fredenborg Gårdsrom er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.
Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet 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.

Selskapet eier 464/4405 deler av Fredenborg Garasjesameie.
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i selskapet som utgjør kr. 3 521.
Selskapets andel i Fredenborg Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten andel egenkapital i fellesanlegg.
Selskapets andel av driftskostnadene i selskapet i Fredenborg Gårdsrom er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.
Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet 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

Til generalforsamlingen i Jess Carlsen Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet for Jess Carlsen 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, 23. mars 2026
**Tell Norge AS**

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

**FREDENSBORG SAMEIE 2**
**ORG.NR. 989 989 308, KUNDENR. 637**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2 023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 299 480 | 1 297 621 | 1 330 000 | 1 329 000 |
| Andre inntekter | | 0 | 287 284 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 299 480** | **1 584 905** | **1 330 000** | **1 329 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -1 269 | -1 269 | -1 300 | -1 300 |
| Styrehonorar | 4 | -9 000 | -9 000 | -9 000 | -9 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -8 656 | -13 469 | -15 000 | -16 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -27 275 | -25 905 | -27 500 | -29 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -2 915 | -12 719 | -12 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -40 406 | 0 | -10 000 | -10 000 |
| Forsikringer | | -326 401 | -335 350 | -335 000 | -402 000 |
| Kommunale avgifter | | 0 | -82 363 | -100 000 | -118 000 |
| Kostnader sameie | 11 | -595 461 | -249 049 | -663 000 | -530 000 |
| Andre driftskostnader | 8 | -2 072 | -2 152 | -2 200 | -2 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 013 455** | **-731 275** | **-1 175 000** | **-1 127 300** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **286 025** | **853 630** | **155 000** | **201 700** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 9 | 47 373 | 32 802 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **47 373** | **32 802** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **333 397** | **886 432** | **155 000** | **201 700** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 333 397 | 886 432 | | |

**FREDENSBORG SAMEIE 2**
**ORG.NR. 989 989 308, KUNDENR. 637**

# BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **ANLEGGSMIDLER** | | | |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 11 | 473 234 | 395 110 |
| **SUM ANLEGGSMIDLER** | | **473 234** | **395 110** |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Energiavregning | 10 | 656 | 905 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 104 414 | 836 271 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **1 105 070** | **837 176** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 578 304** | **1 232 286** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 565 648 | 1 232 251 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **1 565 648** | **1 232 251** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 12 656 | 35 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **12 656** | **35** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 578 304** | **1 232 286** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 905 953 | 527 985 |

Oslo, 02.04.2025
Styret i Fredensborg Sameie 2

Peder Kristoffer Alvenes Christine Håland De Soto

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

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

| | |
|---|---|
| Lokaler | 1 297 452 |
| Internett | 2 028 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **1 299 480** |

**NOTE: 3**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -1 269 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-1 269** |

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: 4**
**STYREHONORAR**
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 9 000.

**NOTE: 5**
**REVISJONSHONORAR**
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 656.

**NOTE: 6**
**KONSULENTHONORAR**

| | |
|---|---|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 915 |
| **SUM KONSULENTHONORAR** | **-2 915** |

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

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -13 750 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -12 656 |
| Egenandel forsikring | -14 000 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-40 406** |

**NOTE: 8**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Andre kontorkostnader | -1 |
| Bank- og kortgebyr | -2 071 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-2 072** |

**NOTE: 9**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 5 265 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 35 359 |
| Andre renteinntekter | 6 749 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **47 373** |

**NOTE: 10**
**ENERGIAVREGNING**
**INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -29 532 |
| **SUM INNTEKTER** | **-29 532** |

**KOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Fjernvarme | 30 188 |
| **SUM KOSTNADER** | **30 188** |

| | |
|---|---|
| **SUM ENERGIAVREGNING** | **656** |

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: 11**
**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**
Selskapet eier 59 / 205 deler av Fredensbor Gårdsromsameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Fredensborg Gårdsromsameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Fredensborg Gårdsromsameie og utgjør kr 710 695,-
Selskapets andel i Fredensborg Gårdsromsameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Fredensborg Gårdsromsameie er inntatt i 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.

***Andel i Fredensborg Garasjesameie***
Selskapet eier 666/4405 deler av Fredensborg Garasjesameie

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Fredensborg Garasjesameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Fredensborg Garasjesameie og utgjør kr 195 258,-
Selskapets andel i Fredensborg Garasjesameie vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Fredensborg Garasjesameie er inntatt i 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.

**Til orientering vedlegges sameiets regnskap**

**SAMEIET FREDENSBORG GÅRDSROM**
**ORG.NR. 888 136 762, KUNDENR. 632**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 952 952 | 1 952 952 | 1 953 000 | 1 465 000 |
| Andre inntekter | 3 | 30 900 | 276 985 | 20 000 | 20 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 983 852** | **2 229 937** | **1 973 000** | **1 485 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -11 280 | -16 920 | -11 300 | -8 500 |
| Styrehonorar | 5 | -80 000 | -120 000 | -80 000 | -60 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 656 | -8 656 | -10 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -63 245 | -60 060 | -64 000 | -67 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -1 091 | -236 715 | -20 000 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -513 145 | -594 301 | -611 000 | -245 000 |
| Forsikringer | | -5 555 | -8 308 | -5 400 | -6 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -491 822 | -196 553 | -480 000 | -499 000 |
| Kostnader sameie | | -36 588 | -333 752 | -40 000 | -40 000 |
| Energi/fyring | 10 | -21 693 | -30 820 | -41 000 | -41 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -278 013 | -385 684 | -222 000 | -358 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 511 089** | **-1 991 770** | **-1 584 700** | **-1 334 500** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **472 763** | **238 167** | **388 300** | **150 500** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 35 465 | 18 383 | 0 | 60 000 |
| Finanskostnader | 13 | -41 | -308 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **35 424** | **18 074** | **0** | **60 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **508 187** | **256 242** | **388 300** | **210 500** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 508 187 | 256 242 | | |



Transaksjon 09222115557546847724 Signert BSG, PKA, IHB, MG

**SAMEIET FREDENSBORG GÅRDSROM**
**ORG.NR. 888 136 762, KUNDENR. 632**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 21 342 | 1 208 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 92 917 | 1 935 704 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 332 766 | 206 158 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **2 447 024** | **2 143 070** |
| **SUM EIENDELER** | | **2 447 024** | **2 143 070** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 940 562 | 1 432 375 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **1 940 562** | **1 432 375** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 312 199 | 291 712 |
| Energiavregning | 14 | 194 263 | 418 983 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **506 462** | **710 695** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **2 447 024** | **2 143 070** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 16. mai 2025
Styret i Sameiet Fredensborg Gårdsrom

Bjørn Sverre Grenager Peder Kristoffer Alvenes Ingeborg H. Bastiansen

Mona Graftås


Transaksjon 09222115557546847724 Signert BSG, PKA, IHB, MG

**SAMEIET FREDENSBORG GÅRDSROM**
**ORG.NR. 888 136 762, KUNDENR. 632**

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 952 952 | 1 952 952 | 1 953 000 | 1 465 000 |
| Andre inntekter | 3 | 30 900 | 276 985 | 20 000 | 20 000 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **1 983 852** | **2 229 937** | **1 973 000** | **1 485 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -11 280 | -16 920 | -11 300 | -8 500 |
| Styrehonorar | 5 | -80 000 | -120 000 | -80 000 | -60 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 656 | -8 656 | -10 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -63 245 | -60 060 | -64 000 | -67 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -1 091 | -236 715 | -20 000 | 0 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -513 145 | -594 301 | -611 000 | -245 000 |
| Forsikringer | | -5 555 | -8 308 | -5 400 | -6 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -491 822 | -196 553 | -480 000 | -499 000 |
| Kostnader sameie | | -36 588 | -333 752 | -40 000 | -40 000 |
| Energi/fyring | 10 | -21 693 | -30 820 | -41 000 | -41 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -278 013 | -385 684 | -222 000 | -358 000 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-1 511 089** | **-1 991 770** | **-1 584 700** | **-1 334 500** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **472 763** | **238 167** | **388 300** | **150 500** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 35 465 | 18 383 | 0 | 60 000 |
| Finanskostnader | 13 | -41 | -308 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **35 424** | **18 074** | **0** | **60 000** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **508 187** | **256 242** | **388 300** | **210 500** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 508 187 | 256 242 | | |


Transaksjon 09222115557546847724 Signert BSG, PKA, IHB, MG

**SAMEIET FREDENSBORG GÅRDSROM**
**ORG.NR. 888 136 762, KUNDENR. 632**

## BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 21 342 | 1 208 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 92 917 | 1 935 704 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 332 766 | 206 158 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **2 447 024** | **2 143 070** |
| **SUM EIENDELER** | | **2 447 024** | **2 143 070** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 940 562 | 1 432 375 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **1 940 562** | **1 432 375** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Leverandørgjeld | | 312 199 | 291 712 |
| Energiavregning | 14 | 194 263 | 418 983 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **506 462** | **710 695** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **2 447 024** | **2 143 070** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 16. mai 2025
Styret i Sameiet Fredensborg Gårdsrom

Bjørn Sverre Grenager Peder Kristoffer Alvenes Ingeborg H. Bastiansen

Mona Graftås


Transaksjon 09222115557546847724 Signert BSG, PKA, IHB, MG

## Redegjørelse fra valgkomiteen – generalforsamlingen i Jess Carlsen borettslag 2026

Valgkomiteen i Jess Carlsen borettslag gir følgende redegjørelse for sitt arbeid i forbindelse med innstillingen til generalforsamlingen 2026. Redegjørelsen er utarbeidet av valgkomiteen i fellesskap.

**Valgkomiteens mandat**
Valgkomiteen foreslår kandidater til styret i Jess Carlsen borettslag. I henhold til borettslagets vedtekter skal styret bestå av en styreleder og fire øvrige medlemmer, samt to varamedlemmer. Normalt innstilles det hvert år to styremedlemmer for en toårsperiode, samt to varamedlemmer. Styreleder innstilles hvert annet år. Valgkomiteen foreslår delegert med varamedlem til generalforsamlingen i OBOS, samt kandidater til valgkomiteen. Valgkomiteen skal bestå av tre personer.

**Valgkomiteens arbeid**
Som grunnlag for innstillingen er det, så langt det har vært mulig, gjennomført intervjuer med alle som har meldt sin interesse for styreverv. Det er positivt at det har meldt seg flere kandidater enn antallet ledige verv.

Intervjuene har foregått fysisk eller digitalt, der kandidatene har presentert seg og redegjort for motivasjon, bakgrunn og eventuelle ønsker for borettslaget. Gjennom intervjuene har valgkomiteen søkt å danne seg et godt grunnlag for å vurdere hvilke kandidater som er best egnet til å ivareta borettslagets interesser. Det er også lagt vekt på at styret samlet sett bør gjenspeile borettslagets sammensetning.

For å få et best mulig beslutningsgrunnlag har valgkomiteen også hatt dialog med styret ved styreleder, for å få bedre innsikt i styrets arbeidsform, utfordringer og behov. Valgkomiteen har brukt god tid på både intervjuer og interne diskusjoner før innstillingen ble vedtatt.

Valgkomiteen mener innstillingen består av kandidater med engasjement, kompetanse og motivasjon som gjør dem godt egnet til å ivareta borettslagets interesser. Valgkomiteen synes også det er positivt at sittende styremedlemmer gir uttrykk for at arbeidsmiljøet i styret er godt og at arbeidet gjennomføres på en effektiv og hensiktsmessig måte. Valgkomiteen mener at innstillingen vil gi et solid og velfungerende styre i Jess Carlsen borettslag neste periode.

Nytt ved innstillingen er at varamedlemmene er rangert som henholdsvis 1. og 2. varamedlem. Dette er gjort for å sikre bedre samsvar med vedtektene, som angir at 1. varamedlem først rykker opp dersom et styremedlem trer ut av styret i perioden.

Valgkomiteen gjør oppmerksom på at de som er innstilt som henholdsvis styreleder og 2. varamedlem tilhører samme husstand. Forholdet er avklart med både OBOS og styret, som ikke har hatt innvendinger, forutsatt at generalforsamlingen er kjent med dette. Begge kandidatene har relevant og verdifull kompetanse og erfaring fra styrearbeid som valgkomiteen mener vil komme borettslaget til nytte.

Oslo, 31. mars 2026

Valgkomiteen i Jess Carlsen borettslag

| | |
|---|---|
| Kathrine Wiberg | Jess Carlsens gate 4 |
| Torunn Moe Riiser | Jess Carlsens gate 6 |
| Odd Harald E Barder | Jess Carlsens gate 4 |

**Valgkomiteens innstilling 2026**

Valgkomiteen i Jess Carlsen borettslag har følgende innstilling til generalforsamlingen 2026.

Som styreleder for 2 år innstilles:

| | |
|---|---|
| • Ingeborg Helene Vasrud Bastiansen | Jess Carlsens gate 8 |

Som styremedlemmer for 2 år innstilles:

| | |
|---|---|
| • Liss Gjelseth | Jess Carlsens gate 4 |
| • Julius Sørenes Leven Matre | Møllergata 48 |

Som varamedlemmer innstilles:

| | |
|---|---|
| • Peder Kristoffer Alvenes (1. vara) | Jess Carlsens gate 6 |
| • Stephen Nadir Jørstad (2. vara) | Jess Carlsens gate 8 |

Som delegerte til generalforsamlingen i OBOS innstilles:

| | |
|---|---|
| • Ingeborg Helene Vasrud Bastiansen (delegert) | Jess Carlsens gate 8 |
| • Peder Kristoffer Alvenes (vara) | Jess Carlsens gate 6 |

Som medlemmer i valgkomiteen for 1 år innstilles:

| | |
|---|---|
| • Ronny Rostad | Jess Carlsens gate 6 |
| • Torunn Moe Riiser | Jess Carlsens gate 6 |
| • Odd Harald Eidsmo Barder | Jess Carlsens gate 4 |

Med hilsen valgkomiteen

| | |
|---|---|
| Kathrine Wiberg | Jess Carlsens gate 4 |
| Torunn Moe Riiser | Jess Carlsens gate 6 |
| Odd Harald Eidsmo Barder | Jess Carlsens gate 4 |

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 20.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.04.26
**Selskapsnummer:** 621 **Selskapsnavn:** JESS CARLSEN 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**

Christoffer Tuft er valgt.

☐ For

☐ Mot

**Sak 2 Valg av protokollvitner**

Roar Joakim Serpinsky og Marie Bringsvor 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. 163 800.

- [ ] For
- [ ] Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

- [ ] Ingeborg Helene Vasrud Bastiansen

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Julius Sørenes Leven Matre
- [ ] Liss Gjelseth

**Varamedlem** (kun 2 skal velges)

- [ ] Peder Kristoffer Alvenes
- [ ] Stephen Nadir Jørstad

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

**Delegat** (kun 1 skal velges)

- [ ] Ingeborg Helene Vasrud Bastiansen

**Varadelegat** (kun 1 skal velges)

- [ ] Peder Kristoffer Alvenes

**Sak 8 Valg av valgkomité**

**Valgkomité** (kun 3 skal velges)

- [ ] Odd Harald Eidsmo Barder
- [ ] Ronny Rostad
- [ ] Torunn Moe Riiser

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

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<br>**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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Postadresse: Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

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

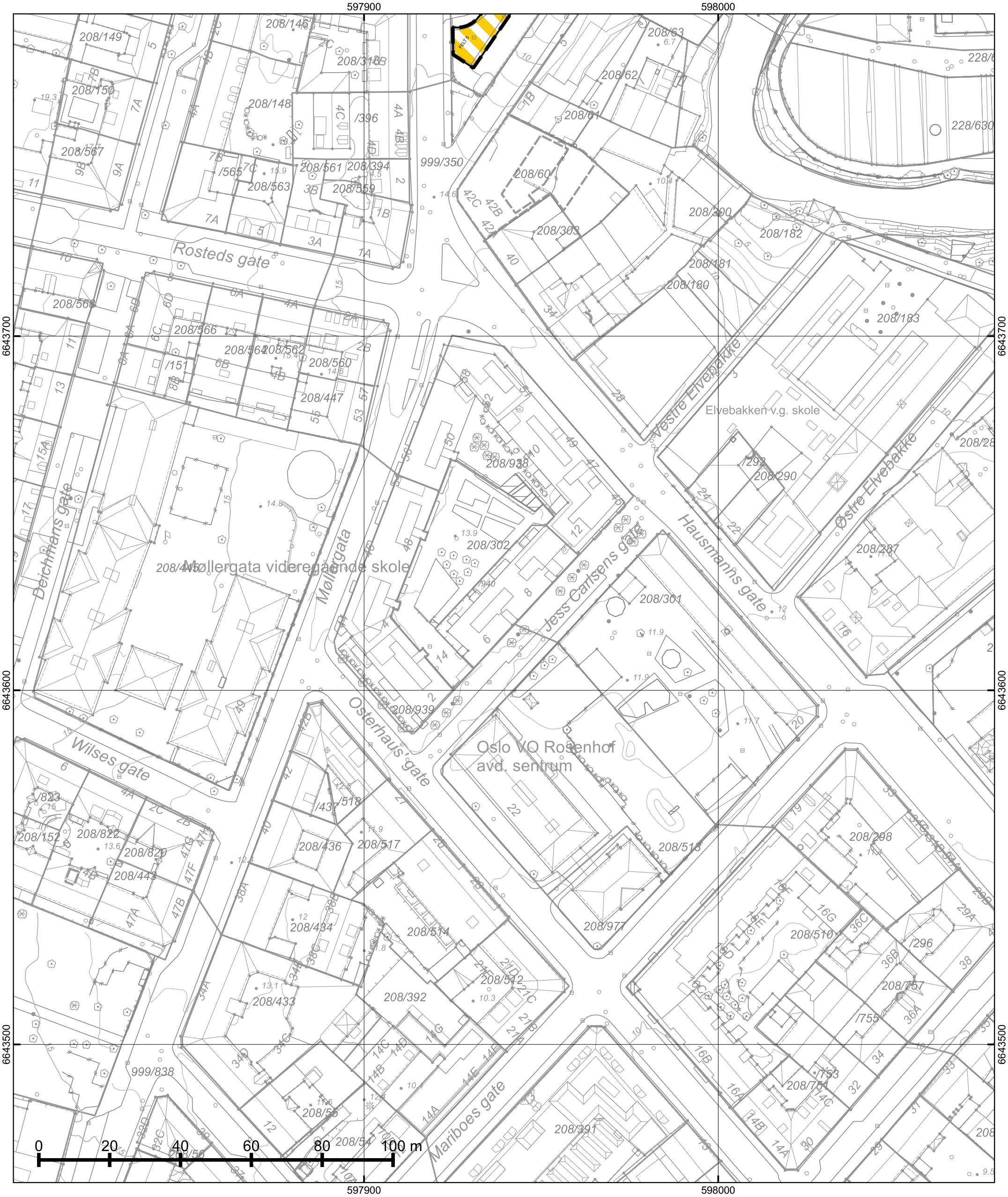
INNHOLD:

## 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:




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.11.2026
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: 164792/ 86542394

Adresse: Jess Carlsens gate 6

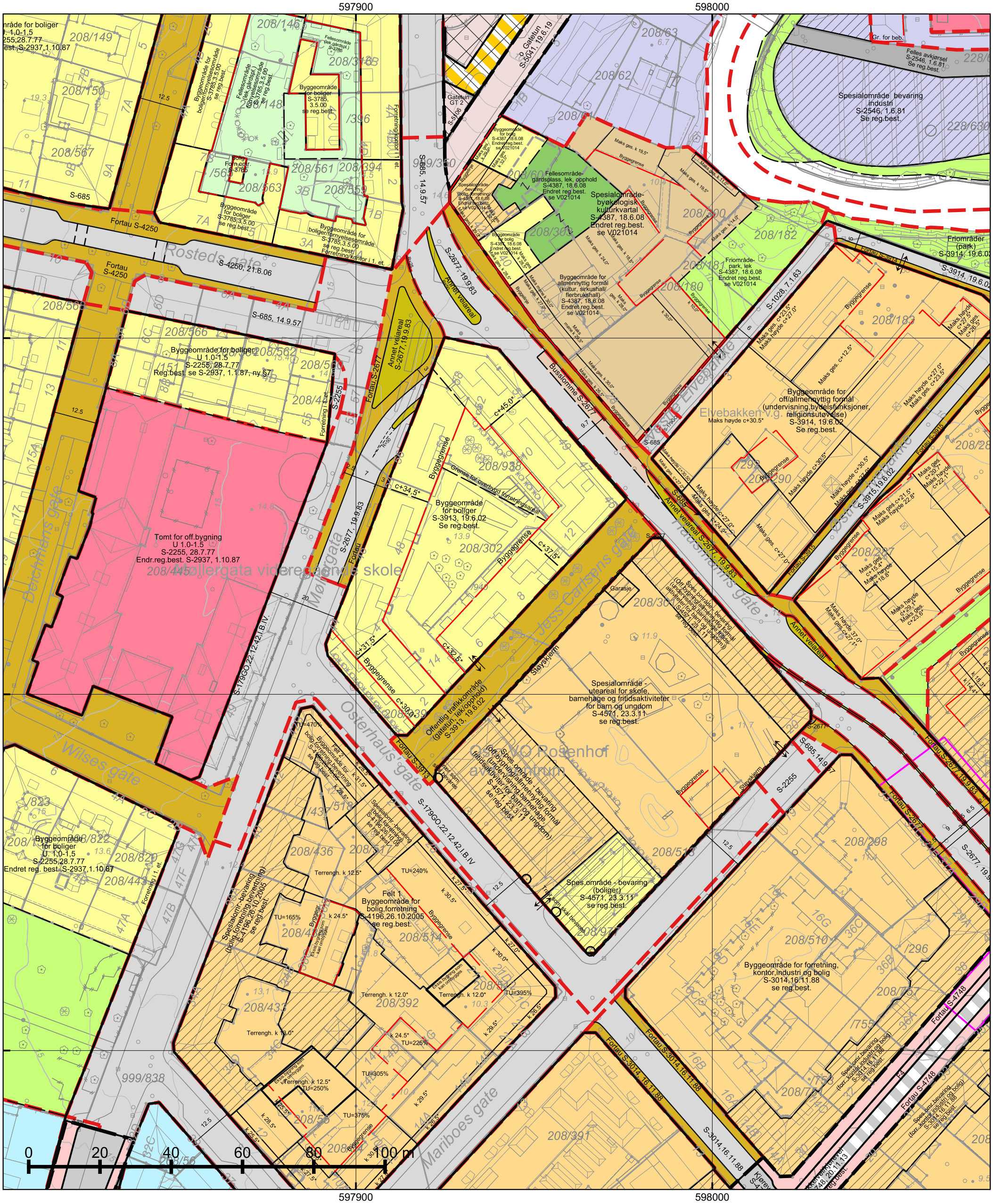
Gnr/Bnr: 208/940

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




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.11.2026
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 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 164792/ 86542394

Adresse: Jess Carlsens gate 6

Gnr/Bnr: 208/940

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

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 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

- 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)

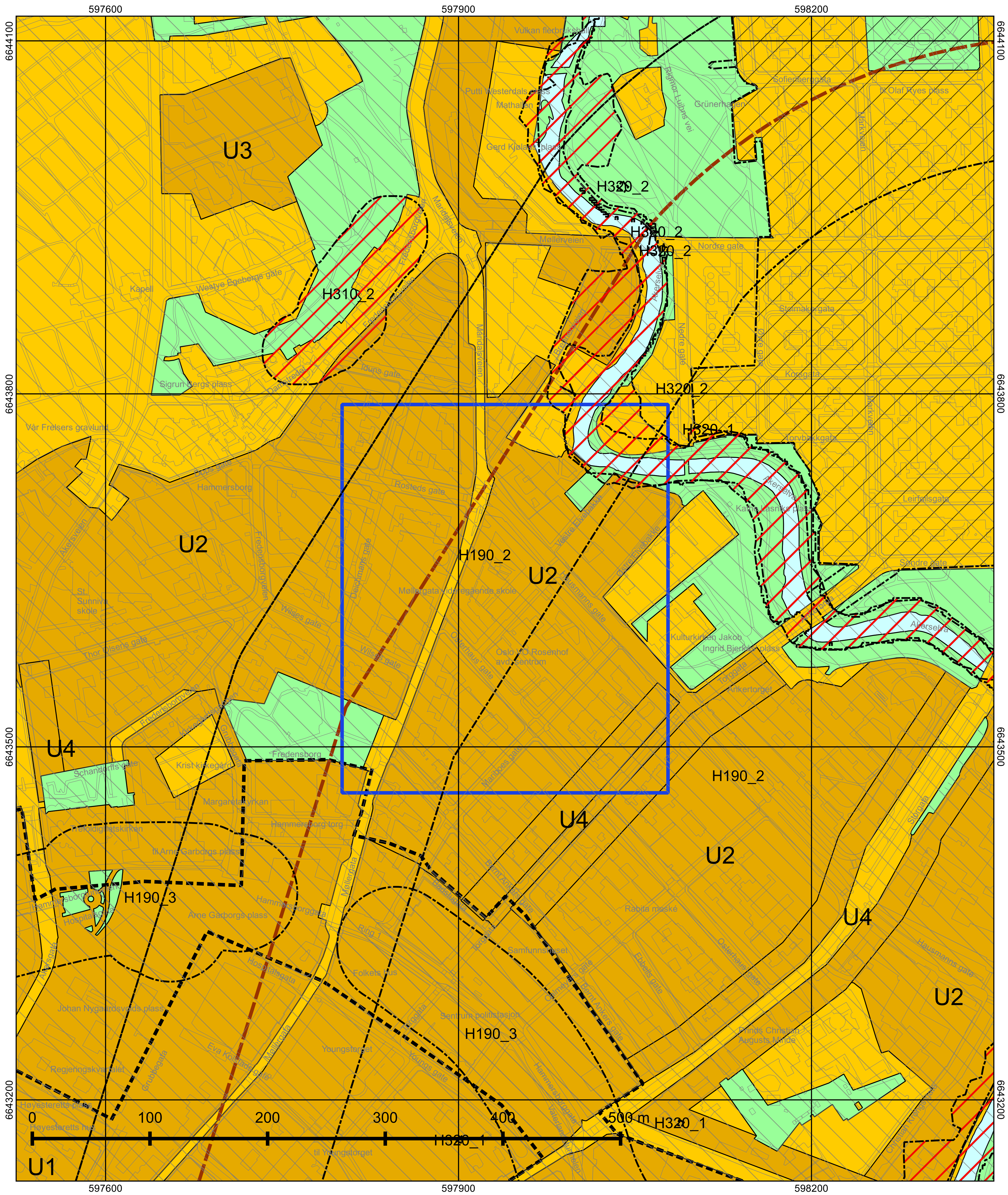
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2014 - Gatetun
- 2800 - Kombinerte formål for anlegg/traseer

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

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

- RbBevaringGrense
- RbFornyelseOmråde
- RbFornyelseGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense




© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 04.11.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 164792/86542394

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

# Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

## Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Matrikkelenhet:** | Gårdsnr 208, Bruksnr 940 | **Kommune:** | 0301 | Oslo |
| | | **Bydel:** | 4 | St.Hanshaugen |
| **Adresse:** | | | | |
| Veiadresse: | Jess Carlsens gate 6, gatenr 13458<br>0183 Oslo | **Grunnkrets:** | 208 | Sentrum 2 - Rode 8 |
| | | **Valgkrets:** | 405 | Møllergata skole |
| | | **Kirkesogn:** | 1010105 | Oslo domkirkes sokn |
| | | **Tettsted:** | 801 | Oslo |
| Veiadresse: | Jess Carlsens gate 8, gatenr 13458<br>0183 Oslo | | | |

## Eiendomsopplysninger

### Matrikkel:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Type:** | Best. grunneiendom | **Tinglyst:** | Ja | **Reg.landbruksreg.:** | Nei |
| **Bruksnavn:** | | **Matrikkelført:** | Ja | **Antall teiger:** | 1 |
| **Etableringsdato:** | 27.05.2004 | **Har festegrunn:** | Nei | **Seksjonert:** | Nei |
| **Areal:** | 668,6 kvm | **Skyld:** | | | |
| **Arealkilde:** | Beregnet Areal | | | | |
| **Arealmerknad:** | | | | | |

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

### Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

### Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

### Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

### Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

**Forretninger:**

| Type | Dato | | Rolle | Matrikkel | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|
| Kart- og delingsforretning | Forretning: | 27.05.2004 | Avgiver | 0301/208/302 | -669,0 |
| | Matrikkelført: | | Mottaker | 0301/208/940 | 669,0 |

## Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

### Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

**Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

| Adresse | Nr | Type | BRA | Kjøkkenkode | Antall rom | Bad | WC |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Jess Carlsens gate 6 | H0101 | Bolig | 100,0 | Kjøkken | 5 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 6 | H0102 | Bolig | 98,0 | Kjøkken | 4 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 6 | H0201 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 6 | H0202 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 6 | H0203 | Bolig | 62,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 6 | H0204 | Bolig | 44,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 6 | H0301 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 6 | H0302 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 6 | H0303 | Bolig | 62,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 6 | H0304 | Bolig | 44,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 6 | H0401 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 6 | H0402 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 6 | H0403 | Bolig | 62,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 6 | H0404 | Bolig | 44,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 6 | H0501 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 6 | H0502 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 6 | H0503 | Bolig | 62,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 6 | H0504 | Bolig | 44,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 6 | H0601 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 6 | H0602 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 6 | H0603 | Bolig | 62,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 6 | H0604 | Bolig | 44,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 8 | H0101 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 8 | H0102 | Bolig | 100,0 | Kjøkken | 5 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 8 | H0201 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 8 | H0202 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 8 | H0203 | Bolig | 44,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 8 | H0301 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 8 | H0302 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 8 | H0303 | Bolig | 44,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 8 | H0401 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 8 | H0402 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 8 | H0403 | Bolig | 44,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 8 | H0501 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 8 | H0502 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 8 | H0503 | Bolig | 44,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 8 | H0601 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 8 | H0602 | Bolig | 68,0 | Kjøkken | 3 | 1 | 1 |
| Jess Carlsens gate 8 | H0603 | Bolig | 44,0 | Kjøkken | 2 | 1 | 1 |

**Bygningsopplysninger:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Næringsgruppe: | Bolig | Bebygd areal: | 1,0 | Rammetillatelse: | 25.10.2002 |
| Bygningsstatus: | Ferdigattest | BRA bolig: | 2 889,0 | Igangset.till.: | 16.01.2003 |
| Energikilde: | | BRA annet: | | Ferdigattest: | 10.11.2008 |
| Oppvarming: | | BRA totalt: | 2 889,0 | Midl. brukstil.: | |
| Avløp: | | Har heis: | Ja | Tatt ibruk (GAB): | 12.01.2005 |
| Vannforsyning: | | | | Antall boliger: | 39 |
| Bygningsnr: | 81776539 | | | Antall etasjer: | 7 |

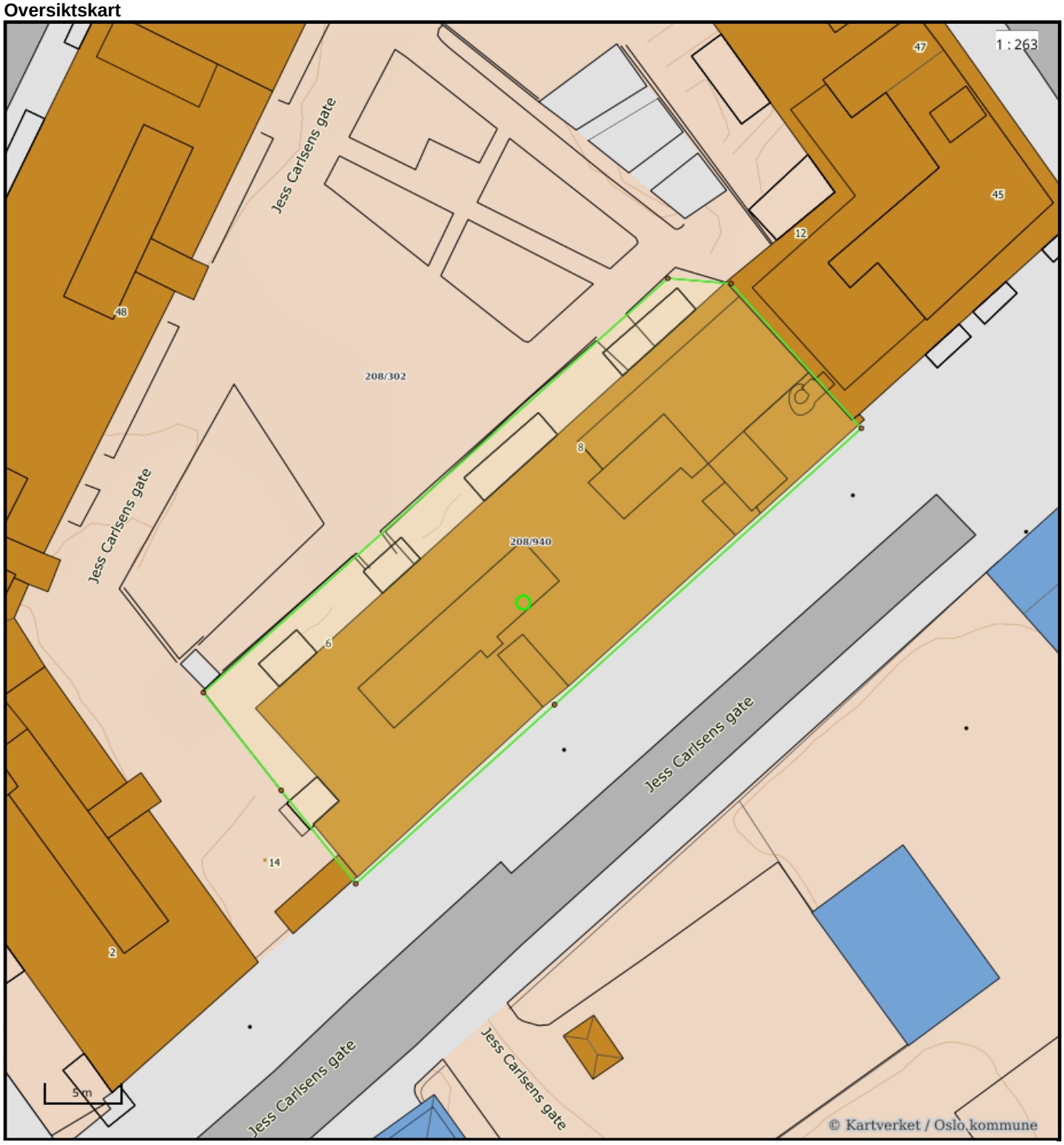
**Etasjeopplysninger:**

| Nr | Ant. boliger | BRA: | Bolig | Annet | Totalt | BTA: | Bolig | Annet | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 4 | | 465,0 | | 465,0 | | | | |
| H02 | 7 | | 483,0 | | 483,0 | | | | |
| H03 | 7 | | 483,0 | | 483,0 | | | | |
| H04 | 7 | | 483,0 | | 483,0 | | | | |
| H05 | 7 | | 483,0 | | 483,0 | | | | |
| H06 | 7 | | 483,0 | | 483,0 | | | | |

**Kulturminner:**

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

**Oversiktskart**




**Nøyaktighet (standardavvik)**

- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

**Hjelpelinjer**

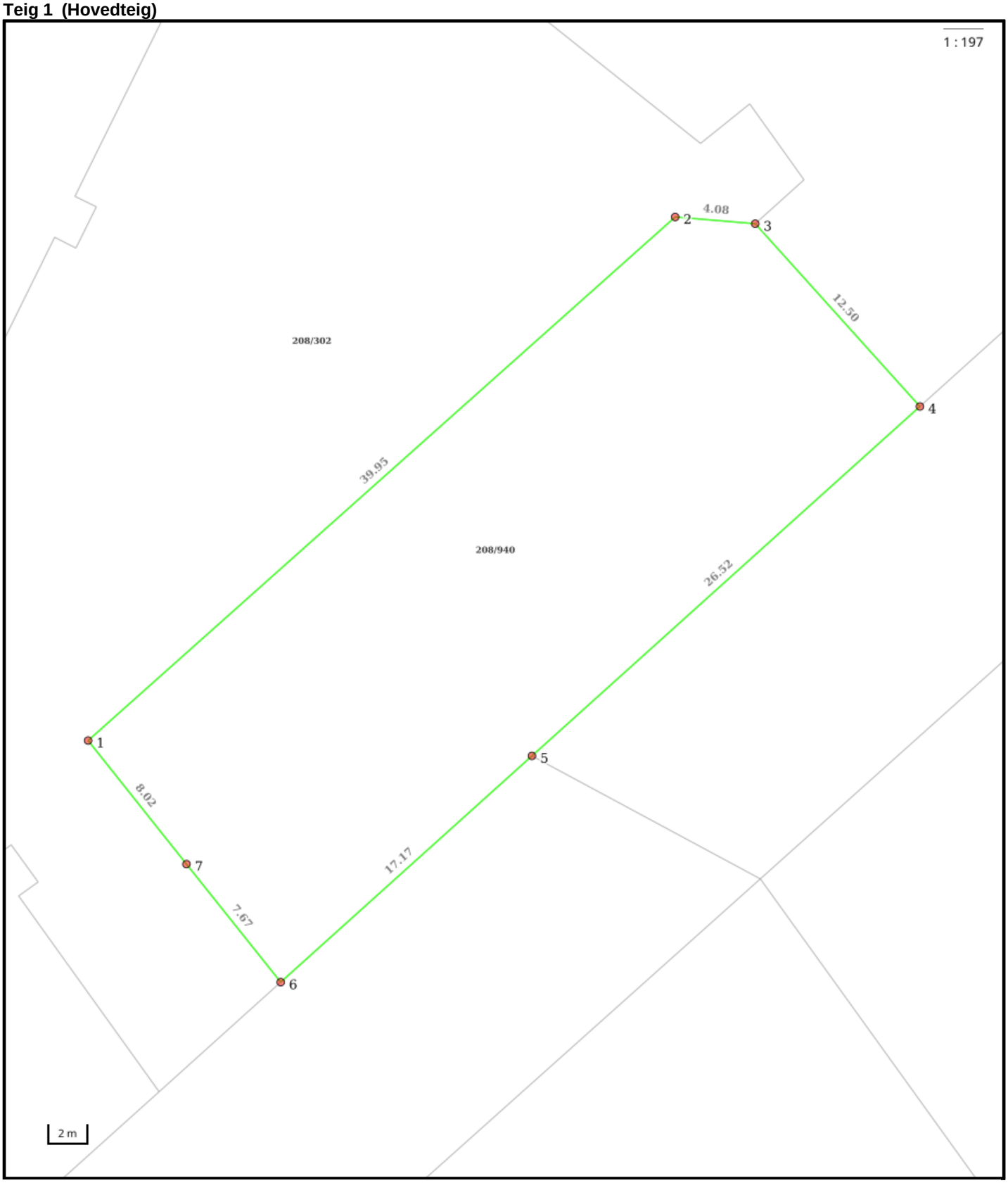
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

**Symboler**

- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

**Teig 1 (Hovedteig)**




Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

## Areal og koordinater

**Areal:** 668,60m² **Arealmerknad:**
**Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32

### Ytre avgrensing

| Punkt | Nord | Øst | Lengde[1] | Målemetode | Nøyaktighet | Radius | Merke nedsatt i | Hjelpelinje | Grensepunkttype |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6 643 617,39 | 597 920,05 | 39,95m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 2 | 6 643 646,57 | 597 947,34 | 4,08m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Ukjent |
| 3 | 6 643 646,60 | 597 951,42 | 12,50m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 4 | 6 643 638,11 | 597 960,59 | 26,52m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 5 | 6 643 618,65 | 597 942,57 | 17,17m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 6 | 6 643 606,05 | 597 930,90 | 7,67m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |
| 7 | 6 643 611,59 | 597 925,59 | 8,02m | Terrengmålt | 8 | | Ikke spesifisert | Nei | Geometrisk hjelpepunkt |

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

# Jess Carlsens gate 6

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 365 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

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

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Jakob kirke<br>Linje 34, 54 | 3 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 | 13 min<br>1 km |
| Oslo Gardermoen | 42 min |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Møllergata skole (1-7 kl.)<br>194 elever, 14 klasser | 2 min<br>0.2 km |
| St Sunniva skole (1-10 kl.)<br>510 elever, 27 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Lakkegata skole (1-7 kl.)<br>451 elever, 23 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Sofienberg skole (8-10 kl.)<br>431 elever, 30 klasser | 17 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 | 3 min<br>0.2 km |
| Edvard Munch videregående skole | 8 min |

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 70/100

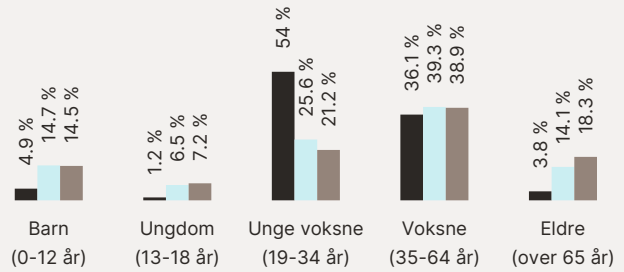
## Kvalitet på skolene

Bra 70/100

## Naboskapet

Høflige 58/100

## Aldersfordeling




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

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Hausmannsgate barnehage (1-6 år)<br>118 barn | 2 min<br>0.1 km |
| Nedregate barnehage (1-5 år)<br>63 barn | 5 min<br>0.4 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

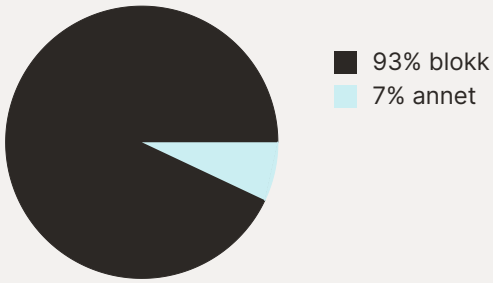
### Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

### Serveringstilbud
Meget bra 86/100

## Sport

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

## Boligmasse



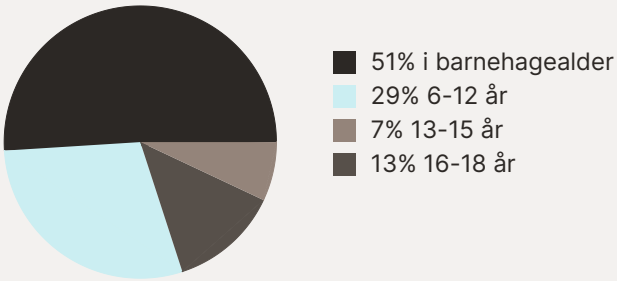

«Sentrumsnært men tilbaketrukket»

Sitat fra en lokalkjent

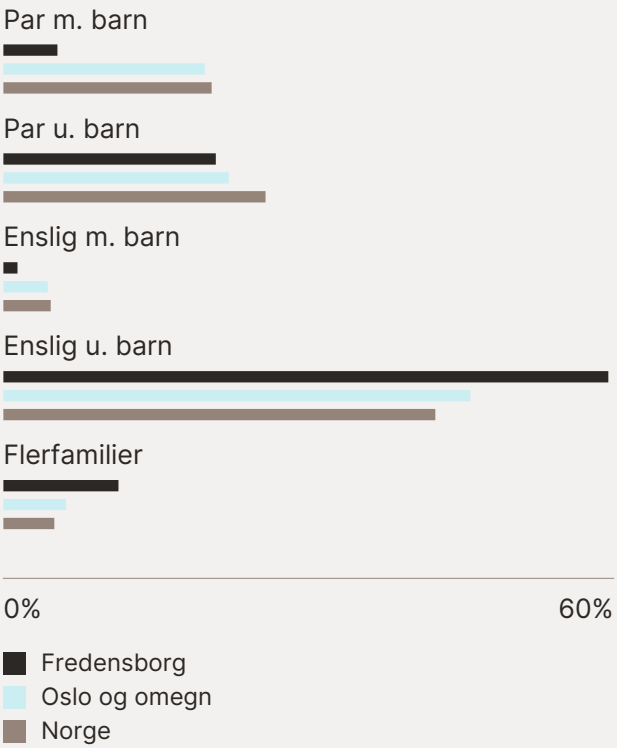
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Gunerius Shoppingsenter | 7 min |
| Ditt apotek Anker | 5 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Familiesammensetning

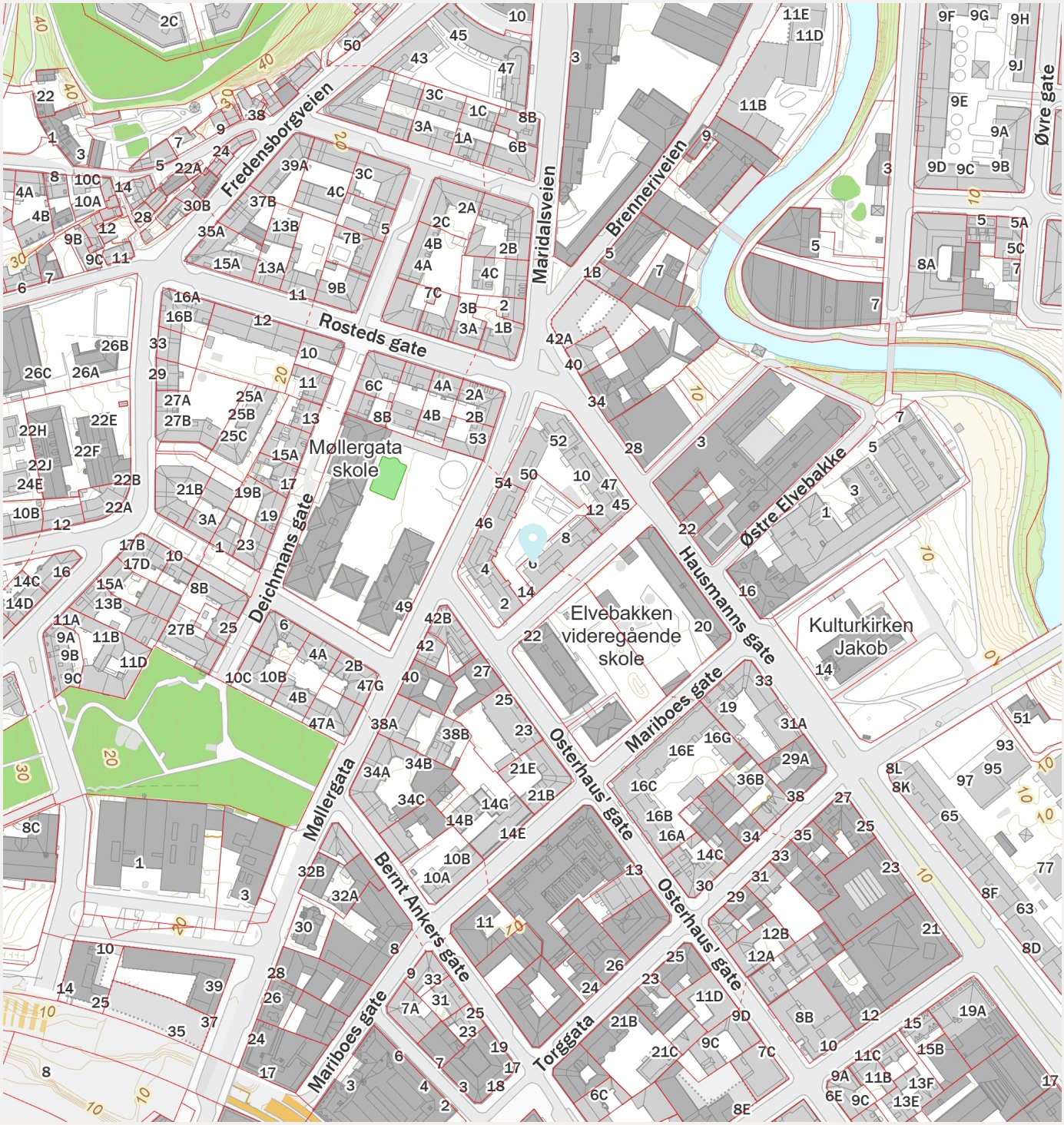



## Sivilstand

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

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