PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

JESS CARLSENS GATE 2

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 15.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260272
Addresse	Jess Carlsens gate 2		
Postnr.	0183	Sted	OSLO
Selgers navn	Kristian Olsen		
Selgers navn	Elisa R Stendal Olsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

06/2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige skadeforsikring

Polise/avtalenr.:

86124755

Våtrom

Initialer selger:
K O
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på våtrom?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert nytt kjøkkenarmatur og servant, samt installert dobbel lekkasjesikring på kjøkkenet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Faktura fra Flyt Rør AS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
K O
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vedlikehold i regi av borettslaget hvor utvendige vinduskarmer og balkongdører ble malt og fasade ble vasket.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Vedlikehold utført i regi av borettslaget

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lekkasje som forårsaket vanninnsig til boder er utbedret i regi av borettslaget

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeid utført i regi av borettslaget i 2023

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Erstatte eksisterende 2-3 stk lysbrytere, samt endre plassering 10-20cm på veggen. Fjerne lampe fra plassert under kjøkken overskap,men gjør slik at det kan kobles på ny på egen hånd.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra Oslo Elektriske AS

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Rejlers Elsikkerhet AS, 23.05.2025

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
K O
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ferdigattest fra byggeår ligger i eiendomsregisteret til Kartverket

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Porttelefon, radiator, kjøkken, ventilasjon, vinduer innvendig, dører, bad, dusj, sluk og håndløper på balkong

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	15.05.2026
Signert av	*Kristian Olsen*
Signert av	*Elisa R Stendal Olsen*

Initialer selger:
K O
E R

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Jess Carlsens gate 2, 0183 OSLO

OSLO kommune

gnr. 208, bnr. 939

Andelsnummer 14

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 02.05.2026 **Rapportdato:** 16.05.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26181 **Eiendomsverdi ref nr:** KX1321

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN 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

TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 4.etasje med balkong.
Beliggende i bydel St.Hanshaugen.

Oppvarming via radiatorer.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 6,9 m².
Flislagt dekke.
Skjermvegg mot nabo.
Lysarmatur på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium og betong.

Flislagt baderom fra byggeårene.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Kjøkkeninnredning med ukjent fabrikat.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, malte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/topp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

Leiligheten disponerer bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

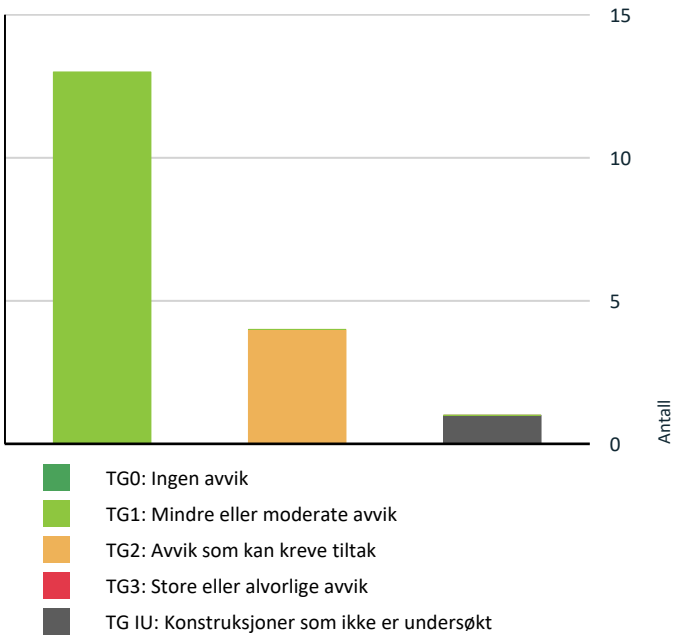
Lovlighet Gå til side

2-roms leilighet i 4.etasje med balkong:

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

2-roms leilighet i 4.etasje med balkong:

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 4.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
2004

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og tilgjengelige observasjoner på befaringstidspunktet

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes
stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for
justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2004.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 6,9 m².

Flislagt dekke.
Skjermvegg mot nabo.
Lysarmatur på vegg.
Rekkverk i stål/aluminium og betong.
Rekkverkshøyde målt til ca. 105 cm.

___

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 2005 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Fasaden er pusset og malt.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 2004, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers parkett.

Vegger:
Flissatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Pulverlakkerte metallplater i himling på bad.
Glatte, malte himlingsflater (plater og betonghimling).

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,48 m.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble ikke registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Største målbare avvik som ble registrert basert på stikkprøvetest:
Stue: 12mm over hele rommet.
Soverom: 6 mm over hele rommet.
Stedvis lokale skjevheter.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, folierte innerdører.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Tilstandsrapport

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra byggeårene.

—

Baderommets underliggende hovedkonstruksjoner har oversteget forventet levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.
Totalt oppussing/modernisering må påregnes innen rimelig tid.
Det anbefales på generelt grunnlag at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres/pusses opp.

Vurderingene i rapporten er basert på tilgjengelige opplysninger fra selger, samt det som var synlig og tilgjengelig ved visuell, ikke-inngripende inspeksjon på befaringsdagen.
Skjulte konstruksjoner og løsninger som ikke er synlige uten inngrep, er ikke kontrollert og kan ikke verifiseres.

——

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.





4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Pulverlakkerte metallplater

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 30 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm
mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom
topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i
tilstøtende rom)

Fallforhold i dusjsone er funksjonstestet på befaringstidspunktet ved bruk av dusj, som en del av undersøkelse på nivå 1 etter NS 3600. Det ble ved denne enkle funksjonstesten observert at vann rant tilfredsstillende mot sluk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
Bomlyd i gulvfliser kan indikere redusert vedheft mellom flis og underlag. Isolert sett medfører dette normalt ikke akutt risiko.

Tiltak:
Omfanget bør følges opp over tid og vurderes i sammenheng med eventuelle sprekker i fliser og fuger. Dersom utvikling observeres, kan lokal utbedring være aktuelt.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig membran.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) Tettesjiktet (membran) har nådd den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed moderniseringsbehov.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

1)
Konsekvens:
Når tettesjiktet har passert store deler av forventet levetid, reduseres materialets robusthet. Dette øker sannsynligheten for gradvise fuktskader ved økt belastning, bevegelser i underlaget eller generell slitasje. Rommet fungerer etter dagens bruk, men tåler mindre avvik og har svekket sikkerhetsmargin over tid.

Tiltak:
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det anbefales jevnlig kontroll av rommet for tidlige tegn til fuktpåvirkning, og at man planlegger modernisering innen rimelig tid for å redusere risikoen for skadeutvikling. Eventuell eldre slukløsning vurderes samtidig ved fremtidig oppgradering.

Bruk av dusjkabinett vil kunne redusere risikoen for fuktskader frem til baderommet moderniseres.



4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, håndholdt dusjhode og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett (gebrit).
—

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Overflater og innredning er vurdert opp mot alder og forventet bruk, uten at det på befaringstidspunktet er observert forhold som indikerer unormal slitasje eller redusert funksjon.
Mindre overflateavvik kan likevel forekomme på bad som følge av normal bruk og varierende luftfuktighet.

Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventil, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke
foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom, da baderommet er utført som prefabrikkert våtromskabin.
Dette er i tråd med gjeldende forskrifter og relevante standarder.

Det er heller ikke utført fuktsøk i våtromskabinen, da slike målinger ikke gir pålitelige eller representative resultater som følge av rommets konstruksjon og oppbygning.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med ukjent fabrikat.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, malte fronter.
Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Belysning via lyslist (LED) under overskap.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for komfyr m/topp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap.

___

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer er installert.

Det bør installeres komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

___

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

____

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast, utført som rør-i-rør-system.
Rørstokk er lokalisert i fordelerskap i himling på bad.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert.

—

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje eller andre avvik ved denne kontrollen.

—

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

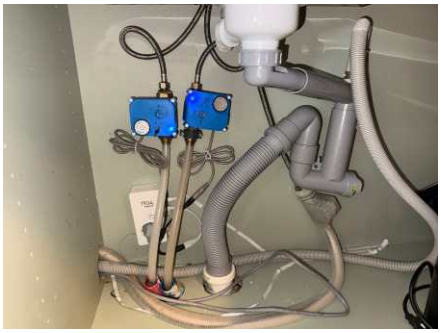
Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Manglende tettemuffer kan medføre at vann ved lekkasje trenger inn i omkringliggende konstruksjoner uten å oppdages tidlig. Dette øker risikoen for skjulte fukt- og råteskader ved en eventuell lekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å montere tettemuffer i endene av varerørene på rør-i-rør-systemet, slik at gjennomføringer blir tette og eventuelt lekkasjevann ledes kontrollert tilbake til vannskap (som igjen skal ha overløp til sluk).





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 1 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon er basert på at vifter suger avtrekkslufta ut av rommene.
Systemet er i prinsipp det samme som ved naturlig avtrekk, med den forskjellen at hoveddrivkraften er fra en avtrekksvifte.

___

Tilstandsgrad er basert på dagens løsning.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Radiatorer tilknyttet varmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler knyttet til bygningsdelen, og det ble på befaringstidspunktet ikke observert synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert, og effekt eller reguleringsfunksjon er ikke målt.

____

Tilstandsgrad er fastsatt basert på visuelle observasjoner ved befaring, samt opplysninger gitt av eier.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på VVS-installasjoner som radiatorer, øker sannsynligheten for slitasje, lekkasjer og redusert funksjon over tid. Det kan også forekomme behov for vedlikehold eller utskifting av enkeltkomponenter.

Tiltak:
Anlegget bør følges opp jevnlig med tanke på lekkasjer og funksjon.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i entré.
Automatsikringer.
Hovedsikring på 40 A og 6 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert i felles tavle.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut.

___

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2004

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

    Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
    EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

    Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

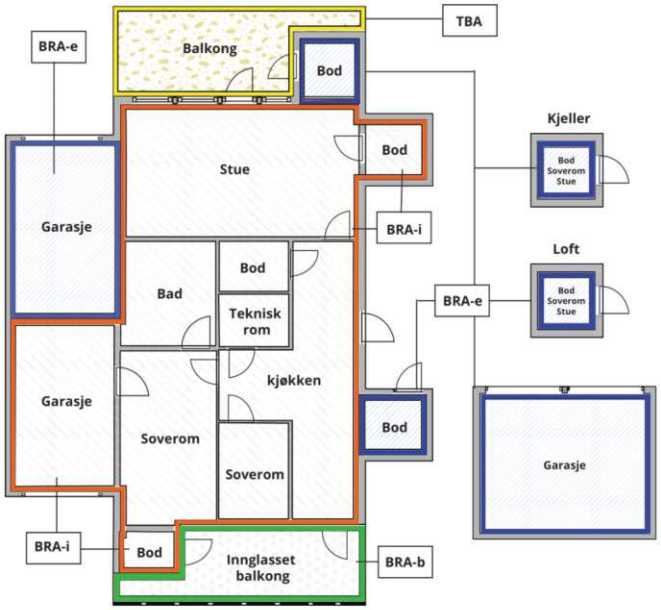
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

2-roms leilighet i 4.etasje med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	40			40	7
Kjeller (bod)		4		4	
SUM	**40**	**4**			**7**
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Bad, stue/kjøkken, soverom, entré		
Kjeller (bod)		Bod	

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom og kjøkken/stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 6,9 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

___

Eier har påvist en stk bod i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod er målt til ca 4 m².

Boden er merket med nr 132.

___

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Eier har ikke bevart oppdragsbekreftelsen, og undertegnede har dermed begrenset kunnskap vedrørende dette utover det som er beskrevet i rapporten.

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.5.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Elisa Rebekka Stendal Olsen	Kunde
	Kristian Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	939		0	1117.4 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Jess Carlsens gate 2

Hjemmelshaver
Elisa Rebekka Stendal Olsen

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0402

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/JESS CARLSEN BORETTSLAG	886261772			Olsen Elisa Rebekka Stendal, Olsen Kristian

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
14

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder.
Bygning oppført i 2005 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Fasaden er pusset og malt.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger	Gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2026	
2	16.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

enova

Energiattest



Adresse **Jess Carlsens gate 2, 0183 OSLO**	
Dato for energimerking **15.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-296247**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81776555**
Gårdsnummer **208**	Bruksnummer **939**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0402**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2004**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **40,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **40,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **97,66 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **97,66 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **5 299 kWh**



Jess Carlsens gate 2, 0183 OSLO

Detaljering

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

Jess Carlsens gate 2, 0183 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Sigurd Bergseng
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: sigurd.bergseng@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260272 . Vår ref.: 0621-1-4002 Dato: 11.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Jess Carlsen Borettslag
Organisasjonsnr:	886261772
Andelseier:	Olsen, Kristian
Medeier:	Olsen, Elisa Rebekka Stendal
Leilighetsnummer:	4002
Adresse:	Jess Carlsens Gate 2, 0183 OSLO
Andelsnummer:	14
Gnr.	208
Bnr.	939

Borettsinnskudd: Kr. 458 900,00 ,–

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 TV som innbetales via felleskostnadene er kr 270. Dette gjelder kun 66 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 02
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,04%
Restsaldo	19 150 721,22
Innfrielsesdato:	01.04.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11499656 01
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,04%
Restsaldo	29 673 465,79
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: 8 962,64,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto varme, varmtvann	171,50	
Lån nr: 11499656 0; IN lån 1 - Akonto renter	1 980,91	
Lån nr: 11499656 0; IN lån 1 - Akonto avdrag	4 521,23	
OBOS Opennet	232,00	
Felleskostnader	2 057,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 059,-
Fradragsberettigede kostnader:	29 087,-
Annen formue:	46 052,-
Gjeld:	615 141,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11499656 02
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11499656 01
Restsaldo:	583 235,46
Kapitalkostnader:	5 910,23
IN-avtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 583 235,46,-, 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: 22 89 62 79.

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

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 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.

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

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

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)

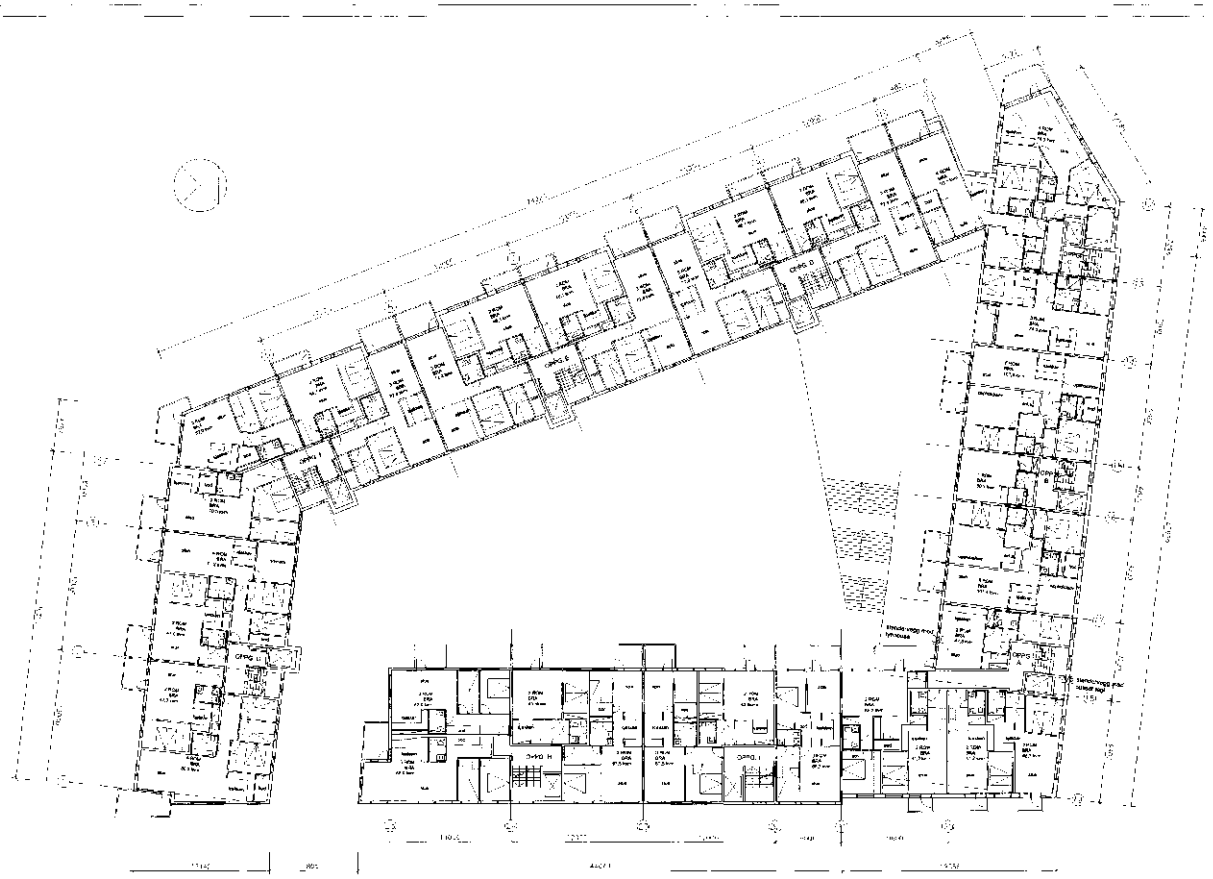
Følgende stilte til valg:
Peder Kristoffer Alvenes

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



Jess Carlsenkvartalet ANS

Selmer Skanska Bolig AS

OBOS Nye Hjem AS

Selmer Skanska AS

JESS CARLSENKVARTALET

RAMMESØKNAD

Plan 4 etg.

6

01.05.02 1:200

Dyrvik Arkitekter AS

A104

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Selmer Skanska Bolig A/S
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 10 NOV. 2008

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

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

FERDIGATTEST - HAUSMANNSGATE 39

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

Per Arne Horne
enhetsleder

Sven Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

Jess Carlsens gate 2

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 363 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	2 min 0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	8 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	3 min 0.2 km
Edvard Munch videregående skole	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Osterhaus gate - 12190	1 min
Osterhaus gate - 12191	1 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Jakob kirke Linje 34, 54	3 min 0.2 km
Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	8 min 0.6 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 1 km
Oslo Gardermoen	41 min

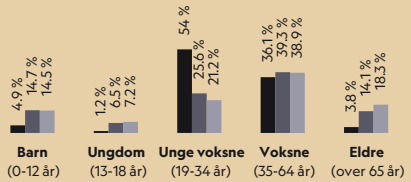
BARNEHAGER

Hausmannsgate barnehage (0-6 år) 122 barn	2 min 0.2 km
Nedregate barnehage (1-6 år) 74 barn	5 min 0.4 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Fredensborg	2 min
Joker Møllergata	2 min

ALDERSFORDELING



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

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100

Naboskapet
Høflige 58/100

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

- Gående
- Buss

SPORT

Møllergata skole	3 min
Elvebakken v.g. skole - fleraktivit...	3 min
Skippern Squash	5 min
Torggata Bad Tr.senter	5 min

«Hyggelig og sentrumsnært»

— Sitat fra en lokalkjent

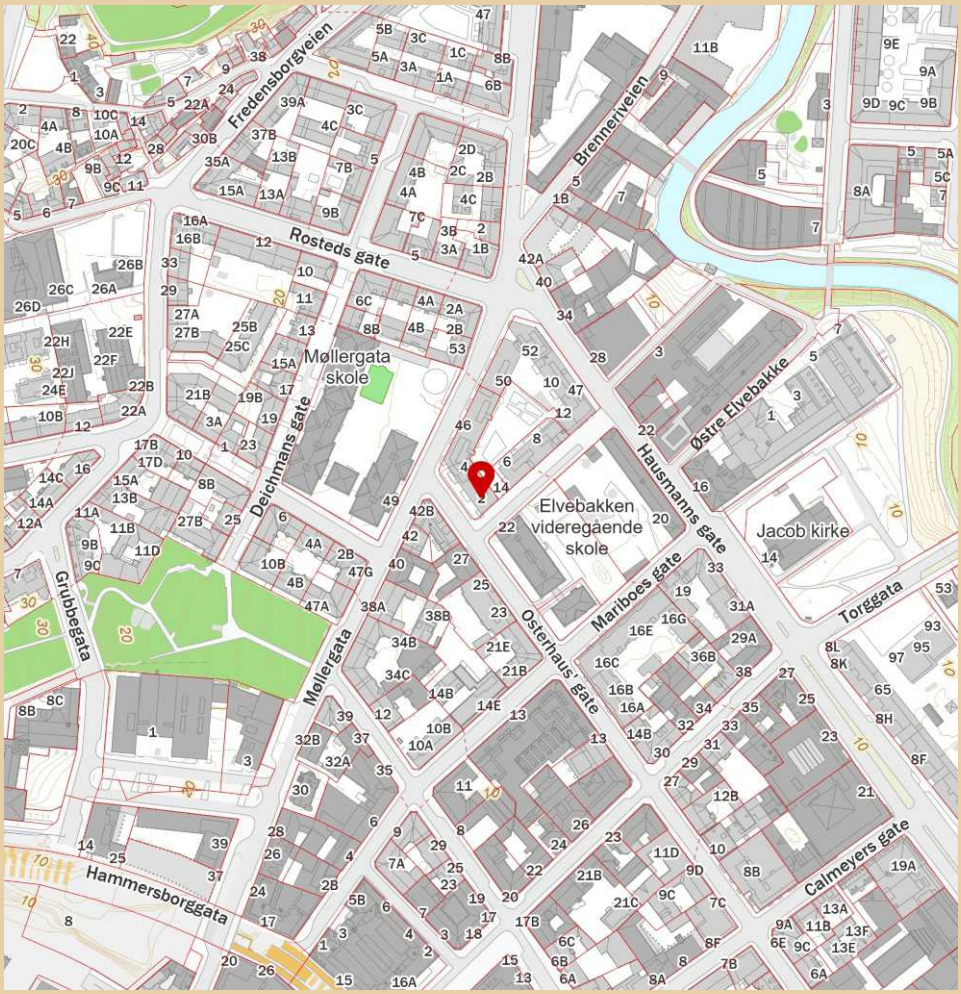
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Jess Carlsens gate 2

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 363 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	2 min 0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	8 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	3 min 0.2 km
Edvard Munch videregående skole	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Jakob kirke Linje 34, 54	3 min 0.2 km
Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	8 min 0.6 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 1 km
Oslo Gardermoen	41 min

BARNEHAGER

Hausmannsgate barnehage (0-6 år) 122 barn	2 min 0.2 km
Nedregate barnehage (1-6 år) 74 barn	5 min 0.4 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Fredensborg	2 min
Joker Møllergata	2 min

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

VARER/TJENESTER

Gunerius Shoppingsenter	7 min
Ditt apotek Anker	5 min
Grünerløkka Vinmonopol	8 min

SPORT

Møllergata skole	3 min
Elvebakken v.g. skole - fleraktivi...	3 min
Skippern Squash	5 min
Torggata Bad Tr.senter	5 min

«Hyggelig og sentrumsnært»

— Sitat fra en lokalkjent

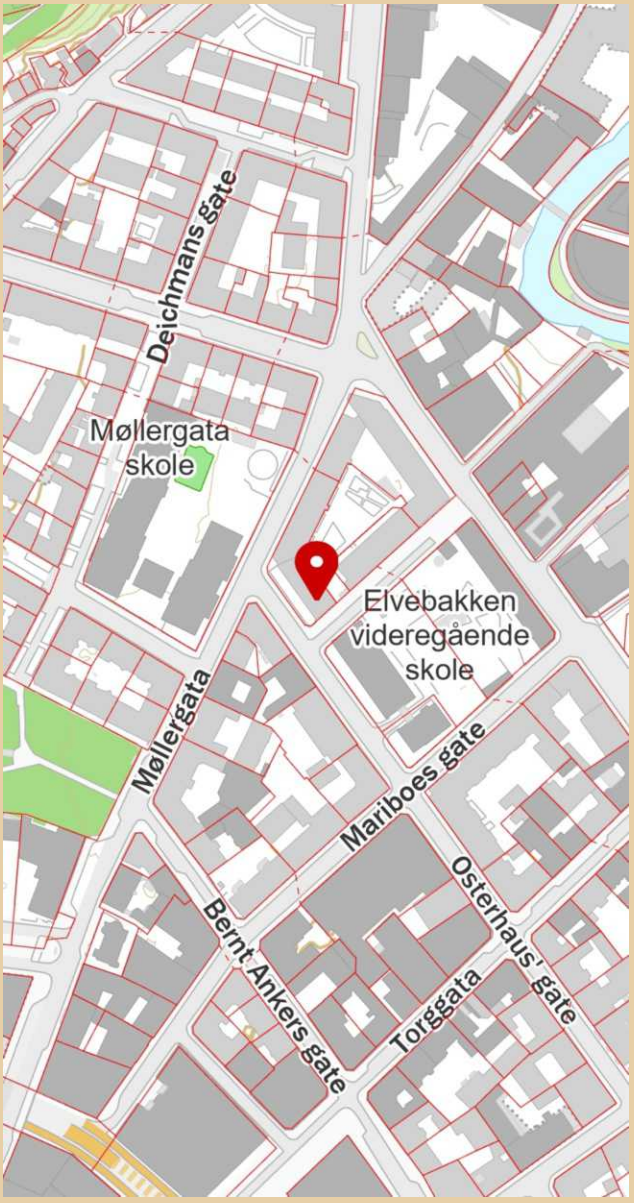
Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss



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

Jess Carlsens gate 2

Nabolaget Fredensborg - vurdert av 363 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Møllergata skole (1-7 kl.) 194 elever, 14 klasser	2 min 0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 510 elever, 27 klasser	8 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	3 min 0.2 km
Edvard Munch videregående skole	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Jakob kirke Linje 34, 54	3 min 0.2 km
Nybrua i Storgata Linje 11, 12, 17, 18	8 min 0.6 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 1 km
Oslo Gardermoen	41 min

BARNEHAGER

Hausmannsgate barnehage (0-6 år) 122 barn	2 min 0.2 km
Nedregate barnehage (1-6 år) 74 barn	5 min 0.4 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Fredensborg	2 min
Joker Møllergata	2 min

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

VARER/TJENESTER

Gunerius Shoppingsenter	7 min
Ditt apotek Anker	5 min
Grünerløkka Vinmonopol	8 min

SPORT

Møllergata skole	3 min
Elvebakken v.g. skole - fleraktivi...	3 min
Skippern Squash	5 min
Torggata Bad Tr.senter	5 min

«Hyggelig og sentrumsnært»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 89/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Gående
- Buss



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Jess Carlsens gate 2, 0183 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 939, Snr. 3, andelsnr. 14 i JESS CARLSEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260272

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
