PRIVATMEGLEREN
KOMPLETT

JESS CARLSENS GATE 12
VEDLEGG TIL
SALGSOPPGAVE

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

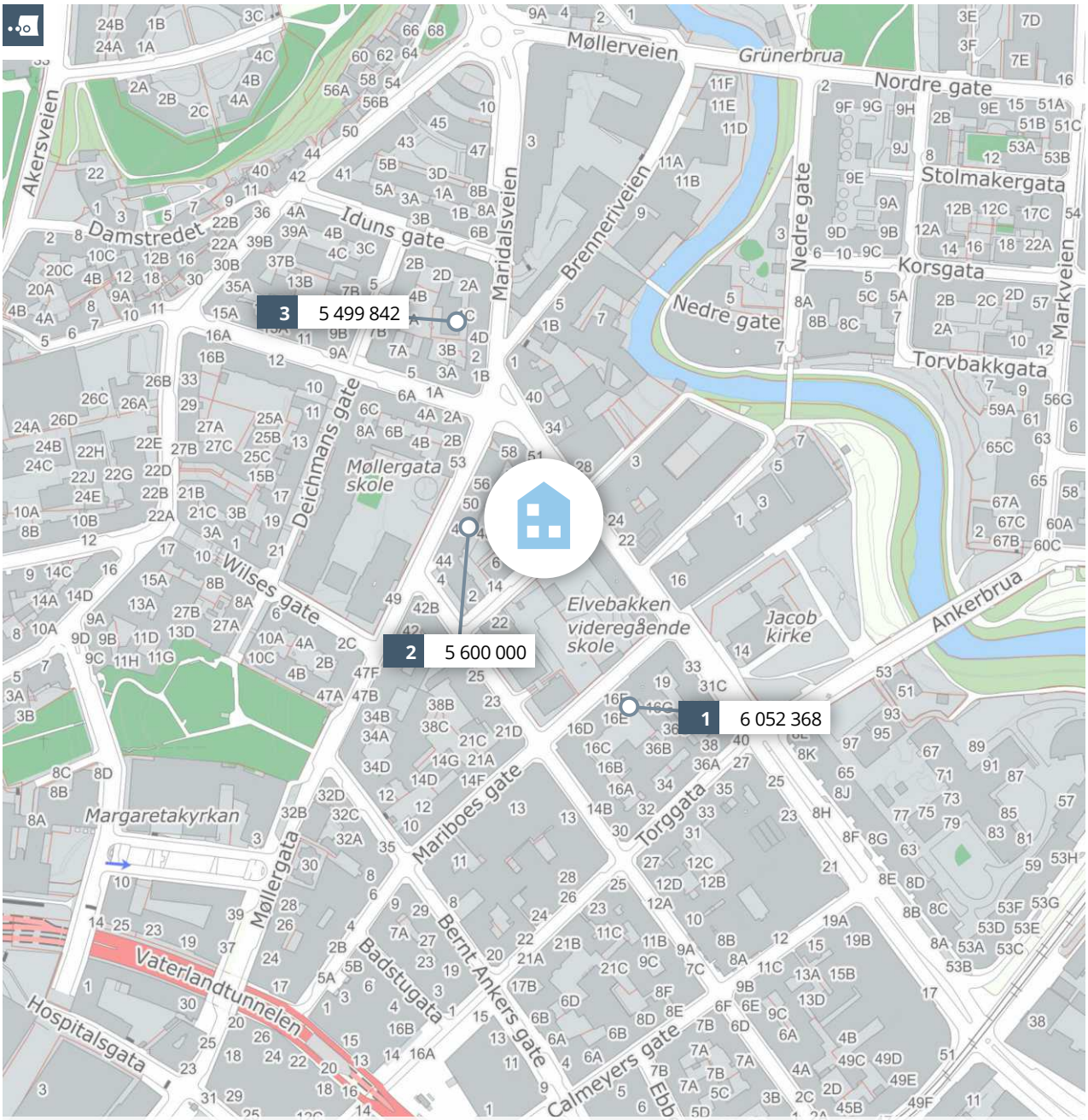
Informasjon fra forretningsfører

Attester og godkjente tegninger

Reguleringsbestemmelser og -kart

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JESS CARLSENS GATE 12

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Gamle Oslo den 24.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Synne Vang.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jess Carlsens gate 12, 0183 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2004

GNR 208 BNR 938 FNR 0 SNR 61 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Sentrum 2 - Rode 8

Verdivurdert til

4 940 000

560 159	5 500 159	98 214
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	56 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2004

Fellesutgifter	9 339
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis

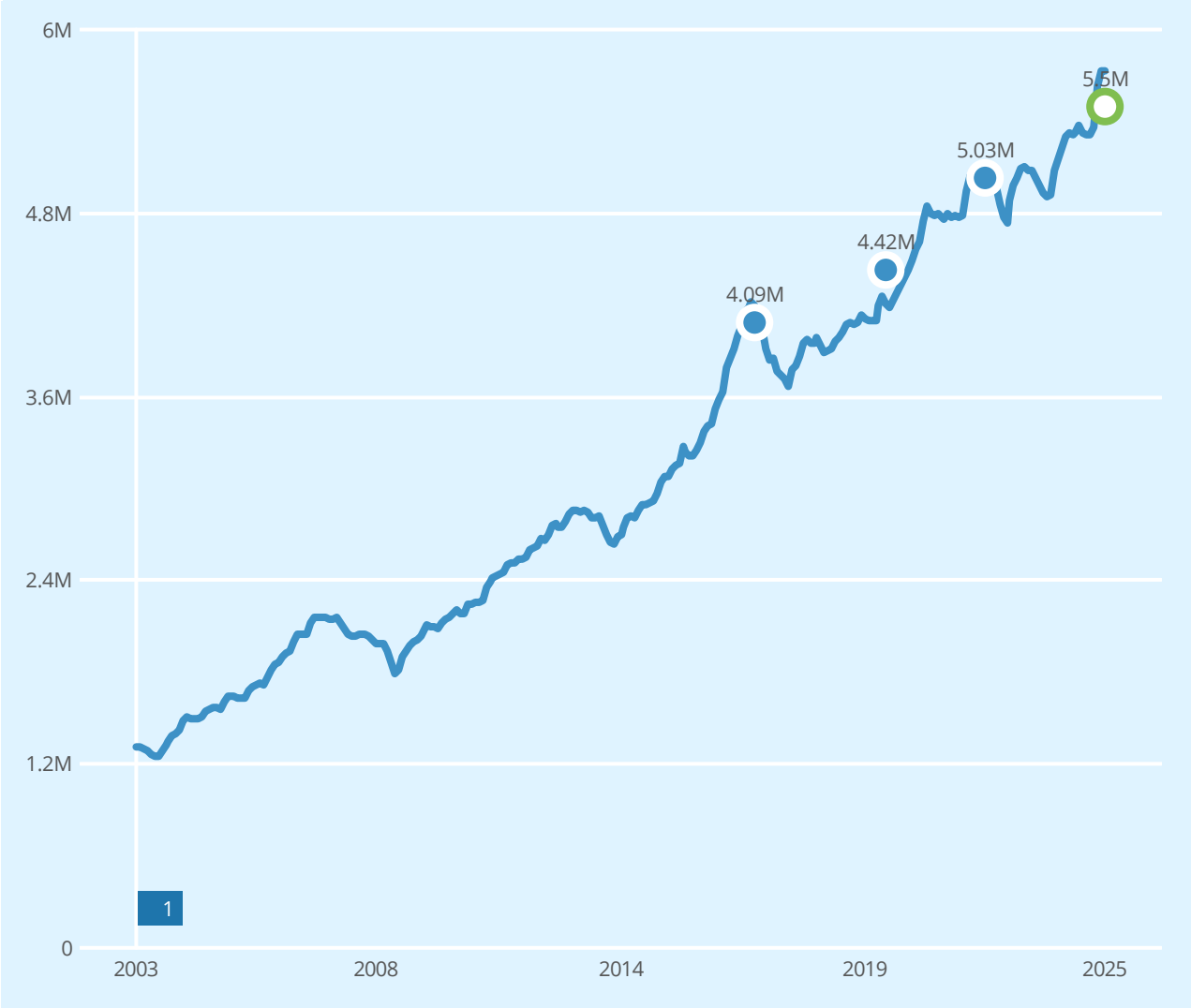
Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Osterhaus' gate 16 F 61 m² 2003 3. etg 2 sov			14.10.2024	6 000 000	**6 000 000**	52 368	6 052 368	**99 219**
2	Møllergata 48 47 m² 2005 4. etg 1 sov			26.02.2025	5 200 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**119 149**
3	Maridalsveien 4 C 59 m² 1882 1. etg 2 sov			24.09.2024	5 200 000	**5 350 000**	149 842	5 499 842	**93 218**

Verdiestimatet gis med bakgrunn i boligens beliggenhet, størrelse, standard og planløsning samt kvadratmeterpriser og sammenlignbare salg i nærområdet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
06.06.2022	17.06.2022	04.08.2022	4 550 000	4 350 000	677 000	5 027 000	2
04.06.2020	04.06.2020	04.06.2020	-	3 350 000	-	3 350 000	3
10.03.2020	18.03.2020		3 650 000	3 650 000	774 257	4 424 257	
22.05.2017	22.05.2017	22.05.2017	-	2 900 000	-	2 900 000	3
12.03.2017	21.03.2017		2 850 000	3 200 000	887 324	4 087 324	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ukjent fellesgjeld.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Sentrum 2 - Rode 8 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

7.4M
7.2M
6 964 000 Prisantydning i snitt
6.8M
6.6M
6.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i

7
dager

Leiligheter solgt i Sentrum 2 - Rode 8 grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

5.5M
5 353 000 Salgspris i snitt
5 223 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Solgt i snitt i løpet av

13
dager

for 2.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

116 416 St. Hanshaugen bydel i snitt siste 6 mnd

110 342 Sentrum 2 - Rode 8 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

98 214 Jess Carlsens gate 12
Totalpris 5 500 000

Jess Carlsens gate 12
0183 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2004
BRA: 61 m^2
BRA-i: 57 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	8	13	0	0

Trond-Robert Wilhelmsen
Takst øst AS
rw@takstost.no
92035224
Jess Carlsens gate 12
0183 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/30705

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og dører fra byggeår med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Ramtre tilknyttet vindusfelt på soverom ved stue har løsnet ved sammenføyninger i nedkant.
TG-2 gis grunnet alder og oppgitt avvik.

Anbefalte tiltak

Vindu tilknyttet soverom ved stue er modent for utskifting.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 10 mm. Totalt avvik er målt opp til 15 mm.
Oppgitte skjevheter gis TG-2.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr med keramisk platetopp.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. Benkeplate har svellet ved oppvaskkum.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Oppgraderinger må påregnes.

Avløpsrør

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap for rør-i-rør system via luke i himling på bad/vaskerom. Vannrør er fra byggeåret og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

Vannbåren varme

Oppsummering

Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Ingen lekkasjer ble observert/registrert på befaringsdagen.
Radiatorer og røropplegg gis TG-2 grunnet alder.

Ventilasjon

Oppsummering

Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu tilknyttet soverom som er etablert i stuedel.
Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak

Bedring av ventilasjon.

Våtrom: Bad/Vaskerom

Oppsummering av overflater

Veggfuger i dusjsone med riss/sprekker. Flere veggfliser har sprukket/krakelert i overflater. Borehull i flere.
Oppgitte avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje.
TG-2 gis grunnet alder.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Måling med fuktindikator påviste forhøyede verdier ved nedre del av vegger i dusjsonen. Dette antas å ikke være noe problem så lenger gulv/vegg er riktig oppbygd med membran. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke utført radonmålinger i boligen.
Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
22.4.2025

Rapportdato
14.5.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Håkon Haugann** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Navn: **Joachim Ullmann Miller** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Egenerklæringsskjema er fylt ut av eier. Ingen avvik fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring i forhold til egne observasjoner og vurderinger. Datert 14.04.2025.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Trond-Robert Wilhelmsen** Telefon: **92035224**
Firma: **Takst øst AS** Epost: **rw@takstost.no**
Adresse: **Nygardsvegen 8 B, 2008 FJERDINGBY**

Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og felles kjeller.
Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG-3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Jess Carlsens gate 12, 0183 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**208**	Bruksnr:	**938**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**10**	Leilighetsnr:	**3001**		

Byggeår: **2004** - Iflg. EDR.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Hovedbærekonstruksjon i stål/betong. Fasader med pussede og malte flater. Flatt tak tekket med papp/membran. Vinduer og balkongdører med isolerglass og trekarmer. Felles trappegang med betongtrapp. Personheis i oppgang.

Tomtestørrelse: 1913.6 m². Iflg. EDR.
Oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.
Vei: offentlig. Vann: offentlig. Avløp: offentlig.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	57	57	0	0	5
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	**61**	**57**	**4**	**0**	**5**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	57	54	3	Entrè/gang, bad/vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken.	Bod.
Totalt m²	**57**	**54**	**3**		

Kommentar til arealberegning

Utover overnevnte areal er det en kjellerbod på 3,8 m2 (BRA-e). Nr. 197. Boden ble påvist av eier.
Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne bod tilhører borettslagets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte andelseier.
Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-rom eller S-rom. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong oppført i stål og betong, forankret til bygning. Dekke med trefliser. Størrelse: 4,7 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**
Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Malt entredør (B30/40db) med kikkehull og dørpumpe. Vinduer og balkongdør med isolerglass og trekarmer.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Vinduer og dører fra byggeår med normal elde og slitasje, alder tatt i betraktning. Punktering er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Ramtre tilknyttet vindusfelt på soverom ved stue har løsnet ved sammenføyninger i nedkant. TG-2 gis grunnet alder og oppgitt avvik.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vindu tilknyttet soverom ved stue er modent for utskifting.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke

Etasjeskille i betong.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Etasjeskiller fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og bruk av niveleringsutstyr. Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Skjevheter og ujevnheter ble registrert.
Lokalt avvik er målt opp til 10 mm. Totalt avvik er målt opp til 15 mm.
Oppgitte skjevheter gis TG-2.

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, laminat benkeplater, oppvaskkum, ventilator, fliser over benk, belysning under overskap, kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr med keramisk platetopp.

Innredningen fremstår med normal tilstand i henhold til alder. Benkeplate har svellet ved oppvaskkum.
TG-2 gis grunnet elde og slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Oppgraderinger må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det er etablert ekstra soverom i stuedel.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved sluket/etasjeskille. Ingen negative avvik ble observert på befaringsdagen. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Undertegnede har ikke vurdert røranlegget av den grunn at det kreves spesielt utstyr og kompetanse. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten og stopper ved veggjennomføringer. Adkomst til fordelerskap for rør-i-rør system via luke i himling på bad/vaskerom. Vannrør er fra byggeåret og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ingen lekkasjer ble avdekket ved befaringen.
TG-2 gis grunnet alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt.
Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.
TG-2 gis grunnet manglende dokumentasjon på el-anlegget, samt manglende el-kontroll de siste 5 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og eventuelle nødvendige tiltak vurderes deretter.
Generelt anbefales at kontrollen gjennomføres før salg, men om kontrollen gjennomføres av ny eier så kan det ikke utelukkes at det avdekkes behov for tiltak og kostnader må da påregnes.

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer

Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-2**

Anlegget er ikke vurdert av takstmann grunnet manglende kompetanse. Ingen lekkasjer ble observert/registrert på befaringsdagen.
Radiatorer og røropplegg gis TG-2 grunnet alder.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Naturlig og mekanisk.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu tilknyttet soverom som er etablert i stuedel. Oppgitt avvik gis TG-2.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bedring av ventilasjon.

6.11 Våtrom: Bad/Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagte overflater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Veggfuger i dusjsone med riss/sprekker. Flere veggfliser har sprukket/krakelert i overflater. Borehull i flere. Oppgitte avvik gis TG-2.	

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Synlig klemt membranløsning i sluk. Ingen avvik registreres på befaringsdagen. Rørføringer til dusjbatteri er ikke synlig for inspeksjon (skjult bak deksel).
TG-2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Bad/vaskerom med veggmontert toalett, opplegg for vaskemaskin, dusjdører i herdet glass, innmurt speil, baderomsinnredning med malte fronter og heldekkende servant.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Annen godkjent løsning

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Sanitærutstyr og innredninger med normal elde og slitasje.
TG-2 gis grunnet alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-2**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.
Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Måling med fuktindikator påviste forhøyede verdier ved nedre del av vegger i dusjsonen. Dette antas å ikke være noe problem så lenger gulv/vegg er riktig oppbygd med membran. Oppgitt avvik gis TG-2.

Anbefalte tiltak fukt

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å spare overflater for belastning med fritt vann.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

For eventuell dokumentasjon må borettslaget kontaktes.

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Overflater: 3-stavs eikeparkett og laminat.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Eier opplyser om legging av nytt laminatgulv i alle rom, ekskl. bod og inne i skyvedørsgarderobe på den ene soverommet.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Overflater: malte flater.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Eier opplyser at alle vegger, ekskl. bad er malt i mai 2025.

6.14 Øvrig: Himlinger

Beskrivelse

Overflater: malte flater. Lakkerte stålplater på bad/vaskerom.

Oppsummering av øvrig **TG-1**

Overflater med normal elde og slitasje.

6.15 Øvrig: Annet fast inventar

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe. 2 dører med speil.
Garderobeskap.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Inventar med normal elde og slitasje.	

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse
Malte glatte innerdører.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Innerdører med normal elde og slitasje.	

6.17 Øvrig: Elvarme

Beskrivelse
Gulvvarme på bad/vaskerom. Installasjonene er ikke vurdert da dette ligger utenfor takstmannens kompetansefelt. Dersom en ytterligere gjennomgang ønskes, anbefales en eltakst.

6.18 Øvrig: Radon

Beskrivelse
Radonmåling.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Det er ikke utført radonmålinger i boligen. Oppgitt avvik gis TG-2 (ref. NS3600).	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

6.19 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.22 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.24 Varmesentral

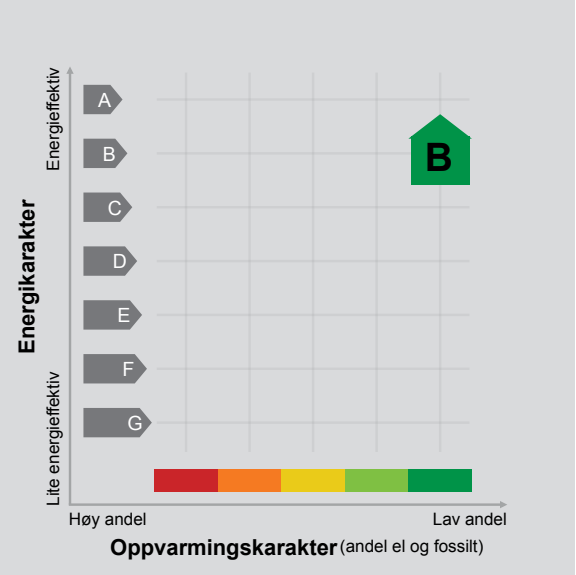
Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.25 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Jess Carlsens gate 12
Postnummer	0183
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	938
Seksjonsnummer	61
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81735212
Bruksenhetsnummer	H0305
Merkenummer	Energiattest-2025-107359
Dato	15.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	
BRA:	56
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Jess Carlsens gate 12	81735212	H0305	61	0	10

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

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	21 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	6 m²
Oppvarmet BRA	56 m²
Totalt BRA	56 m²
Oppvarmet luftvolum	134 m³
U-verdi for yttervegger	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	11,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	69,9 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	70 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	70 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	80 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,17
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,88
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,83
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	26.8.2015

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.503
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 843 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	104,34 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 642 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	104,34 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 843 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 521 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 322 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 843 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Gamle Oslo

Oppdragsnr.
306250089

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Håkon Haugann	Joachim Ullmann Miller

Gateadresse
Jess Carlsens gate 12

Poststed	Postnr
OSLO	0183

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250089

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

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250089

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 306250089

Tilleggskommentar

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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- 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 boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☑ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 306250089

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håkon Haugann	187b896f8be98f2c62a3719 42a76f50d385bbf01	14.04.2025 20:16:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Joachim Ullmann Miller	8fe0bd44dfa595af5135400 3a9943a84e9a8ff0e	14.04.2025 21:24:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 306250089

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

KOMPLETT EIENDOMSMEGLING AS
v/Eva Otnes
Schweigaards gate 40, 0191 OSLO
E-post: eva.otnes@privatmegleren.no

8453184 627/3001 15.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 15.04.2025.

Boligselskap:	627 Hausmann Brl
Organisasjonsnr:	986.864.172
Andelseier:	Håkon Haugann Joachim Ullmann Miller
Leieobjektnr:	3001
Adresse:	Jess Carlsens Gate 12, 0183 OSLO
Andelsnummer:	10
Borettsinnskudd:	kr 487.000,–
Hjemmeside:	www.hausmannborettslag.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 93006442.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS 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 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Godkjenning av andelseier må sendes direkte til styret - ikke til OBOS.
- Innbetaling kollektiv bredbåndsavtale: Redusert fra kr. 505,- til kr. 179,-/mnd. fra 01.01.2024.
- Eiendomsskatt: Enkelte andelseiere er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt innkreves i månedene mai, juni, september og november hvert år.
- Energiavregning: Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år mot innkrevd á kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider http://www.techem.no A-konto beløp til fjernvarme blir krevet inn over felleskostnadene fra OBOS. Oppvarming (radiatorer) og varmt tappevann er inkludert i felleskostnadene. Vær klar over at det innkrevde a konto beløpet reguleres etter forbruk og vil variere fra leilighet til leilighet og fra person til person. Avregning foretas en gang i året og godkjennes av styret. A-konto beløpet kan da bli endret. Strømutgifter er ikke inkludert i felleskostnadene.
- Fastrente: På ekstraordinær generalforsamling i Hausmann BRL 19.01.2012 ble det vedtatt å binde renten på lånet i Husbanken for 20 år med virkning fra 01.02.2012. Nominell rente er 2,978 og effektiv rente er 2,994. Muligheten til å foreta ekstraordinær innbetaling på fellesgjelden er ikke lenger mulig før utgangen av fastrenteperioden (om 20 år).

- Garasje: Endel beboere i dette borettslaget eier en parkeringsplass i s. 633 Fredensborg Garasjesameie. Se vedtekter i s.633. Ved salg av garasjeplass uten leilighet gjelder intern forkjøpsrett, som avklares av styret i garasjesameiet.
- Styret har vedtatt at alle som overtar en garasjeplass må godkjenne/gjøre seg kjent med vedtektene og signere disse. Ta kontakt med styret i Fredensborg Garasjesameie for nærmere informasjon. Styret kan nås på garasjestyret@jesscarlsen.no. Ved kjøp av garasjeplass påløper dokumentavgift, tinglysningsgebyr og eierskiftegebyr. Garasjeplassen skal tinglyses som en idell andel med 18/4405 i gårdsnummer 508 og bruksnummer 11 Fredensborg Garasjesameie (org. nummer 989 149 849).
- Ved salg av garasjeplass HUSK å gi særskilt beskjed om dette til forvaltningsavdelingen da det er forvaltningsavdelingen som tar eierskifte på garasjeplassen.
- Statens kartverk har nå blitt pålagt å kreve fritak fra konsesjonsplikten før garasjeplassen kan tinglyses. Skjema som skal benyttes kan hentes fra følgende nettside: https://www.slf.dep.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/konsesjon/skjema Bruk skjema SLF-360 Egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom m.v. Fyll ut punkt 1, 2, 5 og 9.
- Vedlagt følger utdrag av vedtektenes §5 (Fredensborg Garasjesameie): 1. Rett til overføring av andeler
- Sameierne kan bare pantsette, overføre og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.
- Sameieandel med rett til parkeringsplass tilordnet FS1, FS2 / JCB kan bare pantsettes, overføres og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon eller sammen med borett i borettslag i bebyggelsen omfattet av Jess Carlsenkvartalet, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter. Skjøte på sameieandel i Fredensborg Garasjesameie skal påføres egen erklæring om dette.
- En sameieandel med rett til parkeringsplass tilordnet FS1, FS2 / JCB kan, med mindre den overføres sammen med eier-seksjon eller borett i borettslag på Jess Carlsenkvartalet som den tidligere er godkjent solgt til, ikke over-føres til andre enn til Sameiet Fredensborg Garasjesameie, med mindre den først er;
- Tilbudt andre seksjonseiere/borettshavere på Jess Carlsenkvartalet evt. Fredensborg Garasjesameie, i det disse har forkjøpsrett i nevnte rekkefølge, jfr for øvrig pkt 4 under. Overføring av sameieandel med rett til parkeringsplass tilordnet FS1, FS2 /JCB til andre enn seksjonseiere eller beboere med borett i borettslag på Jess Carlsenkvartalet kan bare skje til beboere i nærområdet.
- For innhenting av grunnbokopplysninger brukes gnr. 208 bnr. 938, seksjonsnr 59
- Se for øvrig innkalling til generalforsamling for informasjon om selskapet.
- Til meglere: Hold porter lukket ut mot gatene ved visning.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS601-11495590 10	A	25.836.804,-	10 år 1 md.	2		Fast	2,97%

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:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 9.282,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader	3.490,-
Varme og varmtvann	290,-
Koll.bredbåndsavtale	184,-
Kapitalkost. lån 1 HUS601	5.318,-

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. 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.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	2.304,-	17.892,-	77.624,-	571.856,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	HUS601-11495590 10	548.386,-	5.318,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 549.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Marie Rygh tlf.22 86 58 04 ev. pr. e-post: marie.rygh@obos.no.

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/Mona Graftås Jess Carlsens Gate 10, 183 OSLO, e-post: mona.graftas@gmail.com.

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.

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	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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.

Hilsen OBOS

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. 8212,-, 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. 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

Vedtekter

for Hausmann borettslag, org nr 986 864 172

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

9-5 Møterett

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

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

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

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

§ 1 Sameiets navn

Sameiets navn er Fredensborg Sameie 1.

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

Næringsseksjonene omfatter tre butikk-/kontorlokaler og ett takhus.

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

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

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

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

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

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

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

§ 3
Formål

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

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

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

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

§ 4
Rettslig råderett

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

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

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

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

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett.

§ 5
Ordinært årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

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

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

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

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

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

1. Styrets årsberetning og reviderte regnskap for foregående kalenderår

2. Valg av styre og varamedlemmer

3. Budsjett med vedlikeholdsprogram

4. Valg av revisor

§ 6
Ekstraordinært årsmøte

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

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

§ 7
Årsmøtets vedtak

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

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

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

a) endring av vedtektene

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

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

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

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

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

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

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

§ 8
Styret

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

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av årsmøtet.

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

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

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

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

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

Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

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

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

§ 9
Bruken av eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 10
Vedlikehold av fellesarealer

Eiendommen skal til enhver tid holdes forsvarlig vedlikeholdt.

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

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

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

§ 11
Vedlikeholds- og driftsomkostninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 12
Betaling av fellesutgifter

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

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

§ 13
Ansvar for egen seksjon

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

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

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

§ 14
Ombygning og endring av egen seksjon

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

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

§ 15
Forsikring

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

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

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

§ 16

Ansvar for fellesutgifter

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

§ 17
Ansvar utad

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

§ 18
Mislighold og fravikelse

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

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

§ 19
Eierseksjonsloven

Forøvrig kommer lov om eierseksjon til anvendelse.

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

FREDENSBORG
JESS CARLSENKVARTALET

FREDENSBORG SAMEIE 1 Møllergata 50, 0179 Oslo.

HUSORDENSREGLER
FOR
FREDENSBORG SAMEIE 1

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

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

1 VELKOMMEN

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

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

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

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

2 ANSVAR OG OMFANG

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

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

3 RO

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

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

4 VEDLIKEHOLD/SKADER/FORSIKRINGER

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

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

5 FELLESAREALER/SIKKERHET

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

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

6 SKILTING/NØKLER

Skilting og adgang til bygget reguleres av Styret.

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

7 AVFALL/HYGIENE

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

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

8 BALKONGER/FASADER

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

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

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

9 DYREHOLD

Kjeledyr kan holdes så sant dyret er tillatt i Norge.

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

10 BRUKSOVERLATING/UTLEIE OG EIERSKIFTER

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

- Bruksoverlating -og eierskifte må meldes skriftlig til styret og forretningsfører.
- Bruksoverlating av leiligheter i HMB krever forhåndsgodkjenning av styret.
- Ved bruksoverlating er seksjonseier//andelseier erstatningspliktig for enhver skade som følger av overtredelse av husordensreglene, pålegg fra styret, eller annen mangel på aktsomhet, som om det var han/hun selv som bodde i leiligheten.
- Seksjonseieren/andelseier er ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent for og overholdes av den som overtar bruken, hans/hennes husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Eventuelle overtredelser, skader eller utgifter forårsaket av disse er seksjonseierens/andelseier ansvar.

11 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres av Styret.

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

12 FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 627
HAUSMANN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i HAUSMANN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/627

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon - Beboermøte 24.04.2025

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i HAUSMANN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Forretningsfører Marie Rygh er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

Forslag til vedtak

Iselin Bjørgsdatter Masternes og Fritz Deila-Osan er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til 10.000,-

Forslag til vedtak

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

---

Sak 6

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

Forslag fremmet av:
Fritz Deila- Osan

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
3. Bildevedlegg forslag F. Deila-Osan.jpg

Sak 7

Etablere infoskjerm i oppgang 10 og 12 inngangsparti.

Forslag fremmet av:
Mona Graftås

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Sesongbasert dekor i oppgang 10 og 12 inngangsparti.

Forslag fremmet av:
Mona Graftås

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

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

Vedlagt valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

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

- Frode Holteng
- Holger Schlaupitz

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling til styret i Hausmann borettslag.pdf

---

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

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

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

- Holger Schlaupitz

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID 2024

Styrets sammensetning

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

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

Styremøter

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

Andre selskaper i kvartalet

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

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

HBL er største andelseier i FS1.

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

VIBBO som informasjonskanal

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

Vedlikehold og vedlikeholdsplan

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

Vedlikehold gjennomført i 2024

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

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

Prosjekter og nye avtaler

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

Forventet vedlikehold

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

Prosjekt / Periode / Kostnadsanslag totalt

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

Til generalforsamlingen i Hausmann Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hausmann Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 1. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 24.03.2025
Styret i Hausmann Borettslag

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

Inger Karin Zettergren/s/ Holger Schlaupitz/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom 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

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 11
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 12
BYGNINGER

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

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

NOTE: 13
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 2860/7545 deler av Fredensborg Sameie 1
Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Fredensborg Sameie 1, som ugjør kr. 173.012,-
Selskapets andel i Fredensborg Sameie 1 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkaital i fellesanlegg". Selskapets andel av driftskostnader i Fredensborg Sameie 1 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE: 15
ENERGIAVREGNING 2024
INNTEKTER

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

KOSTNADER

Fjernvarme	352 536
SUM KOSTNADER	**352 536**

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

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk.

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

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

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

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

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

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

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

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

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

Bygninger	90 430 000
TOTALT	**90 430 000**

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



Valgkomiteens innstilling til styret i Hausmann borettslag

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

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

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

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

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

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

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

Avslutning
Valgkomiteen oppfordrer generalforsamlingen til å støtte innstillingen.

Med vennlig hilsen,
Valgkomiteen i Hausmann borettslag

Iselin Bjørgsdatter Masternes

Lisbeth Aasland

Fritz Deila-Osan

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Forretningsfører Marie Rygh er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Iselin Bjørgsdatter Masternes og Fritz Deila-Osan er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

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

☐ For

☐ Mot

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

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

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Etablere infoskjerm i oppgang 10 og 12 inngangsparti.

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Sesongbasert dekor i oppgang 10 og 12 inngangsparti.

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

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Frode Holteng

☐ Holger Schlaupitz

Sak 10 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Mona Graftås

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Holger Schlaupitz

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for HAUSMANN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 30.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

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

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

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

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til 10.000,-

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

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

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

Fremmet av: Fritz Deila- Osan

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Etablere infoskjerm i oppgang 10 og 12 inngangsparti.

Fremmet av: Mona Graftås

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

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

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

8. Sesongbasert dekor i oppgang 10 og 12 inngangsparti.

Fremmet av: Mona Graftås

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

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

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

9. Valg av tillitsvalgte

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

Vedlagt valgkomiteens innstilling.

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Frode Holteng
Holger Schlaupitz

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mona Graftås (17 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mona Graftås

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Holger Schlaupitz (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Holger Schlaupitz

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Selmer Skanska Bolig A/S
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

25 OKT. 2002

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200205407-9 **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

RAMMETILLATELSE

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93.
Vilkår for igangsetting.

Det vises til Deres søknad om rammetillatelse datert 31.05.2002.
Søknaden omfatter oppføring av ny boligbebyggelse med forretninger pluss felles underjordisk garasjeanlegg.
I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 litra og 95 nr. 1 gis rammetillatelse for omsøkte tiltak vedlagt tegning med vårt stempel nr. 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 24, 25, 26, 27, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 og 36 og for øvrig på de vilkår som er nevnt under.
Det er ikke protester til søknaden
Arbeidet må ikke påbegynnes før det foreligger igangsettingstillatelse.
Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad jfr. SAK §§ 12,13,15 samt opplistede vilkår er dokumentert innsendt og undergitt nødvendig kontroll.
Vedtaket kan påklages.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95, samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Er arbeidet ikke satt igang senest 3 år etter vedtaksdato faller tillatelsen bort. Innenfor 3-årsfristen er det adgang til å søke om fornyelse, og dette kan innvilges for inntil 3-år dersom det ikke er inntrådt forhold som krever at søknaden må vurderes på nytt. Ønskes tiltaket endret i forhold til den tillatelsen som er gitt, må endringen omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og være godkjent før endringen gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:
Søknaden omfatter oppføring av ny boligbebyggelse innenfor kvartalet Hausmannsgate – Møllergata – Osterhausgata – Jess Carlsens gate. Bebyggelsen holder seg innenfor de regulerte gesimshøyder bortsett fra hjørnebygget i krysset Hausmannsgate - Møllergata som ligger 0,5 meter høyere enn regulert. Maks T- BRA er oppgitt til 16810 kvm. Det er vist forretningslokaler i første etasje mot Møllergata og første etasje samt messaninetasje mot Hausmannsgate. Antall leiligheter er 191 stk. fordelt på 3,1% ett roms, 29,8% to roms, 47,2% tre roms, 11,8% fire roms og 8,7% fem roms leiligheter. Det er vist kjeller under hele anlegget med plass til 123 parkeringsplasser og 287 sykler. Avkjørsel er lagt til Jess Carlsens gate. Prosjektet inneholder i alt 9 stk. personheiser.

Eksisterende forhold:
Byggeområdet består av et helt kvartal omkranset av Hausmannsgate – Møllergata – Osterhausgata – Jess Carlsens gate. Kvartalet er ubebygget bortsett fra en boligblokk på Jess Carlsens gate 4 som er fraflyttet. Det foreligger søknad om rivetillatelse for denne bygningen (vårt saks nr.).
Dessuten står det en utsalgskiosk på hjørnet av Hausmannsgate – Møllergata.

Gjeldende plangrunnlag:
Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger i henhold til reguleringsplan fra 19.06.2002 (S-3913). Maks T- BRA er regulert til 16800 kvm. Maks. gesims er cote +45,0 på bebyggelsen i krysset Hausmannsgate - Møllergata og maks cote +30,0 på bebyggelsen mot Osterhausgata.
Strøkstjenende virksomhet/forretning tillates i første etasje mot Møllergata og i første og andre etasje mot Hausmannsgate og under deler av gårdsrom. Det tillates bevertning i første etasje mot Hausmannsgate eller Møllergata med maks. 200 kvm. Bebyggelsen skal ha flate tak og det tillates mindre oppbygg som heiser, trapperom m.v. over tak. Balkonger kan stikke 1,2 meter utenfor byggegrensen mot gate.
Fordeling av leiligheter skal være ca. 30% to roms, ca. 50% tre roms, min. 15% fire roms og min. 5% fem roms. Parkering skal anordnes i parkeringskjeller med avkjørsel til Jess Carlsens gate med 0,3 plasser for to roms leiligheter, 0,7 plasser for tre roms og 0,8 plasser for fire roms eller større.

Protester/ bemerkninger:
Det foreligger ikke protester til tiltaket.

Estetiske krav:
Bebyggelsesstruktur:
Eiendommen planlegges bebygd som et tradisjonelt bykvartal med karre` bebyggelse mot de omkringliggende gatene.

Volumoppbygning:
Det har blitt vektlagt å gi kvartalet et enhetlig moderne uttrykk. Etasjesprang, tilbaketrekning av deler av bygningene i forbindelse med hjørnesituasjonene og åpne deler av kvartalet underdeler bygningsmassen i mindre bygningsvolum.

Fasader:
Vindusutforming med bruk av elementer som gir relieff, samt gruppering av vinduså pningene gir rytme til fasadene. Bebyggelsen vil fremstå med forskjellig karakter mot de omkringliggende gatene. Mot Jess Carlsens gate og Hausmannsgate vil vindusspaltene i leilighetsoppgangene gi klare vertikale slisser i fasadene. Fasaden Mot Hausmannsgate vil få en mer lukket karakter på grunn av lydkrav. Mot Møllergata og Osterhausgata vil leilighetene åpne seg mot gata med balkonger. Møllergata får en kombinasjon av inntrukne og utenpåliggende balkonger samt sprang i sokkeletasjen. Hausmannsgate og Møllergata får butikkfasader i første etasje, mens bebyggelsen mot Jess Carlsens gate og Osterhausgata fremstår som ren boligbebyggelse.

Materialbruk:
Bebyggelsen tankes utført med fasadeoverflater som tradisjonelt har blitt brukt i sentrum. Det tenkes to hovedmaterialer i forhold til funksjon. Boligetasjene får pussfasader i lyse farger, mens forretningsetasjen og soklene gis en mer forfinet, men også robust utførelse med natursteinskledning.

Balkongene får rekkverk med en kombinasjon av tette flater, puss/betong. Og åpne partier i metallnetting eller perforerte metallplater. Balkongene på hjørnet Hausmannsgate/Møllergata blir innglasset slik at de fremstår som et glassprisme som artikulerer tårnmotiver. Alle øvrige balkonger forberedes for innglassing. Balkongene på gatefasadene får noe mer artikulering enn de som vender inn mot gårdsrommet.

Prosjekteringen anses å ha ivaretatt kravene satt i plan- og bygningslovens § 74.2 vedrørende god estetisk utforming.

Beliggenhet og høydeplassering:
Beliggenheten godkjennes som vist på situasjonskart med vår påtegning av 21.10.2002.
Høydeplasseringen godkjennes slik som vist på de godkjente tegningene.
Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten. Det må derfor sendes inn søknad om ansvarsrett for PRO/KPR 115.3 – oppmålingsteknisk prosjektering.

Vei - og avkjørselsforhold:
Når det gjelder avkjørselsplan er denne ikke godkjent og en godkjennelse vil kunne utstå inntil søknad om igangsettingstillatelse foreligger. I denne forbindelse vises til mail av 10.10.02 fra vår saksbehandler Bjørn Ivar Hanssen.

Når det gjelder veiopparbeidelse, jfr. pbl. § 67, vil dette også kunne utstå inntil søknad om igangsettingstillatelse foreligger. I denne forbindelse er det opplyst fra tiltakshaver at de skal forestå opparbeidelsen av Jess Carlsens gate til gatetun. Det vises også i denne forbindelse til reguleringsbestemmelsenes § 6 om at Jess Carlsens gate skal være opparbeidet til gatetun før ferdigattest blir gitt.

Kontroll:
Kontrollplan for prosjektering godkjennes ikke i foreliggende form da den blant annet mangler underskrift fra ansvarlig søker
I tillegg må følgende rettes:
Under PRO 115.3 – oppmålingsteknisk prosjektering skal det under kollonnen "Grunnlag" vises til data innhentet fra Plan- og bygningsetaten: Bekreftede reguleringslinjer og eiendomsgrenser (RE -bekreftelse).
Videre skal PRO 630.3 – prosjektering av løfteinnretninger rettes til PRO 650.3.
Oppgaven over prosjekteringsansvar må også rettes slik at det blir samsvar mellom denne og kontrollplanen. I oppgaven over prosjekteringsansvar skal også KPR funksjonen for alle fagområdene være med

Kontroll av prosjekteringen kan utføres som dokumentert egenkontroll bortsett fra .brannteknisk prosjektering skal utføres som uavhengig kontroll.

Kontroll av utførelsen kan utføres som dokumentert egenkontroll.
Når det gjelder utførelsen vil det bli krevet tverrfaglig kontroll av brannverntiltak (KUT 121.3)
Det må påses at dette fagområdet blir tatt med i kontrollplanen for utførelse.

Ansvarlig kontrollforetak er ansvarlig for at kontroll blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplan for prosjektering. Eventuelle endringer i prosjektet i forhold til det som fremkommer i kontrollplan for prosjektering må innsendes for godkjennelse.

Det forutsettes at kontroll som vist i kontrollplan for prosjektering kan dokumenteres ved signerte sjekklister ved eventuelt tilsyn.

Tekniske krav:
Tiltaket skal prosjekteres i risikoklasse 5 og brannklasse 3.

Ansvar:
Følgende funksjoner og fagområder er gjennom dette vedtak belagt med ansvarsrett:
SØK 040.3 – Selmer Skanska Bolig AS.

Alle tiltaksrelaterte funksjoner og fagområder må belegges med ansvarsrett før igangsettingstillatelse kan gis.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
I forhold til reguleringsbestemmelsene viser leilighetsfordelingen et lite overskudd av fem roms leiligheter på bekostning av fire roms, og tilsvarende når det gjelder henholdsvis to roms og tre roms. Avvikene anses som så små at leilighetsfordelingen må kunne sies å tilfredsstille kravene siden bestemmelsene opererer med ca. tall. Arealene pr. bolig ligger innenfor reguleringsbestemmelsenes rammer.

Når det gjelder uteoppholdsarealer tilfredsstiller disse kravene satt i reguleringsplanen. I tillegg til oppholdsarealer inne i gårdsrommet på bakkeplan er det også avsatt en større takterrasse med fellesrom Samt tre mindre takterrasser. Dessuten har de aller fleste leilighetene balkong. Opparbeidelse av Jess Carlsens gate til gatetun vil også gi uteoppholdsarealer for strøket.

Maks T- BRA for prosjektet er oppgitt til 16810 kvm. som kun er 10 kvm. over hva som er fastsatt i reguleringsplan og må derfor sies å være i samsvar med planen.

For å unngå dispensasjon fra reguleringsplanen bes gesimshøyden på hjørnebygget mot Hausmannsgate/Møllergata redusert med 0,5 m. Da gesimsen her ligger 0,8 m. over takplanet vil dette lett kunne la seg gjøre.

Den innsendte utomhusplanen kan godkjennes.

Plan- og bygningsetaten finner å kunne godkjenne søknaden med de betingelser som er angitt.

Avfall:
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter retningslinjer gitt av Oslo kommune. Plan for avfallshåndtering, som dokumenterer at nevnte pålegg vil bli oppfylt, skal godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelse.

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker har fått igangsettingstillatelse.

Søknad om igangsettingstillatelse må innsendes med følgende dokumentasjon vedlagt:
1. Revidert oppgave over prosjekteringsansvar
2. Revidert kontrollplan for prosjektering
3. Oppgave over utførelsesansvar med samtlige tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder
4. Kontrollplan for utførelse, med nødvendig kontroll innenfor samtlige ansvarsområder
5. Søknader om ansvarsrett for resterende tiltaksrelaterte funksjoner og ansvarsområder

6. Kontrollerklæringer fra samtlige foretak med kontrollansvar vedrørende prosjekteringen.
7. Avfallsplan
8. Samtykke må foreligge fra Arbeidstilsynet.
9. Avtale vedrørende fjernvarme må være avklart med Viken Energinett/Oslo Energi.
10. Forhåndsuttalelse fra vann- og avløpsetaten
11. Veiopparbeidelsesspørsmålet må være avklart
12. Avkjørselsplan må være godkjent
13. Rivetillatelse for eksisterende bebyggelse må foreligge

Viktig:
For å unngå unødvendige forsinkelser når igangsettingstillatelse skal utsetdes er det viktig at ansvarlig søker kvalitetssikrer materialet før søknad om igangsettingstillatelse med vedlegg innsendes. Det bes om at det kun innsendes en kontrollplan for utførelse som er utarbeidet og underskrevet av ansvarlig søker. Videre er det viktig at koder i ansvarsrettssøknader, kontrollerkæringer og kontrollplan samsvarer med hverandre og at alle relevante koder/fagområder for tiltaket er tatt med. Det bes også om at bevis på sentral foretaksgodkjenning (pass på at denne ikke er utgått) vedlegges den enkelte ansvarsrettssøknad. Dersom sentral foretaksgodkjenning ikke foreligger eller er utgått, må NBR-skjema nr. 5159 "Søknad om lokal godkjenning av foretak" og gyldig firmaattest vedlegges ansvarsrettssøknad.

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage rammetillatelsen inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
Seksjonsleder

Sven A. Sandberg
Saksbehandler

Kopi til:
Tiltakshaver
Heiskontrollen, her

Vedlegg:
Kopi av godkjent søknadsdokumentasjon
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Selmer Skanska Bolig A/S
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

16 JAN. 2003
Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200205407-17 **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

IGANGSETTINGSTILLATELSE – TRINN 1

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 20.12.2002 er godkjent og arbeid godkjent i rammetillatelse av 25.10.2002 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 1 som omfatter utgraving, fundamenter og plasstøpt betong i kjeller. Tillatelsen omfatter ikke tilknytning til offentlig ledningsanlegg.

Ansvarlige foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse samt at arbeidene blir kontrollert i samsvar med godkjente kontrollplaner. Intet arbeid må utføres utover det som er omfattet av igangsettingstillatelsen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden:
Tiltaket gjelder oppføring av ny boligbebyggelse pluss forretninger samt felles underjordisk garasjeanlegg.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

Kontroll av utførelse

Ansvarlige kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik fra kontrollplanen skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997.

Godkjennelse av avkjørselplan:

I henhold til veglovens §§ 40-43 godkjennes avkjørselsplanen.
Vilkår:
- Avkjørselen skal være opparbeidet i henhold til godkjent plan før brukstillatelse gis.
- Brukeren av avkjørselen er pliktig til å vedlikeholde avkjørselen, slik at kravet til fri sikt opprettholdes, jfr. veglovens § 43.
- Det er ikke tillatt å lede overflatevann ut på offentlig vei.
- Ved etablering av avkjørsel over grøft, er søker pålagt å sikre dreneringen ved å etablere rør i grøft, eller annet som sikrer vanngjennomstrømningen.
- Eventuell nedsenking av kantstein og legging av rør må utføres i henhold til Samferdselsetatens normer.

Påvisning

Dette tiltak krever påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Utføring av påvisning skal gjennomføres av kvalifiserte foretak. Oppmålingsteknisk prosjektering av dette tiltaket skal basere seg på kvalitetssikret prosjekteringsgrunnlag, dvs. kvalitetssikrede koordinater for eiendoms- og plangrenser, utarbeidet av Plan- og bygningsetaten.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig skal samordner skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Er tiltaket endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres. Endringer som ikke går ut over godkjent tillatelse må dokumenteres med "som bygget tegninger". Tegningene vil da ikke bli behandlet.
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger og kontrollplaner, ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Gro B. Taugbøl
seksjonsleder

Sven A. Sandberg
Saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Godkjent avkjørselsplan
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver (uten vedlegg med faktura)

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Selmer Skanska Bolig A/S
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 23 JUNI 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200205407-22 **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

IGANGSETTINGSTILLATELSE – TRINN 2

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatese av 21.05.2003 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 25.10.2002 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter prefabrikerte betongkonstruksjoner, stål og rør i grunnen.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden:
Tiltaket gjelder oppføring av ny boligbebyggelse pluss forretninger samt felles underjordisk garasjeanlegg.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.>

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
Avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Selmer Skanska Bolig A/S
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 24 SEP 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200205407-27 **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

IGANGSETTINGSTILLATELSE – TRINN 3

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 29.08.2003> er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 25.10.2002 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 3 som omfatter resterende arbeider i salgstrinn 1.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Tiltaket gjelder oppføring av ny boligbebyggelse pluss forretninger samt felles underjordisk garasjeanlegg.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

for Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Selmer Skanska Bolig A/S
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 14 JAN. 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200205407-31 **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

IGANGSETTINGSTILLATELSE – TRINN 4

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 06.01.2004 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 25.10.2002 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 4 som omfatter prefabrikkert betong og stål.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Tiltaket gjelder oppføring av ny boligbebyggelse pluss forretninger samt felles underjordisk garasjeanlegg.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Rolf Holmboe
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Jess Carlsenkvartalet ANS
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 19 JAN 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200205407-32 **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

TILLATELSE TIL DISPENSASJON

Svar på søknad om dispensasjon etter plan- og bygningsloven.

Søknaden gjelder dispensasjon fra leilighetsfordelingen i prosjektet.
I medhold av plan- og bygningslovens § 7 godkjennes søknad om dispensasjon fra § 4 i reguleringsbestemmelsene ang. leilighetsfordeling.
Det foreligger ikke protester til søknaden.
Dette vedtaket er gitt med bakgrunn i de opplysninger som er blitt forelagt søknaden om dispensasjon.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristens utløp.
Dersom tillatelse til dispensasjon skal følge/vedlegges senere søknad eller melding om tiltak må slik søknad eller melding være innlevert innen 3-årsfristen.

Gjeldende plangrunnlag:
I henhold til reguleringsplan fra 19.06-2002 (S-3913) er eiendommen regulert til byggeområde for boliger og offentlig trafikkområde (gatetun, lek/opphold, fortau) Forretning/strøksrelatert utleie og strøkstjenende virksomhet tillates i 1. etasje mot Møllergata, i 1. og 2. etasje mot Hausmannsgate og under del av gårdsrom. Leilighetsfordelingen skal være:-

Ca. 30% 2-roms med gjennomsnittsareal på ca. 47 kvm BRA
Ca. 50% 3-roms med gjennomsnittsareal på ca. 70 kvm. BRA
Min. 15% 4-roms med gjennomsnittsareal på ca. 80 kvm. BRA og
Min. 5% 5-roms med gjennomsnittsrael på ca. 100 kvm. BRA

Søknaden:
Søknaden omfatter dispensasjon fra § 4 i reguleringsbestemmelsene ang. leilighetsfordelingen i prosjektet. Dispensasjonssøknaden gjelder to punkter:
- Oppgang A og B mot Hausmannsgate holdes utenfor kravet til leilighetsfordeling
- Krav til andel 5-roms for den øvrige delen av prosjektet reduseres til ca. 2% til fordel for andel 4-roms som økes til ca. 20%.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ingen protester eller bemerkninger.

Dispensasjon:
Plan- og bygningslovens § 7 gir mulighet til å dispensere fra lov, vedtekt, forskrift og planer dersom det foreligger særlige grunner. For at lovvilkåret "særlige grunner" skal være oppfylt, må det foreligge spesifiserte, klare grunner som etter en nærmere konkret vurdering veier tyngre enn de hensyn bestemmelsene skal ivareta. Kommunen står imidlertid fritt til å avgjøre om dispensasjon ikke skal gis, selv om det foreligger særlige grunner.

Som særlige grunner oppgis at:
Boligene i oppgang A og B mot Hausmannsgate hele tiden har vært planlagt som utleieboliger. Disse to oppgangene ligger mest utsatt til ut mot Hausmannsgate og utgjør den vanskeligst salgbare delen av prosjektet. Endrede rammebetingelser fra Husbanken har ført til at OBOS Utleieboliger AS (OBUL) har kommet til at risikoen knyttet til driftskostnader og forvaltning blir uakseptabel høy.. OBUL vil derfor selge disse leilighetene til OBOS nye Hjem og har inngått en foreløpig overenskomst om transport av kjøpsavtalen med tanke på organisering av leilighetene som et borettslag.

De godkjente 11 stk. 5-roms leilighetene i oppgang B vil bli endret til 2- og 3-roms med det resultat at at antall leiligheter økes fra 48 til 59 stk. og at leilighetssammensetningen for hele prosjektet endres. OBOS vurderer beliggenheten av leilighetene mot Hausmannsgate dit hen at man ikke tror det er marked for store 5-roms leiligheter her. Ved et eventuelt salg fra OBOS Utleieboliger til OBOS Nye Hjem til leiligheter i borettslag vil det bli bygget lavinnskuddsboliger med ungdom som primær målgruppe. Søker mener at dette vil ivareta en intensjon i reguleringsbestemmelsene om at oppgang A og B er øremerket for særlige grupper boligsøkende og dermed betraktes atskilt fra de øvrige boligene når det gjelder sammensetning.
Særlige forhold knyttet til beliggenhet og miljøbelastning er objektive grunner som ytterligere taler for å betrakte disse oppgangene atskilt fra det øvrige byggeprosjektet. Når de to nevnte oppgangene holdes utenfor , vil kvartalet opprettholde en variert sammensetning av leiligheter fra ca. 40 til 100 kvm. BRA., som er nært opp til den fordelingen reguleringsbestemmelsene angir. Frafallet av 5-roms blir imidlertid så markant at det også blir behov for å søke om dispensasjon for å redusere denne andelen. Andelen 4-roms er imidlertid øket slik at 4- og 5-roms til sammen vil oppfylle kravet i reguleringsplanen og mer enn det.

Plan- og bygningsetaten konkluderer med at det foreligger særlige grunner som taler for å kunne gi den omsøkte dispensasjon etter plan- og bygningslovens § 7.

Ut fra en konkret vurdering har Plan- og bygningsetaten kommet til at det foreligger grunnlag for å gi dispensasjon.

Plan- og bygningsetatens samlede bemerkninger:
Under henvisning til hva som er nevnt foran finner Plan- og bygningsetaeni medhold av plan- og bygningslovens § 7 å kunne gi dispensasjon fra § 4 i reguleringsbestemmelsene ang. leilighetssammensetningen. Søknaden godkjennes.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Rolf Holmboe
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Faktura

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Selmer Skanska Bolig A/S
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 11 MAR 2004

Deres ref: Vår ref (saksnr): 200205407-35 Saksbeh: Sven Sandberg Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

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

IGANGSETTINGSTILLATELSE – TRINN 5

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 02.03.2004 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 25.10.2002 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 6 som omfatterprefabrikert betong og stål i salgstrinn 3.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Tiltaket gjelder oppføring av ny boligbebyggelse med forretninger samt felles underjordisk garasjeanlegg.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Selmer Skanska Bolig A/S
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

KOPI

Dato: 14 APR 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200205407-37 **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

IGANGSETTINGSTILLATELSE – TRINN 6

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 05.04.2004 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 25.10.2002 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 6 som omfatter alle resterende arbeider i salgstrinn 2.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Tiltaket gjelder oppføring av ny boligbebyggelse med forretninger samt felles underjordisk garasjeanlegg.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.
Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Rolf Holmboe
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Skanska Norge AS
Postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

KOPI

Dato: 14 JUN 2004

Deres ref: K. Aaberg | Vår ref (saksnr): 200205407-39 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | 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

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker (SAK), § 33.

Brukstillatelsen gjelder Møllergata 50. Oppgangen og tilhørende arealer i kjeller, samt innkjøring ivaretas av varslingsanlegg. Dette er den første av i alt 9 oppganger i prosjektet.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

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
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Skanska Bolig AS
Postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

Dato: 16 AUG 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200205407-41 **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

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for: Møllergata 52

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

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
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Selmer Skanska Bolig A/S
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 18 AUG 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200205407-43 **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

IGANGSETTINGSTILLATELSE – TRINN 7

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 11.08.2004 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 25.10.2002 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen gjelder byggetrinn 7 som omfatter alle resterende arbeider.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Søknaden
Tiltaket gjelder oppføring av ny boligbebyggelse pluss forretninger samt felles underjordisk garasjeanlegg.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak er godkjent i samsvar med søknad om ansvarsrett og følger vedlagt.

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig utført skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Skriftlig anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gjøres på eget skjema (NBR blankett nr 5167).

Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges. Se spesielt punktet om sluttdokumentasjon som skal sendes direkte til Vann- og avløpsetaten. Sluttdokumentasjonen må være bekreftet innsendt før ferdigattest kan gis.

Dersom tiltaket ønskes endret i forhold til godkjent tillatelse må reviderte tegninger innsendes og søkes godkjent som endring av tillatelse. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Vedlegg: Godkjent søknadsdokumentasjon
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Orientering om klageadgang

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Skanska Norge AS
Postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

KOPI

Dato: 08 OKT. 2004

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200205407-47 **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

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for: Jess Carlsens gate 10

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

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
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Skanska Norge AS
Postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

Dato: 09 NOV. 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200205407-49 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Kåre B. Moltubakk | 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

BRUKSTILLATELSE

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for: Jess Carlsens gate 12

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

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
Storkunder, Team 1

Sven A. Sandberg
For avdelingsleder

Kåre B. Moltubakk
saksbehandler

Kopi til: Jess Carlsenkvartalet ANS, Postboks 274 Sentrum, 0103, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Selmer Skanska Bolig A/S
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 12 JAN. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200205407-52 **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

BRUKSTILLATELSE - HAUSMANNSGATE 39

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for: Møllergata 48

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
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til:
Jess Carlsenkvartalet ANS, Postboks 274 Sentrum, 0103, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Selmer Skanska Bolig A/S
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

KOPI

Dato: 14 JAN. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200205407-54 **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

BRUKSTILLATELSE - HAUSMANNSGATE 39

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for: Kiwi butikk i 1. etasje (seksjon nr. 1).

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
Storkunder, Team 1

Norun Holst
Norun Holst
For avdelingsleder

Sven Sandberg
Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Skanska Bolig A/S
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 01 FEB. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200205407-56 **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

BRUKSTILLATELSE - HAUSMANNSGATE 39

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for: Jess Carlsens gate 4 (oppgang F)

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

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
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til:
Jess Carlsenkvartalet ANS, Postboks 274 Sentrum, 0103, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Selmer Skanska Bolig A/S
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 11 MARS 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200205407-58 **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

BRUKSTILLATELSE- HAUSMANNSGATE 39

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for: Jess Carlsens gate 2 (Heis er ikke med)

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
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til:
Jess Carlsenkvartalet ANS, Postboks 274 Sentrum, 0103, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Selmer Skanska AS
Postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

Dato: 13 APR. 2005

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200205407-60 **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

BRUKSTILLATELSE - HAUSMANNSGATE 39

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for: Jess Carlsens gate 8

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.

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
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Skanska Bolig A/S
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

07 JUNI 2005

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200205407-62 **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

BRUKSTILLATELSE - HAUSMANNSGATE 39

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for: Oppgang Jess Carlsens gate 6 unntatt heis.

I flg. kontrollerklæring fra ansvarlig kontrollerende er det registrert mindre vesentlige mangler. Disse er imidlertid ikke til hinder for midlertidig brukstillatelse.
Gjenstående arbeider skal være utført innen 01.09.2005.

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
Storkunder, Team 1

Kåre B. Moltubakk
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Selmer Skanska Bolig A/S
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 26 MAI 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200205407-73 **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

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE - HAUSMANNSGATE 39

Tillatelse til å ta et tiltak som krever godkjenning etter plan- og bygningslovens § 93 i bruk

Brukstillatelsen 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.

Brukstillatelsen gjelder for: Næringslokale (Seksjon nr. 50).

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.

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
Storkunder, Team 1

Norun Holst
For avdelingsenhetsleder

Sven A. Sandberg
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

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

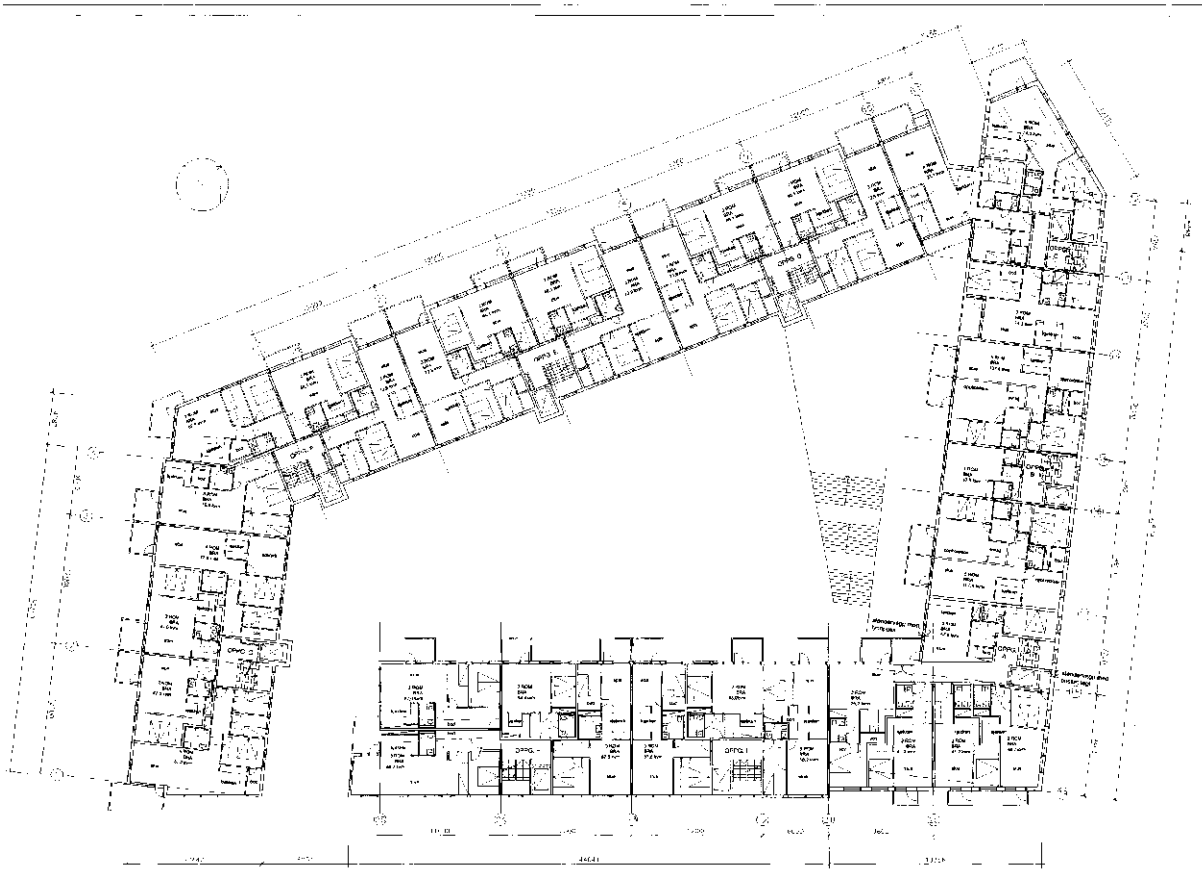
Kopi til: Tiltakshaver

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 Carlsenkvartalet ANS

Selmer Skanska Bolig AS

OBOS Nye Hjem AS

Selmer Skanska AS

JESS CARLSENKVARTALET

RAMMESØKNAD

Plan 3 etg.

5

Dyrvik Arkitekter AS

A103

Oslo

S-3913

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

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

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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

§ 1. Avgrensning

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

§ 2. Formål

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

§ 3. Bebyggelse

Bebyggelsen skal oppføres i reguleringslinjen mot gate og innenfor de på planen viste byggegrenser og maks. gesimshøyder. Maks T-BRA=16800 m2. Ved beregning av BRA skal balkonger, svalganger, inngangsparti og arealer under dagens terreng ikke medregnes. Dette gjelder også eventuelle oppbygg over tak.

Forretning/strøksrelatert utleie og strøkstjenende virksomhet tillates i 1. etasje mot Møllergata, i 1. og 2. etasje mot Hausmanns gate og under del av gårdsrom iht. avgrensning på planen.

Ingen av disse funksjoner kan som enkeltvirksomheter være større enn 750 m2. Utbygging under gårdsrom skal ikke overskride 300 m2. I tillegg kan det innenfor denne sonen anlegges rom for boder/ sykkelparkering med maks 100 m2. Bevertning tillates i 1.etasje mot Hausmanns gate eller Møllergata med maks 200 m2.

Bebyggelsen skal ha flate tak. Ved etablering av takterrasser tillates det at mindre oppbygg som heiser, trapperom, fellesrom, skjermvegger, pergolaer mv. føres maks 2,5 m opp over maks angitte gesimshøyder dersom dette utføres som del av den arkitektoniske helhet. Gulvnivået i boliger i 1.etasje skal ligge mellom 1-1,5 m over ferdig planert terreng.

Hovedbygningskroppen skal ha en dybde på maks 12,5 m. Utover dette kan elementer som balkonger, svalganger, trapperom og inngangspartier tillates innenfor en sone på 2,5 m mot gårdsrom. På utsiden av kvartalet tillates det at balkonger stikker ut 1,2 m utenfor byggegrensen med fri høyde på 4,3 m mot Møllergata, og mot Osterhaus gate fra 1.etasje med 2,5 m dybde, men for øvrig fra 3.etasje. Karnapper utstikkende fra fasaden på maks 0,9 m tillates bare mot gårdsrom, og dersom dette utføres som del av den arkitektoniske helhet. Utstrekning og størrelse av balkonger og karnapper må ikke medføre at helhetsinntrykket av fasadelivet forskyves. Fasade mot Hausmanns gate skal trekkes tilbake ca 3 m.

§ 4. Leilighetsfordeling

Fordeling av leiligheter skal være:

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

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

§ 5. Boligkvaliteter

Ensidig belyste leiligheter mot nord og nordøst tillates ikke. Ca. 2/3 av leilighetene, min. 60%, skal være gjennomlyste eller tosidig belyst.

Svalgang tillates kun mot gårdsrom for bebyggelse mot Osterhaus gate.

§ 6. Utomhusareal

Til utomhusarealet regnes gårdsrom, balkonger og takterrasser.

Sammen med søknad om tiltak skal det innsendes en utomhusplan som skal vise arealer for lek og opphold som utgjør min. 15 m2 pr. leilighet. Derav skal minimum 8 m2 være i gårdsrom. Arealer på takterrasser skal utgjøre min 300 m2 og fordeles slik at en takterrasse er på minst 100 m2. Denne skal utstyres med et fellesrom med kjøkken, toalett og oppholdsrom som til sammen er minst 60 m2. Resterende terrasseareal kan fordeles på de øvrige oppgangene.

Utomhusplanen skal vise plassering av trær/vegetasjon i gårdsrommet og gi tilstrekkelig dokumentasjon om jordsmonn. Trær skal plantes mot Osterhaus gate og Hausmanns gate. Opparbeidelse av

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

§ 7. Estetikk og utforming

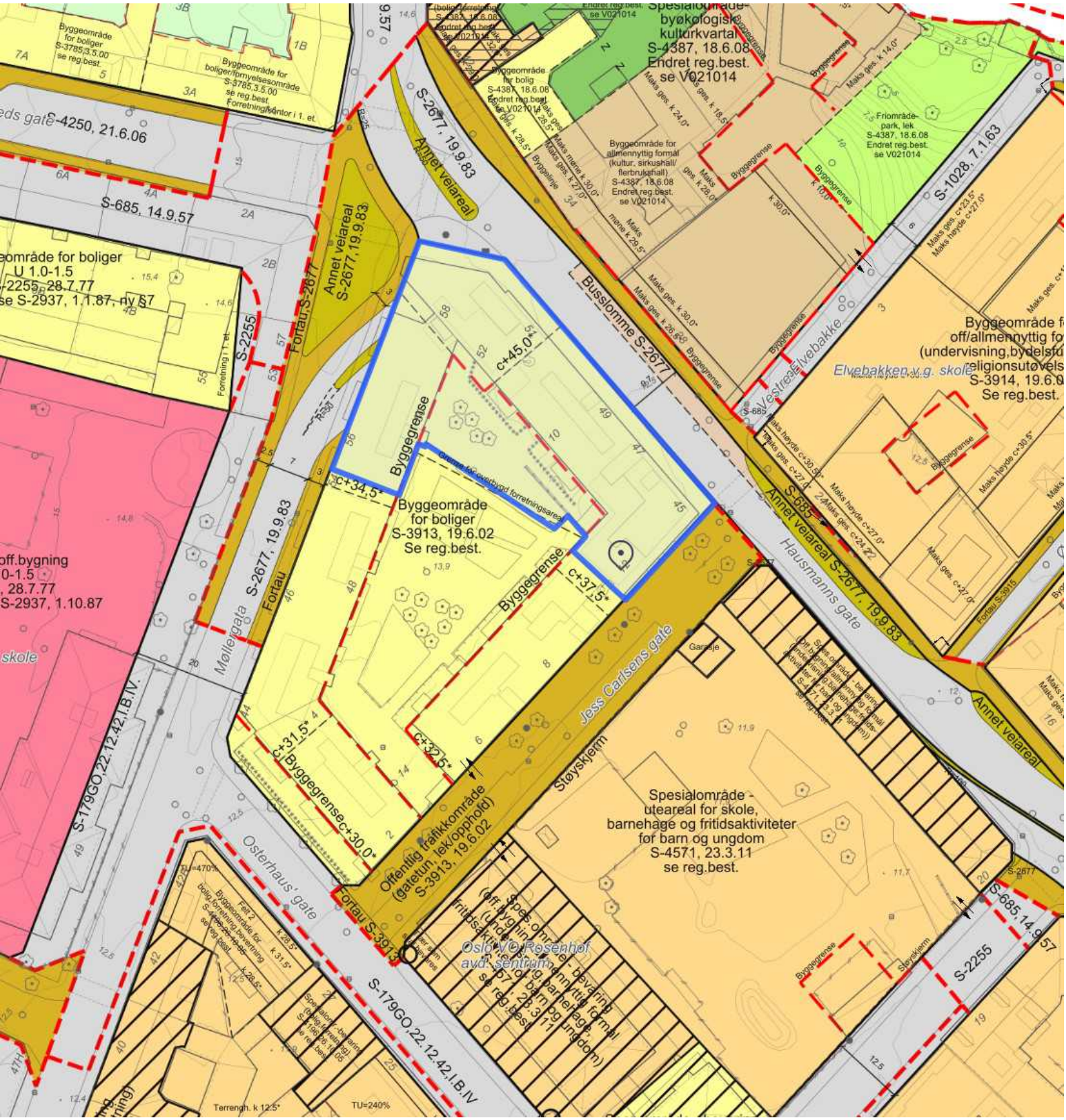
Ny bebyggelse skal i materialbruk hovedsakelig fremstå med et helhetlig preg, og uttrykke en god bymessig kvalitet.
Bebyggelsen skal fremstå også med en vertikal oppdeling for å oppnå fasadevariasjon slik at det gis inntrykk av adskilte bygninger.

§ 8. Parkering, atkomst

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

§ 9. Forurensning

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


Byggeområde for boliger S-3785,3.5.00 se reg.best.
Byggeområde for boliger/fornyelsesområde S-3785,3.5.00 se reg.best. Forretning/kontor i 1. et.
S-4250, 21.6.06
S-685, 14.9.57
Byggeområde for boliger U 1.0-1.5 S-2255, 28.7.77 se S-2937, 1.1.87, ny §7
S-2255
Forretning i 1. et.
Fortau S-2677
Annet veiareal S-2677, 19.9.83
S-2677, 19.9.83
Fortau
Møllergata
S-179GO,22.12.42,I.B.IV.
Spesialområde - byøkologisk kulturkvartal S-4387, 18.6.08 Endret reg.best. se V021014
Byggeområde for bolig S-4387, 18.6.08 Endret reg.best. se V021014
Byggeområde for allmennyttig formål (kultur, sirkushall/ flerbrukshall) S-4387, 18.6.08 Endret reg.best. se V021014
Friområde-park, lek S-4387, 18.6.08 Endret reg.best. se V021014
S-1028, 7.1.63
Bussl.omme S-2677
Vestre Elvebakke
Elvebakken v.g. skole
Byggeområde for off/allmennyttig for (undervisning,bydelsfu religionsutøvels S-3914, 19.6.0 Se reg.best.
S-685
Annet veiareal S-2677, 19.9.83
Hausmanns gate
Jess Carlsens gate
Byggeområde for boliger S-3913, 19.6.02 Se reg.best.
Byggegrense
Grense for overbygd forretningsareal
c+45,0*
c+34,5*
c+37,5*
c+31,5*
c+32,5*
c+30,0*
Offentlig trafikkområde (gatetun, lek/opphold) S-3913, 19.6.02
Støyskjerm
Garasje
Spesialområde - uteareal for skole, barnehage og fritidsaktiviteter for barn og ungdom S-4571, 23.3.11 se reg.best.
Fortau S-3913
Osterhaus' gate
S-179GO,22.12.42,I.B.IV
Oslo VO Rosenhof avd. Sentrum
Terrengh. k 12,5*
TU=240%
Annet veiareal
S-2255
S-685, 14.9.57

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 12, 0183 Oslo
Gnr. 208, Bnr. 938, Snr. 61, andelsnr. 10 i HAUSMANN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
306250089

Meglerforetak: Privatmegleren Komplett

Saksbehandler: Synne Vang

Telefon / Mobil: 23 13 59 00 / 994 77 862

E-post: synne.vang@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.
