NORDVIK

Møllergata 48

1 soverom | 47 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Møllergata 48

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
30	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
137	Kontaktinfo
140	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
143	Forbrukerinformasjon om budgivning
144	Budskjema

Salgsoppgave produsert 27.08.2026

Nøkkelinformasjon



Svært lys 2-r. med vestvendt balkong. Ingen direkte gjenboere.
Inkl. a-konto varme/v.vann og internett. Heis.Takterrasse

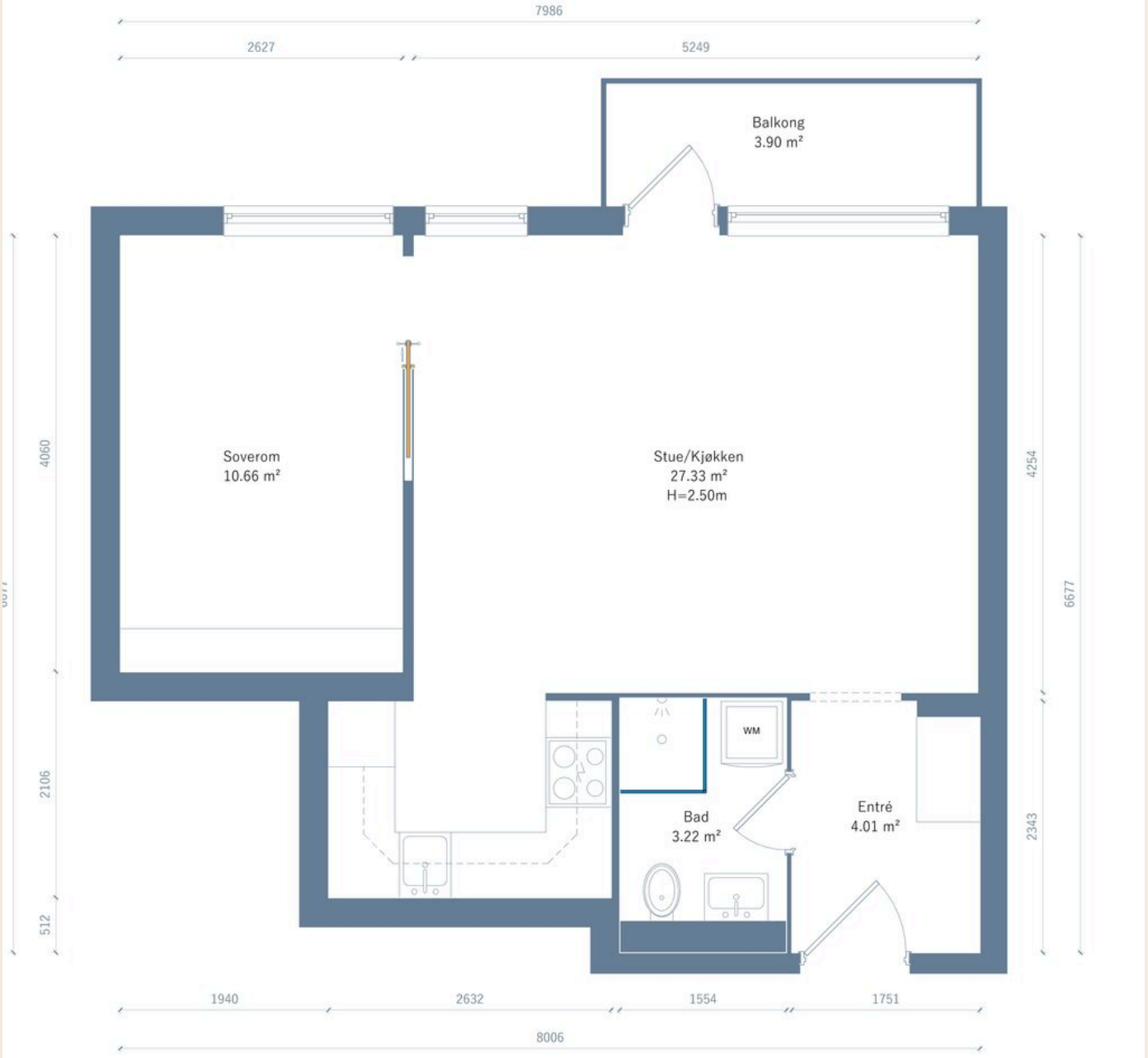
Prisantydning	**5 650 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 659 496,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 055,-**
BRA-i	**47 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2005**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Svært lys og arealeffektiv 2-roms med store vindusflater, vestvendt og overbygget balkong samt gode ettermiddags- og kveldssolforhold. Boligen ligger i et moderne bygg med heis og balansert ventilasjon.

-Svært lys leilighet med store vindusflater
Stilren farge- og materialvalg
Vestvendt, overbygget balkong med ettermiddags- og kveldssol
Ingen direkte gjenboere / svært lite innsyn
Ingen fellesgjeld
Lave felleskostnader – kr 3 055 inkl. varme/vv og internett
Svært god og arealeffektiv planløsning
P-plass kan kjøpes eller leies internt – mulighet lader
Moderne bygg med heis og balansert ventilasjon
Felles takterrasse med gode sol- og utsiktsforhold
Selskapslokale som kan leies av beboerne
Flere sykkelboder med ledig kapasitet
Kjellerbod ca. 4 m²

Planløsning



ingen

©2026 Alle rettigheter reservert

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0424/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Møllergata 48, 0179 OSLO
Gnr 208, bnr 939, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 49 i Jess Carlsen Borettslag, org.nr. 886261772

Selger
Thea Winsnes

Kjøpesum og omkostninger
5 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 659 496,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 668 996,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2005

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 51 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:
BRA-i: 47 kvm.
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 4 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 4 kvm.
Total BRA: 4 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Boden er oppmålt til 3,85 m², men avrundet til 4 kvm.

Innhold
Leiligheten ligger i 3. etasje og inneholder entré, kjøkken, stue, soverom og bad. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 3,85 kvm. Kjellerboden er tørr og låst.

Standard
Svært lys og arealeffektiv 2-roms med store vindusflater, vestvendt og overbygget balkong samt gode ettermiddags- og kveldssolforhold. Leiligheten ligger skjermet uten direkte gjenboere og har et åpent utsyn. Her får man en svært god planløsning på 47 m², ingen fellesgjeld og lave felleskostnader. Boligen ligger i et moderne bygg med heis og balansert ventilasjon, og beboerne har tilgang til felles takterrasse og selskapslokale. Det er også mulighet for kjøp eller leie av parkeringsplass i garasjeanlegg i kjeller. Konferer megler ved behov. Det er sykkelparkering i egne boder som beboerne kan benytte seg av.

Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en innbydende entré med god plass til oppbevaring av sko og yttertøy i garderobeskap.

Delvis åpen kjøkken- og stueløsning:
Kjøkkenet har tidsriktig innredning med glatte fronter og benkeplate i tre. Innredningen har lys under overskap, kum med ettgreps blandebatteri og mekanisk vifte over stekesonen. Hvitevarene er integrerte med koketopp, ovn og kombinert kjøle- og fryseskap. Videre har kjøkkenet en god utforming med rikelig skap- og benkeplass.

Kjøkkenet har en skjermet og god plassering i rommet, samtidig som det ligger delvis åpent mot stuen og gir en sosial planløsning. Ved kjøkkenet er det god plass til spisegruppe.

Stuen er hyggelig og av god størrelse. Det er god plass til sofa med tilhørende sofabord og TV-benk. Overflatene er delikate, med pent gulv og vegger malt i lyse farger. Store vindusflater og balkongdør slipper inn rikelig med dagslys. Leiligheten har en svært god planløsning, hvor hver kvadratmeter er utnyttet på en god måte.

Fra stuen er det utgang til en vestvendt, overbygget balkong på ca. 3,9 kvm. med gode ettermiddags- og kveldssolforhold og åpent utsyn. Balkongen har plass til sittegruppe, grill og beplantning. Balkongen er overbygget, noe som gir gode muligheter for bruk store deler av året. Leiligheten har en skjermet beliggenhet med åpent utsyn og ingen direkte gjenboere.

Soverom:
Det er adkomst til soverommet fra stuen via plassbesparende skyvedør. Soverommet er romslig, med plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Langs den ene veggen er det en garderoberekke med rikelig skapplass. Veggene er malt i en delikat fargetone som skaper en behagelig atmosfære. Skapene er malt i samme farge som veggene, noe som gir et sømløst helhetsinntrykk.

Bad:
Badet er av typen baderomskabin fra byggeår (2005). Rommet har flislagte overflater og behagelig gulvvarme. Badet er innredet med veggmontert toalett, dusjplass med inn- og utadslående dusjvegger og baderomsmøbel med skuffer og servant med ettgreps blandebatteri. Speil er montert over servanten. Det er opplegg for vaskemaskin og mekanisk ventilasjon.

Overflater:
Gulv: Laminat i oppholdsrom og flislagt gulv på badet.
Vegger: Malte flater i alle rom og fliser på badet.
Himling: Malte flater i alle rom. Takhøyden er oppmålt til 2,5 meter i stuen.

Parkering
Det er mulighet for å kjøpe eller leie parkeringsplass internt i garasjeanlegget i kjeller, ved tilgjengelighet. Det er mulighet for elbillading.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye. Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fagutdannede venner.

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Bygget:
- Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
- Hovedbærekonstruksjon i støpt betong/stål.
- Yttervegger med pussystemer og fasadeplater.
- Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/folie.
- Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.
- Det er heis i blokken.

Leiligheten:
- Vinduer med trerammer og 2-lags energiglass fra 2004.
- Brann- og lydklassifisert entrédør.
- Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 3,9 m².
- Boligen har balansert ventilasjon.
- Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått

TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Overflater - gulv på kjøkken:
Tradisjonell laminat tåler vann dårlig fordi kjernen av trefiber svulmer opp hvis væske blir liggende.

- Innvendige dører:
Litt fuktmerker nederst på baderomsdøren.

- Dokumentasjon for våtrom:
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- Overflater, vegger og himling bad:
Levetiden til fliser på badet er typisk 20-30 år, men kan være lengre (40-50 år) ved god kvalitet, korrekt installasjon og godt vedlikehold. Levetiden er avhengig av kvaliteten på selve flisene og fugene, samt tilstanden til den underliggende våtromsmembranen, som har en levetid på rundt 25-30 år.

- Overflater gulv bad:
Levetiden til fliser på badet er typisk 20-30 år, men kan være lengre (40-50 år) ved god kvalitet, korrekt installasjon og godt vedlikehold. Levetiden er avhengig av kvaliteten på selve flisene og fugene, samt tilstanden til den underliggende våtromsmembranen, som har en levetid på rundt 25-30 år.

- Sanitærutstyr og innredning:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Den originale FDV-dokumentasjonen beskriver elanlegget, opplyser at installasjonen er utført etter FEL/NEK 400 og angir Elajo Installasjon AS som elektroentreprenør. Det opprinnelige anlegget og utførende elektroentreprenør er dokumentert.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Radiatoranlegg.
- Gulvvarme på badet.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 055,- pr. mnd.
Inkluderer: A-konto varmtvann og fyring, internett, forretningsførerhonorar, kommunale avgifter, felles byggforsikring, drift og vedlikehold.

Herav:
A-konto varme, varmtvann 355,-
OBOS Opennet 232,-
Felleskostnader 2 468,-

Boligselskapet har avtale med Techem Norge AS om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer á konto på vegne av Techem Norge AS sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem Norge AS avregner faktisk energiforbruk pr år/ pr kvartal mot innkrevd á kontobeløp. Avregning og evt. justering av a kontobeløp skjer årlig / kvartalsvis. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan

lastes ned fra Techem sine sider https://www.techem.no/beboer/eierskifteskjema.html eller på www.jesscarlsen.no. For mer informasjon se årsberetningen.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Innboforsikring.
- Felleskostnader.
- Strøm.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 497 382,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 989 526,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Borettslaget

Om borettslaget
Jess Carlsen borettslag ligger sentralt i Oslo, midt mellom sentrum, St.hanshaugen og Grünerløkka, med nærhet til både det urbane, sol og grøntområder.

Jess Carlsen-kvartalet ligger på Fredensborg i Oslo, et området som består dels av klassiske leiegårder fra rundt 1900, dels av nyere leilighetsbygg og en god del eldre småhus i tre, tegl eller bindingsverk. Kvaratlet grenser mot Møllergata, Osterhaugs gate, Jess Carlsens gate og Hausmans gate og ligger i St.hanshaugen bydel. Kvartalet består av i alt 205 leiligheter og 6 næringslokaler. Disse er delt inn i flere boligselskaper. Les mer om selskapene under eget tema Boligselskapene i kvartalet. Jess Carlsen Borettslag består av 98 leiligheter, og utgjør ca halvparten av Jess Carlsen kvartalet. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

- Felles takterrasse med gode sol- og utsiktsforhold for beboerne.
- Borettslaget har også selskapslokale som kan leies av beboerne.
- Det er flere sykkelboder med ledig kapasitet.

I forbindelse med innføringen av Norgespris har styret bestilt dette for strømforbruket i fellesarealene. I tillegg har vi bestilt Norgespris også for fjernvarme på vegne av alle beboerne.

Styret oppfordrer nye andelseiere om å gå inn på selskapets webside: www.jesscarlsen.no Der vil man finne viktig og praktisk informasjon om leilighetene og borettslaget som det er viktig å sette seg inn i.

Større vedlikehold og rehabilitering:
Det er gjort mye løpende vedlikehold de siste årene, blant annet på takterrasser, heiser, ventilasjon, fasade/vinduer og brannvarslingsanlegg. Borettslaget har hatt løpende vedlikehold og oppgraderinger av fellesarealer og tekniske anlegg.

2023
- Utvidelse av ordningen for elektroniske nøkler
- Planter i plantekasser på takterraser
- Utskifting av brannvarslingsanlegg
- Vask av fasade
- Maling av ventilasjonsbygg, balkongdører og vinduer utendørs
- Vedlikehold av heis

2022
- Maling av oppganger
- Takterrasser, utskifting terrassebord og nye møbler
- Tetting av vanninnsig til boder
- Utvidet vedlikehold av heiser
- Maling av mur i Osterhaus gate og Møllergata

2020
- Ventilasjonsanlegg | Skiftet servicepartner. | Omfattende vedlikehold, kalibrering og justering. Rens av ventilasjonskanaler og bytte av filter.

2018
- Automatiske strømmålere | Byttet til pålagte, automatiske strømmålere

2017
- Montering av nye porttelefoner

2016
- Spyling av alle kloakkrør. Utarbeidet tilstandsrapport fra OBOS Prosjekt.

2014
- Større vedlikehold av heisene.

2013
- Kloakkrør Spyling av alle kloakkrør samt montering av stakeluker.

2012
- Maling Utvendig maling av alle vinduer.

Se selskapets webside for ytterligere info:
www.jesscarlsen.no

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Dersom andel skifter eier, har andelseier i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget - utpekt av OBOS - forkjøpsrett. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Informasjon om fellesgjeld
Andel fellesgjeld: kr 0 – fellesgjelden er innfridd.

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11499656 01
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,03%
Restsaldo 28 972 836,79
Innfrielsesdato: 01.04.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Bank: Husbanken
Lånenr.: 11499656 02
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 4,03%
Restsaldo 18 698 548,22
Innfrielsesdato: 01.04.2035
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Ja

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 55 262,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 6 336 226,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 4 839 170,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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 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. Innmelding i Obos koster 500,-, og faktureres kjøper direkte.

Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. All dyrehold skal meddeles styret.
Det anbefales å lese §5 Dyrehold i vedtektene for nærmere bestemmelser.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 86124755

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 117 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Jess Carlsen-kvartalet er et populært og urbant boligprosjekt oppført i 2004–2006 på Fredensborg. Beliggenheten er svært sentral, med kort vei til Grünerløkka, Vulkan, sentrum, Grønland og Bjørvika. Her finner du et rikt utvalg av kaféer, restauranter, butikker, kultur- og servicetilbud.

Fredensborg er et attraktivt og særpreget byområde med historiske bygårder, eldre trehusbebyggelse, små gater og hyggelige miljøgater. Idylliske Damstredet ligger like i nærheten, og gir en sjarmerende kontrast til det urbane bylivet. Møllergata, Youngstorget og St. Hanshaugen ligger også innen kort gangavstand.

Akerselva og Akerselva miljøpark ligger et steinkast unna og byr på fine tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt. Langs elven kan du følge turveiene mot blant annet Sagene, Torshov og Nydalen, eller sørover mot sentrum. I nærområdet finnes også Kubaparken, Kristparken, St. Hanshaugen og Botanisk hage. For lengre turer i marka er Nordmarka og Maridalen lett tilgjengelig.

Vulkan og Mathallen ligger like ved, mens Grünerløkka byr på et bredt utvalg av kaféer, restauranter, barer og nisjebutikker, samt populære møteplasser som Olaf Ryes plass og Birkelunden. Samtidig er det kort vei til sentrum og et bredt utvalg av kultur- og servicetilbud.

Området har svært gode kollektivforbindelser med flere buss- og trikkeholdeplasser i nærheten, i tillegg til gode gang- og sykkelforbindelser. Det er kort vei til dagligvarebutikker, treningssentre og øvrige servicetilbud. Flere utdanningsinstitusjoner, blant annet OsloMet, KHiO, AHO, Elvebakken videregående skole og Universitetet i Oslo, ligger også innen kort avstand. Beliggenheten er derfor særlig attraktiv for studenter og unge yrkesaktive.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 10.10.2008.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg etter reguleringsbestemmelse S-3913. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående plansaker i området:
Jess Carlsens gate 12 - mulig ulovlig bruk av lokale. Saksnummer 202609179
Osterhaus' gate 27 - bruksendring og ombygging fra kontorer til boliger. Saksnummer 202603806
Møllergata 42 - loftsutbygging - Bolig - rømningstrapp. Saksnummer 202520048
Rosteds gate 2 B - melding om bruksendring. Saksnummer 202505997
Deichmans gate 6A, 6B, 6C, 6D - bruksendring fra næring til boligformål. Saksnummer 202601727
Deichmans gate 6A - endring av bygg, kontorbygning, FORELØPIG SAK. Saksnummer 202509606

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/208/939/3:
28.05.2004 - Dokumentnr: 35764 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:5

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:110
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:111
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:940
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2004 - Dokumentnr: 35764 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:508 Bnr:11
Rett til nødvendig bruk av rømningsveier
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2004 - Dokumentnr: 35764 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:110
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:111
Bruksrett til sykkelplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2004 - Dokumentnr: 35764 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:940
Bruksrett til sykkelplasser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan-

og
bygningsetaten.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2004 - Dokumentnr: 35764 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:8
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:9
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:10
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:11
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:12
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:13
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:14
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:15
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:16
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:17
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:18
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:19
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:20
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:21
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:22
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:23
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:24
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:25
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:26
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:27
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:28
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:29
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:30
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:31
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:32
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:33
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:34
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:35
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:36
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:37
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:38
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:39
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:40
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:41
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:42
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:43
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:44
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:45
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:46
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:47
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:48
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:49
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:50
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:51
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:52
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:53
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:54
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:55
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:56
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:57
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:58
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:59
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:60
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:61
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:62
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:63
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:64
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:65
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:66
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:67
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:68
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:69
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:70
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:71
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:72
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:73
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:74
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:75
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:76
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:77
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:78
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:79
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:80
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:81
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:82
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:83
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:84
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:85
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:86
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:87
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:88
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:89
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:90
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:91
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:92
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:93
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:94
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:95
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:96
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:97
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:98
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:99
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:100
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:101
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:102
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:103
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:104
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:105
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:106
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:107
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:108
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:109
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:110
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:111
Bruksrett til privat takterrasse.
Rettighetshaver leilighet i 6. etg.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten

Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2004 - Dokumentnr: 35764 - Erklæring/avtale
Bruksrett til grunn for reparasjon og vedlikehold.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2004 - Dokumentnr: 35764 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Vann- og avløpsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2004 - Dokumentnr: 40259 - Erklæring/avtale
ANG. BRUK AV AVFALLSROM,HEIS OG TRAPPEROM,SJAKTER FOR
VANN,AVLØP M.M., VENTILASJONSNLEGG OG ADKOMST TIL
VENTILASJONSANLEGG PÅ TAKET.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939
Gjelder denne registerenheten med flere

27.01.2005 - Dokumentnr: 5954 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - areal.

27.01.2005 - Dokumentnr: 5954 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 3
Formål: Samleseksjon bolig
Sameiebrøk: 3665/3835
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 3

28.05.2004 - Dokumentnr: 35764 - Best. om adkomstrett
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:81

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:111
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2004 - Dokumentnr: 35764 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:508 Bnr:11
Eiendommen er fellesareal - garasjeanlegg
Bestemmelse om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939

28.05.2004 - Dokumentnr: 35764 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:302
Samme rettigheter og plikter til gårdsrom
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939

28.05.2004 - Dokumentnr: 35764 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:68

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:71
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:111
Bruksrett til del av gårdsrom
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939
Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.2004 - Dokumentnr: 35764 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:57
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:58
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:59
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:60
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:61
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:62
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:63
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:64
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:65
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:66
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:67
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:68
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:69
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:70
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:71

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:72
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:73
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:74
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:75
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:76
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:77
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:78
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:79
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:80
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:81
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:82
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:83
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:84
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:85
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:86
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:87
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:88
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:89
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:90
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:91
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:92
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:93
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:94
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:95
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:96
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:97
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:98
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:99
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:100
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:101
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:102
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:103
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:104
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:105
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:106
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:107
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:108
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:109
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:110
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:938 Snr:111
Bruksrett til takterrasse, heis og trapperom.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningsetaten
Overført fra: Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør

utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på

videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, 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. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank. Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger

som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 137 900,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 4. september 2026

Ansvarlig megler
Haakon Telle Bøe, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99231757

Megler 2
Joachim Bakke Østreng, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95965122

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Tilstandsrapport

Leilighet i blokk
Møllergata 48, 0179 OSLO
OSLO kommune
gnr. 208, bnr. 939
Andelsnummer 49

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 47 m²



Befaringsdato: 25.08.2026 **Rapportdato:** 30.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26366 **Eiendomsverdi ref nr:** MI1395

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Haakon Telle Bøe

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andels nr: 49 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

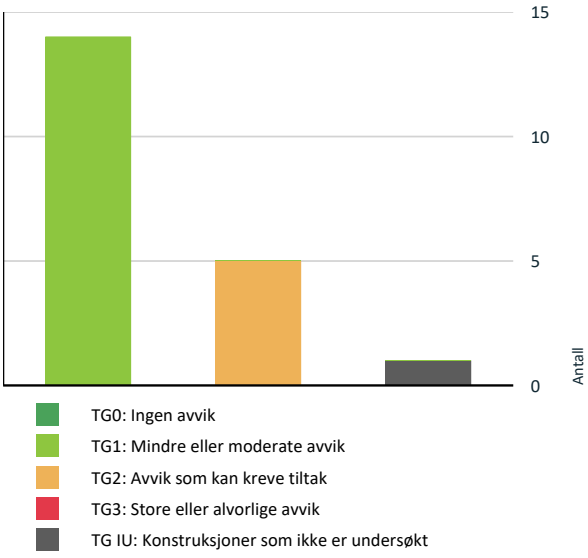
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og eier. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Leiligheten var møblert og bebodd på befaringen. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater - gulv på kjøkken	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Gå til side

Den originale FDV-dokumentasjonen beskriver elanlegget, opplyser at installasjonen er utført etter FEL/NEK 400 og angir Elajo Installasjon AS som elektroentreprenør. Det opprinnelige anlegget og utførende elektroentreprenør er dokumentert.

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
2005

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Maling

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.
Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Yttervegger:
Hovedbærekonstruksjon i støpt betong/stål. Yttervegger med pussystemer og fasadeplater.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie. Taket er ikke inspisert, kun visuelt befart fra bakken.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Heis:
Det er heis i blokken.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2004. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Årstall: 2004 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 3,9 m².

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflater på gulv består av laminat i alle rom.

TG 2 Overflater - gulv på kjøkken

Beskrivelse

Gulvoverflater på kjøkken med laminat.

Vurdering av avvik:
• Tradisjonell laminat tåler vann dårlig fordi kjernen av trefiber svulmer opp hvis væske blir liggende.

Konsekvens/tiltak
• NS 3600.2025. A 2.2.2
TG 2; Overflater gulv på kjøkken: Det er overflatematerialer som ikke tåler begrenset fuktpåkjenning over kortere tid i områder der det kan forekomme vannsøl, for eksempel ubehandlet trebaserte materialer og laminat.

Dette er grunnet til at gulv på kjøkken får TG 2.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling:
Vegger: Malte flater i alle rom.
Tak: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,5 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

Radon

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

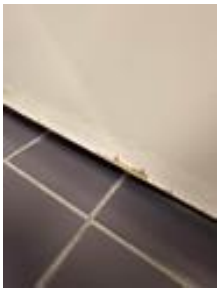
TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Glatte, laminerte innerdører.
Normal funksjon på dørene.

Vurdering av avvik:
• Litt fuktmerker nederst på baderomsdøren.

Konsekvens/tiltak
• Lokalt vedlikehold må påregnes.



TG 1 Garderobeskap

Beskrivelse

Garderobeskap på soverom.
Normal funksjon på garderoben.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderomskabin fra byggeår.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på badet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut. Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.
Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.
Husk sammenføyning.

3 ETASJE > BAD

TG 1 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Badet er et originalt prefabrikkert Parmarine-bad, og FDV-dokumentasjonen angir blant annet Upofloor Larni VE 200 membran og Upoviser 488327 sluk, i tillegg til tegninger og dokumentasjon på løsningen.

3 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Flislagte vegger på bad.
Lakkerte stålplater på bad.
Hull med silikon i fliser etter tidligere innredning.

Vurdering av avvik:
• Levetiden til fliser på badet er typisk 20-30 år, men kan være lengre (40-50 år) ved god kvalitet, korrekt installasjon og godt vedlikehold. Levetiden er avhengig av kvaliteten på selve flisene og fugene, samt tilstanden til den underliggende våtromsmembranen, som har en levetid på rundt 25-30 år.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens eldre fliser: Den største risikoen med eldre fliser (spesielt på bad) er at membranen bak flisene kan ha passert sin levetid, noe som øker risikoen for fuktskader. Bom i flis: Eldre fliser kan løsne fra underlaget, noe som kalles «bom». Dette skyldes ofte svikt i limet over tid, og kan føre til sprekker eller at fliser løsner helt.
Fuger: Fargen i fugene forringes ofte, og de kan bli vanskelige å rengjøre. Det kan kreves spesialrensemidler for å fjerne flekker.

3 ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.
Mangler noe fugemasse ved slukristen.

Preaksepterte ytelser etter TEK17:
1. For dusjsonen må minst én av følgende preaksepterte ytelser være oppfylt:
a. Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket. Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

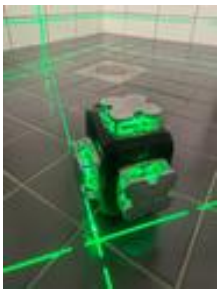
b. Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm. Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12- 9.

c. Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet, det vil si også utenfor selve dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Levetiden til fliser på badet er typisk 20-30 år, men kan være lengre (40-50 år) ved god kvalitet, korrekt installasjon og godt vedlikehold. Levetiden er avhengig av kvaliteten på selve flisene og fugene, samt tilstanden til den underliggende våtromsmembranen, som har en levetid på rundt 25-30 år.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens ved eldre fliser: Den største risikoen med eldre fliser (spesielt på bad) er at membranen bak flisene kan ha passert sin levetid, noe som øker risikoen for fuktskader. Bom i flis: Eldre fliser kan løsne fra underlaget, noe som kalles «bom». Dette skyldes ofte svikt i limet over tid, og kan føre til sprekker eller at fliser løsner helt.
Fuger: Fargen i fugene forringes ofte, og de kan bli vanskelige å rengjøre. Det kan kreves spesielle rensemidler for å fjerne flekker.

Tilstandsrapport



3 ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk fra byggeår.

FDV-dokumentasjonen angir blant annet Upofloor Larni VE 200 membran og Upoviser 488327 sluk, i tillegg til tegninger og dokumentasjon på løsningen.



3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, dusjplass med inn-utadslående dusjvegger, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

3 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon på bad. Det er tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Tilstandsrapport





3 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, lys under overskap, mekanisk vifte over integrert koketopp/ovn, kum med ettgreps blandebatteri, benkeplate i tre, integrert kjøl/frys.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere waterguard på kjøkken. Det er montert komfyrvakt.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

TG 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.



3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Leiligheten har sentralt balansert ventilasjonsanlegg fra Exhausto. Aggregatene står på taket og betjener flere leiligheter. Tilluften filtreres sentralt før den tilføres stue og soverom, mens avtrekk skjer fra bad og kjøkken. Vedlikehold av selve ventilasjonsaggregatet og de sentrale filtrene ivaretas sentralt av borettslaget/sameiet.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Kjøkken:
PEX vannrør i underskap på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.

Fordelerskap over himling på bad.
Luken i tak har åpning i nedre kant slik at eventuelt lekkasjevann kan bli synlig i baderommet.
To stoppekraner i skap, disse fungerte ved testing.



Kjøkken



Bad

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen og byggeår.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da nærmere undersøkelser krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenfra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. år.



TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.
Radiatorer og røranlegg fra byggeår fremstår med normal funksjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert i entré. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Den originale FDV-dokumentasjonen beskriver elanlegget, opplyser at installasjonen er utført etter FEL/NEK 400 og angir Elajo Installasjon AS som elektroentreprenør. Det opprinnelige anlegget og utførende elektroentreprenør er dokumentert.

Konsekvens/tiltak

• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Tilstandsrapport

-Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt el-tilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

-Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

-Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Felles brannvarsling i blokken.
Brannvarsler i tak.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Den originale FDV-dokumentasjonen beskriver elanlegget, opplyser at installasjonen er utført etter FEL/NEK 400 og angir Elajo Installasjon AS som elektroentreprenør. Det opprinnelige anlegget og utførende elektroentreprenør er dokumentert.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om det er utført arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert om alle arbeider er utført av faglærte, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	47			47	4
Kjeller/Garasje		4		4	
SUM	**47**	**4**			**4**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3 Etasje	Entré, bad, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller/Garasje		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller/garasje på 3,85 m², merket med 166.
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.8.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Thea Winsnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	208	939		0	1117.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Møllergata 48

Hjemmelshaver
JESS CARLSEN BORETTSLAG

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0302/JESS CARLSEN BORETTSLAG	886261772	H0302	Obos Eiendomsforvaltning, Tlf: 22 86 59 99	Winsnes Thea

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
49

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Meget sentral beliggenhet i et populært område midt på Fredensborg/sentrum i bydel St. Hanshaugen.
Kvartalet ligger nær Akerselva og få minutters gange fra Karl Johans gate. Du har hele sentrum med alle tilbud du kan tenke deg rett utenfor døren.
Geografisk ligger området midt imellom sentrum, Grünerløkka og St. Hanshaugen. Beliggenheten er "midt i smørøyet" med kun fem minutters gange til St. Hanshaugen via idylliske Damstredet og Telthusbakken samt få minutters gange til Youngstorget/ Karl Johans gate i sentrum. Ca. fem-ti minutters gange til Grünerløkka med sitt pulserende liv, kaféer, butikker, utesteder og hyggelige Birkelunden. Kort vei til Sagene, Torshov, Bislett og Majorstuen med butikker, utesteder med mer.

Nærhet til skoler og barnehager. Flotte grøntarealer i nærområdet, som blant annet Ilaparken, parken på St. Hanshaugen og Sofienbergparken. Gode turmuligheter ved Akerselva Miljøpark hvor det går sammenhengende gang- og sykkelsti gjennom Nydalen og helt opp til Maridalen.

Svært godt kollektivtilbud med buss, trikk og T-bane.

Adkomstvei

Offentlig fortau utenfor blokken.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet beliggende i 3. etasje bestående av entré, bad, soverom, kjøkken og stue.

Utgang til balkong fra stue. Leiligheten disponerer en bod i kjeller.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæring er ikke utfylt på befaringsdagen.	Ikke gjennomgått		Nei
Kundeskjema fra takstmann		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Skjøte		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Boligmappen med dokumentasjon		Fra selger på e-post	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thea Winsnes	9578-5998-4-2839514	2026-08-24 17:35:04

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
24. aug. 2026

Oppdragsnummer
5-0424/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Møllergata 48, 0179 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Thea Winsnes

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 3714189
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fagutdannede venner

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

Eventuell kommentar: Kun møblement

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0424/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Thea Winsnes	**2026-08-24**

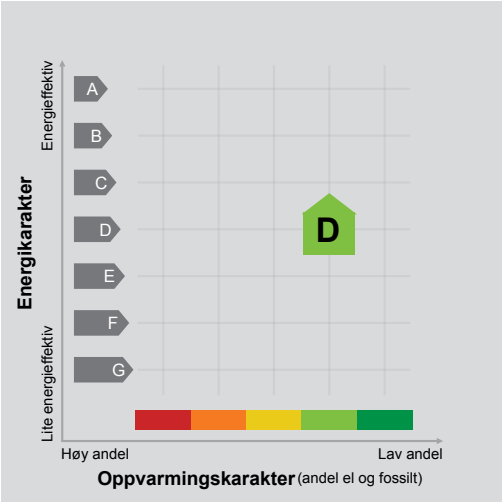
Identifikasjon

Thea Winsnes

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

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester JESS CARLSEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0179
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	208
Bruksnummer	939
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81776520
Merkenummer	Energiattest-2025-219227
Dato	12.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Parken Eiendomsmegling AS
Nordvik St.Hanshaugen v/Maren Tostrup
Waldemar Thranes gate 6, 0171 OSLO
E-post: m.tostrup@nordvikbolig.no

Deres ref.: 5-0424/26 . Vår ref.: 0621-1-3010 Dato: 21.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Jess Carlsen Borettslag
Organisasjonsnr:	886261772
Andelseier:	Winsnes, Thea
Medeier:	
Leilighetsnummer:	3010
Adresse:	Møllergata 48, 0179 OSLO
Andelsnummer:	49
Gnr.	208
Bnr.	939

Borettsinnskudd: Kr. 494 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 86124755.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november
Ved kjøp av garasjeplass påløper dokument avgift, tinglysningsgebyr og eierskiftegebyr. Garasjeplassen skal tinglyses som en idell andel med 18/4405 i gårdsnummer 508 og bruksnummer 11 Fredensborg Garasjesameie (org. nummer 989 149 849). Ved salg av garasjeplass HUSK å gi særskilt beskjed om dette til eierskifte@obos.no da det er forvaltningsavdelingen som tar eierskifte på garasjeplassen. Statens kartverk har nå blitt pålagt å kreve fritak fra konsesjonsplikten før garasjeplassen kan tinglyses. Skjema som skal benyttes kan hentes fra følgende nettside: https://www.slf.dep.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/konsesjon/skjema. Bruk skjema SLF-360.Egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom m.v. Fyll ut punkt 1, 2, 5 og 9. Garasje: Endel beboere i dette borettslaget eier en parkeringsplass i s. 633 Fredensborg Garasjesameie. Se vedtekter i s.633. Ved salg av garasjeplass uten leilighet gjelder intern forkjøpsrett, som avklares av styret i garasjesameiet. Styret har vedtatt at alle som overtar en garasjeplass må gjøre seg kjent med vedtektene til garasjesameiet. Ta kontakt med styret i Fredensborg Garasjesameie for nærmere informasjon. Styret kan nås på garasjestyret@jesscarlsen.no.
Styret oppfordrer nye andelseiere om å gå inn på selskapets webside: www.jesscarlsen.no Der vil man finne viktig og praktisk informasjon om leilighetene og borettslaget som det er viktig å sette seg inn i.
Kostnad for TV som innbetales via felleskostnadene er kr 270. Dette gjelder kun 66 andeler. Kostnad for TV står spessifisert i meglerbrevet.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11499656 01
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,03%
Restsaldo	28 972 836,79
Innfrielsesdato:	01.04.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11499656 02
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,03%
Restsaldo	18 698 548,22
Innfrielsesdato:	01.04.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 055,41,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A-konto varme, varmtvann	355,41	
Lån nr: 11499656 0; IN lån 2 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 11499656 0; IN lån 2 - Akonto avdrag	0,00	
OBOS Opennet	232,00	
Felleskostnader	2 468,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 271,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	55 262,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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

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

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christoffer Nordby Tuft pr. e-post: christoffer.tuft@OBOS.no eller telefon: 22 89 62 79.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 621
JESS CARLSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i JESS CARLSEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. april kl. 18:00 og lukker 23. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/621

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i JESS CARLSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christoffer Tuft er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Roar Joakim Serpinsky og Marie Bringsvor er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 163 800.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 163 800.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Ingeborg Helene Vasrud Bastiansen

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

- Julius Sørenes Leven Matre
- Liss Gjelseth

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

- Peder Kristoffer Alvenes
- Stephen Nadir Jørstad

Vedlegg

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

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Ingeborg Helene Vasrud Bastiansen

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

- Peder Kristoffer Alvenes

Sak 8

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

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

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

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

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

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

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

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

Gårds- og bruksnummer:
208 939 940

Første innflytting skjedde i 2005.
Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Jess Carlsen Borettslag har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

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

Drift og vedlikehold

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

Kommunale avgifter

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

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån (fellesgjeld)

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

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

Felleskostnader

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 166 122**	**3 341 971**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		6 336 226	6 916 461
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-4 411 452	-4 230 297
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-1 161 948	-1 961 297
Innsk. øremerk. bankkto		-2 008	-1 781
Økt egenkapital i fellesanlegg	20	-432 450	-898 934
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**328 368**	**-175 849**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 494 491**	**3 166 122**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		5 584 721	5 110 035
Kortsiktig gjeld		-2 090 230	-1 943 912
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 494 491**	**3 166 122**

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Oslo, 16.03.2026
Styret i Jess Carlsen Borettslag

Peder Kristoffer Alvenes Erlend Estenstad Gudrun Jære Hoel

Ingeborg Helene Vasrud Bastiansen Elisabeth Sørbø Haug

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Nøkler	9 208
SUM ANDRE INNTEKTER	**9 208**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-167 360
SUM STYREHONORAR	**-167 360**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE 8
ENERGI/FYRING

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

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

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

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

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

NOTE 12
BYGNINGER

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

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

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

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

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

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

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

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Husbanken		
Renter 31.12.2025: 4,304%, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2025	-89 991 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	42 442 361	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	2 709 054	
Nedbetalt tidligere, IN	13 070 924	
Nedbetalt i år, IN	1 161 948	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-30 606 713
Husbanken		
Renter 31.12.2025: 4,304%, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2025	-71 897 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	31 888 259	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 702 398	
Nedbetalt tidligere, IN	18 545 559	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2025		-19 760 784

Begge lån er annuitetslån.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**-50 367 497**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE 17
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

Fjernvarme	734 760
SUM KOSTNADER	**734 760**

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

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

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

NOTE 18
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

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

NOTE 20
GARANTIANSVAR

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

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

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

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

Til generalforsamlingen i Jess Carlsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jess Carlsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 23. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

Oslo, 02.04.2025
Styret i Fredensborg Sameie 2

Peder Kristoffer Alvenes Christine Håland De Soto

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

NOTE: 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 9
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 10
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

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

KOSTNADER

Fjernvarme	30 188
SUM KOSTNADER	**30 188**

SUM ENERGIAVREGNING	**656**

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

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

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

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

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

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

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

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

Til orientering vedlegges sameiets regnskap

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

RESULTATREGNSKAP

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

Transaksjon 09222115557546847724 Signert BSG, PKA, IHB, MG

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

BALANSE

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

Oslo, 16. mai 2025
Styret i Sameiet Fredensborg Gårdsrom

Bjørn Sverre Grenager Peder Kristoffer Alvenes Ingeborg H. Bastiansen

Mona Graftås

Transaksjon 09222115557546847724 Signert BSG, PKA, IHB, MG

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

RESULTATREGNSKAP

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

Transaksjon 09222115557546847724 Signert BSG, PKA, IHB, MG

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

BALANSE

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

Oslo, 16. mai 2025
Styret i Sameiet Fredensborg Gårdsrom

Bjørn Sverre Grenager Peder Kristoffer Alvenes Ingeborg H. Bastiansen

Mona Graftås

Transaksjon 09222115557546847724 Signert BSG, PKA, IHB, MG

Redegjørelse fra valgkomiteen – generalforsamlingen i Jess Carlsen borettslag 2026

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

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

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

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

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

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

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

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

Oslo, 31. mars 2026

Valgkomiteen i Jess Carlsen borettslag

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

Valgkomiteens innstilling 2026

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

Som styreleder for 2 år innstilles:

• Ingeborg Helene Vasrud Bastiansen	Jess Carlsens gate 8

Som styremedlemmer for 2 år innstilles:

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

Som varamedlemmer innstilles:

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

Som delegerte til generalforsamlingen i OBOS innstilles:

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

Som medlemmer i valgkomiteen for 1 år innstilles:

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

Med hilsen valgkomiteen

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Christoffer Tuft er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Roar Joakim Serpinsky og Marie Bringsvor er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 163 800.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Ingeborg Helene Vasrud Bastiansen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

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

Varamedlem (kun 2 skal velges)

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

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Ingeborg Helene Vasrud Bastiansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Peder Kristoffer Alvenes

Sak 8 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 3 skal velges)

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

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for JESS CARLSEN BORETTSLAG

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

Antall stemmeberettigede som deltok: 44.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

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

2. Valg av protokollvitner

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

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

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

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

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

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

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

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 163 800.

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

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

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Ingeborg Helene Vasrud Bastiansen

Styremedlem (2 år)

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

Følgende stilte til valg:
Liss Gjelseth
Julius Sørenes Leven Matre

Varamedlem (1 år)

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

Følgende stilte til valg:
Peder Kristoffer Alvenes
Stephen Nadir Jørstad

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingeborg Helene Vasrud Bastiansen (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ingeborg Helene Vasrud Bastiansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Peder Kristoffer Alvenes (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Peder Kristoffer Alvenes

8. Valg av valgkomité

Valgkomité (1 år)

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

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

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

Gnr 508 bnr. 11, Oslo kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Fredensborg Garasjesameie.

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

§ 2
Hva sameiet omfatter

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

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

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

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

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

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

§ 3
Formål

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

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

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

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

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

§ 5
Rettslige disposisjoner

1. Rett til overføring av andeler

Sameierne kan bare pantsette, overføre og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass tilordnet FS1, FS2 / JCB kan bare pantsettes, overføres og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon eller sammen med borett i borettslag i bebyggelsen omfattet av Jess Carlsenkvartalet, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter. Skjøte på sameieandel i Fredensborg Garasjesameie skal påføres egen erklæring om dette.

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

En sameieandel med rett til parkeringsplass tilordnet FS1, FS2 / JCB kan, med mindre den overføres sammen med eierseksjon eller borett i borettslag på Jess Carlsenkvartalet som den tidligere er godkjent solgt til, ikke overføres til andre enn til Sameiet Fredensborg Garasjesameie, med mindre den først er;

(i) Tilbudt andre seksjonseiere/borettshavere på Jess Carlsenkvartalet evt. Fredensborg Garasjesameie, i det disse har forkjøpsrett i nevnte rekkefølge, jfr for øvrig pkt 4 under.

Overføring av sameieandel med rett til parkeringsplass tilordnet FS1, FS2 /JCB til andre enn seksjonseiere eller beboere med borett i borettslag på Jess Carlsenkvartalet kan bare skje til beboere i nærområdet.

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

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

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

3. Rett til utleie av parkeringsplass

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

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

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

4. Generelt angående rettslig disposisjoner over andeler

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

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

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

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

§ 6

Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass og til spesialrom

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

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

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

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

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

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

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

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

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

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

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

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

§ 9
Sameiermøtets vedtak

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

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

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

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

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

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

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

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

§ 10
Styret

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

Styrets medlemmer skal velges som følger:

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

Styremedlemmene velges for 2 år.

Vararepresentanter skal velges som følger:

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

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

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

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

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

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

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

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

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

§ 12
Ordensregler

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

§ 13
Vedlikehold

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

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

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

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

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

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

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

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

§ 15
Betaling av felleskostnader

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

§ 16
Ansvar utad

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

§ 17
Forsikring

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

§ 18
Sameieloven

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

ooOoo

Vedtekter

for Jess Carlsen borettslag org nr 886 261 772

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater, samt håndløpere på balkongen. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter og ytterdører til boligen, når den antatte levetiden for disse er kommet og styret beslutter kollektiv utskiftning, eller ser dette nødvendig. Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens

§§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

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

Valgkomiteen skal arbeide i henhold til instruks vedtatt av generalforsamlingen.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER FOR JESS CARLSEN BORETTSLAG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

område.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



REV.	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KONT

TILTAKSHAVER OG ANSVARLIG SØKER:

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

SAMARBEIDSPARTNERE:

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

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

ANSVARLIG UTFØRENDE:

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

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

JESS CARLSENKVARTALET
FREDENSBORG
G.nr. / B.nr. 208/302 mfl
PROSJ. ADR. :

FASE : RAMMESØKNAD

INNHOLD:
Plan 3 etg.

5

DATO : 01.05.02	MÅL : 1:200	
Dyrvik Arkitekter AS Maridalsveien 29 0175 OSLO Tlf : 22 99 91 00 Fax: 22 99 91 01	TEGN.: A103	REV:

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

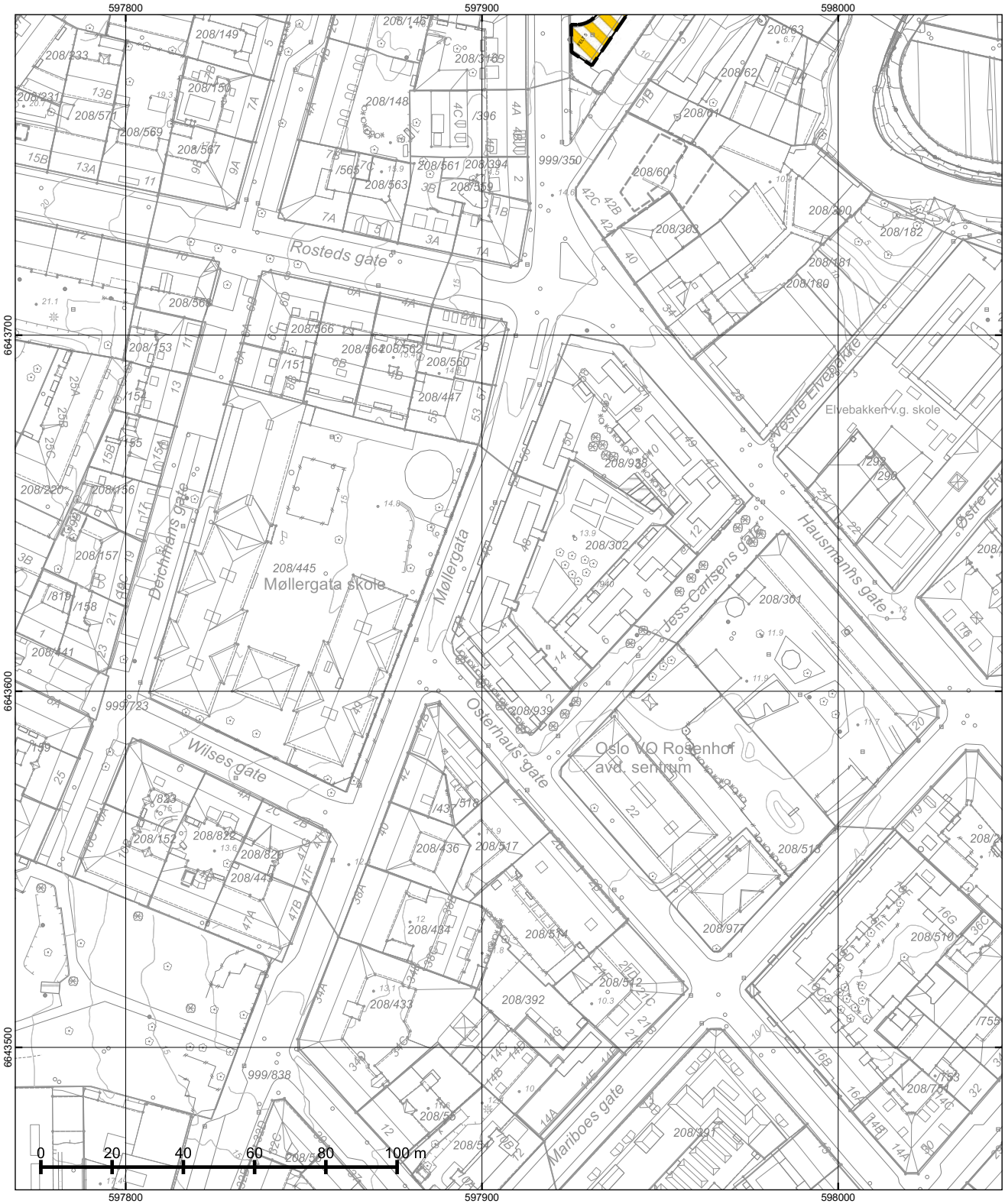
Kopi til: Tiltakshaver

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

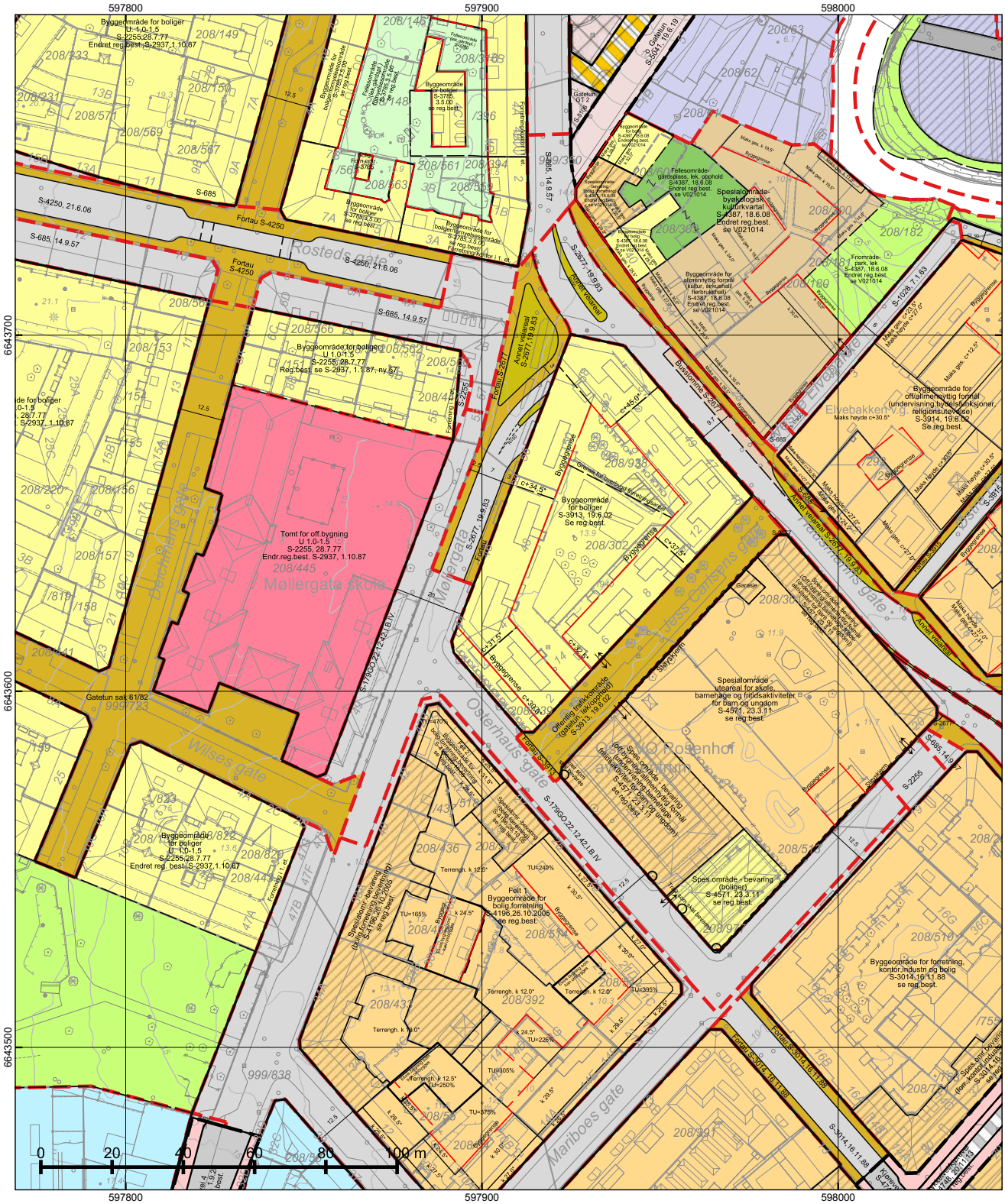
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 161939/ 86538361
Adresse: Møllergata 48
Gnr/Bnr: 208/939

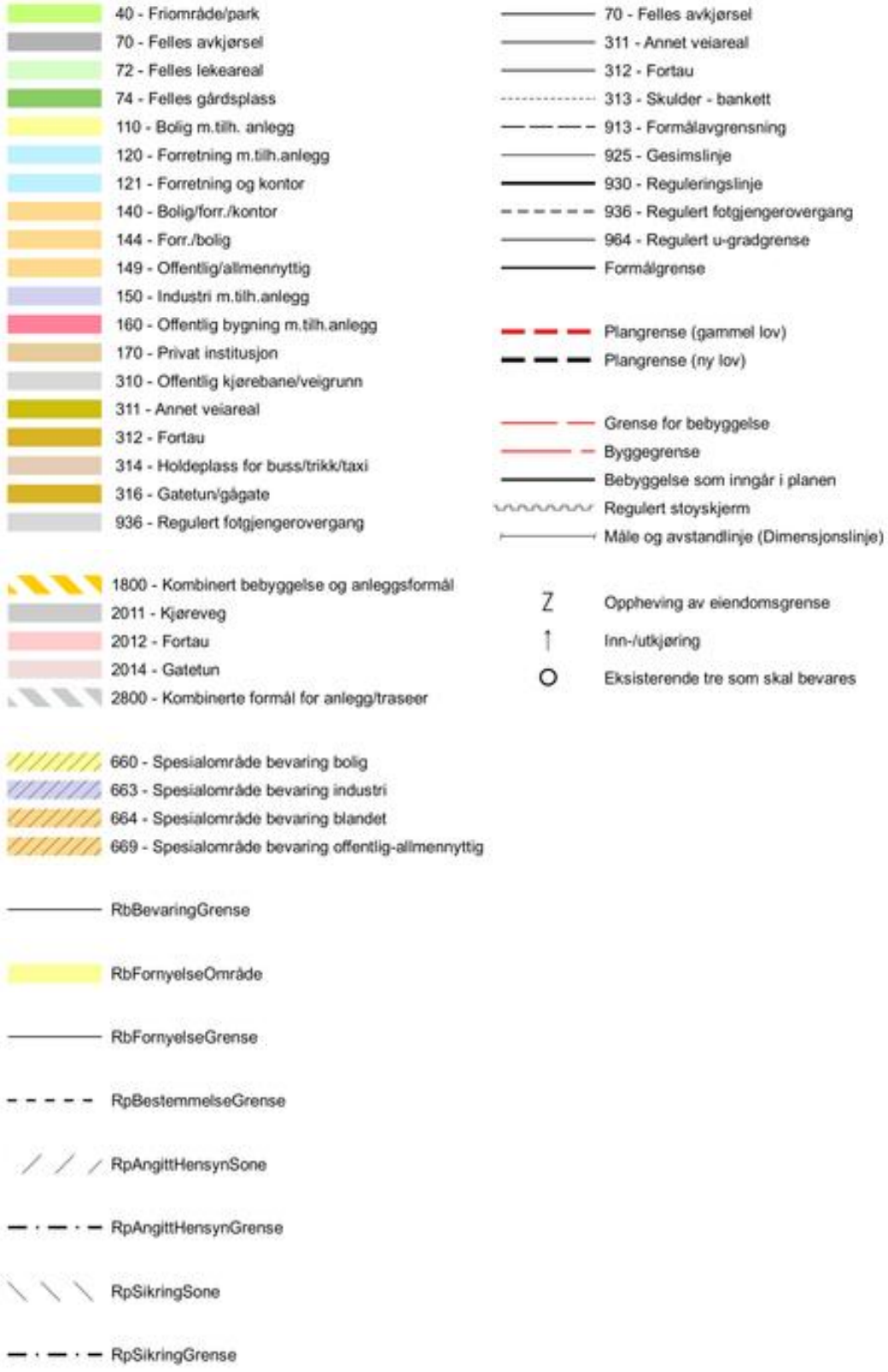
Deres ref.:
Kommentar:

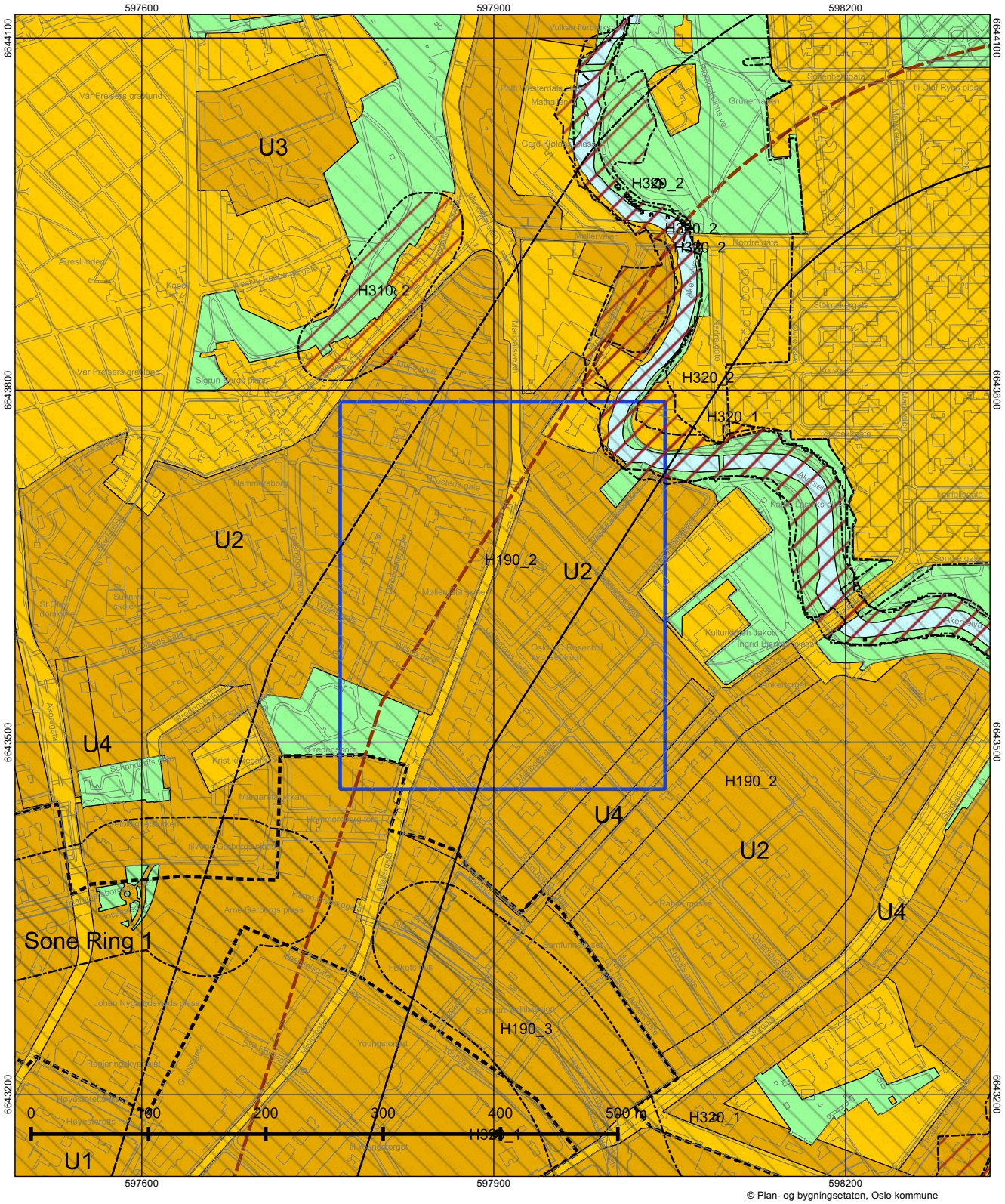
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark


597800
597900
598000
6643700
6643600
6643500
Tomt for off.bygning
U.1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endr.reg.best. S-2937, 1.10.87
Møllergata skole
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255,28.7.77
Endret reg.best. S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Reg.best. se S-2937, 1.10.87, ny S7
Byggeområde for boliger
U.1.0-1.5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best. S-2937, 1.10.87
Byggeområde for boliger
S-3913, 19.6.02
Se reg.best.
Byggeområde for off/allmennyttig formål (undervisning, bolig/forsamlingslokaler, religionsutøvelse)
S-3914, 19.6.02
Se reg.best.
Spesialområde - uteareal for skole, barnehage og fritidsaktiviteter for barn og ungdom
S-4571, 23.3.11
se reg.best.
Felt 1
Byggeområde for bolig,forretning
S-4196,26.10.2005
se reg.best.
Byggeområde for forretning, kontor,industri og bolig
S-3014,16.11.88
se reg.best.
Spes.område - bevaring (boliger)
S-4571, 23.3.11
se reg.best.
Fellesområde gårdsplass, lek, opphold
S-4387, 18.6.08
Endret reg.best. se V021014
Spesialområde - byøkologisk kulturkvartal
S-4387, 18.6.08
Endret reg.best. se V021014
Byggeområde for allmennyttig formål (kultur, terskeltrening, flerbrukshall)
S-4387, 18.6.08
Endret reg.best. se V021014
Friområde-park, lek
S-4387, 18.6.08
Endret reg.best. se V021014
Møllergata
Wilses gate
Osterhaus gate
Maribos gate
Rosenhoffs gate
Elvebakken vg
Fortau S-4250
Fortau S-2677
Fortau S-3914
Annet veiareal
Gatetun sak 61/82
Gatetun S-3091, 19.6.19
Gatetun 437,2
Gatetun S-4250, 21.6.06
Gatetun S-685, 14.9.57
Gatetun S-2677, 19.9.83
Gatetun S-2255
Gatetun S-3914, 16.11.88
Gatetun S-1179GO-22.12.42.I.B.IV
Gatetun S-2865, 14.9.57
Gatetun S-1025, 7.1.83
Gatetun S-3915
Gatetun S-4571
Gatetun S-4387, 18.6.08
Gatetun S-3785, 3.5.00
se reg.best.
Gatetun S-4196, 26.10.2005
se reg.best.
Gatetun S-3913, 19.6.02
Gatetun S-4571, 23.3.11
se reg.best.
Gatetun S-3914, 16.11.88
Gatetun S-3915, 19.6.02
Se reg.best.
Gatetun S-4387, 18.6.08
Endret reg.best. se V021014

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 21.08.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 161939/86538361
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



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 terrassereareal 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

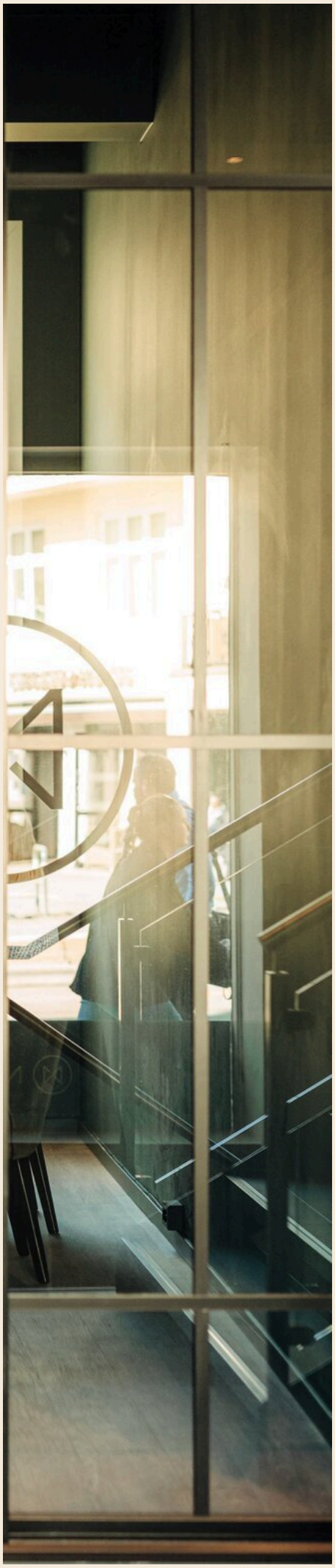
Bebyggelsen skal sikres mot støy fra veitrafikk i henhold til de laveste grenser i Miljøverndepartementets skriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer som erstatter någjeldende skriv.
Støyverdier mot fasader som følge av eksisterende trafikkstøy i tilliggende gater 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.

Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Våre eiendomsmeglere er for deg som forstår at valget av megler har stor betydning for hva du sitter igjen med. Vi er godt kjent i Oslo indre by der St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka er nabolag som tiltrekker seg bevisste kjøpere med høye forventninger. Vi kjenner disse områdene inngående og vet hva som skal til for å posisjonere boligen din riktig og nå kjøperne som er villige til å strekke seg. Vi kombinerer skarp lokalkunnskap med faglig integritet, og du får én fast megler gjennom hele salget som også ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0424/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Møllergata 48 0179 OSLO
Matrikkel: Gnr 208, bnr 939, snr 3 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Haakon Telle Bøe
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
h.boe@nordvikbolig.no
992 31 757



Joachim Bakke Østreng
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik St. Hanshaugen
j.ostreng@nordvikbolig.no
959 65 122

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: