

aktiv.





Partner / Eiendomsmegler

Karianne Amlie

Mobil 977 57 259

E-post karianne.amlie@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 7 490 000,-
Fellesgjeld: Kr 780 386,-
Omkostn.: Kr 21 662,-
Total ink omk.: Kr 8 292 048,-
Felleskostn.: Kr 14 134,-
Selger: Marius Frøvig Schneider

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2005
BRA-i/BRA Total 91/95 kvm
Tomtstr.: 669 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 208, bnr. 939
Snr. 3
Andelsnr.: 9
Oppdragsnr.: 1002250353

SUPER MULIGHET! Lekker hjørneleilighet med hybel, inntekt 13.000,- pr mnd. Garasje med el-lader*

Er du på utkikk etter en moderne og innflytningsklar leilighet med sentral beliggenhet? Her får du vakre overflater og innredninger av høy kvalitet. Tidsriktige fargevalg og smarte løsninger utnytter plassen til det fulle, og gjør at du kan flytte rett inn uten å måtte ofre en tanke på oppussing. Her får du et sosialt oppholdsrom, to romslige soverom, flott bad og en deilig balkong. I tillegg har boligen en hybel med egen inngang, romslig kjøkken/stueløsning og bad - perfekt for utleie!

*Om du er avhengig av bil har du mulighet for kjøp av P-plass m/ellader i felles garasjeanlegg.

Høydepunkter:

- IN-ordning
- Gode utleieinntekter
- Nytt kvalitetskjøkken fra 2024
- Stor og solrik balkong
- Flotte felles takterrasser
- Varmtvann og fyring inkl. i fk.
- Internett inkl i fk.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	32
Egenerklæring	73
Nabolagsprofil	78
Budskjema	107

Planteegning



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
 Utført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

















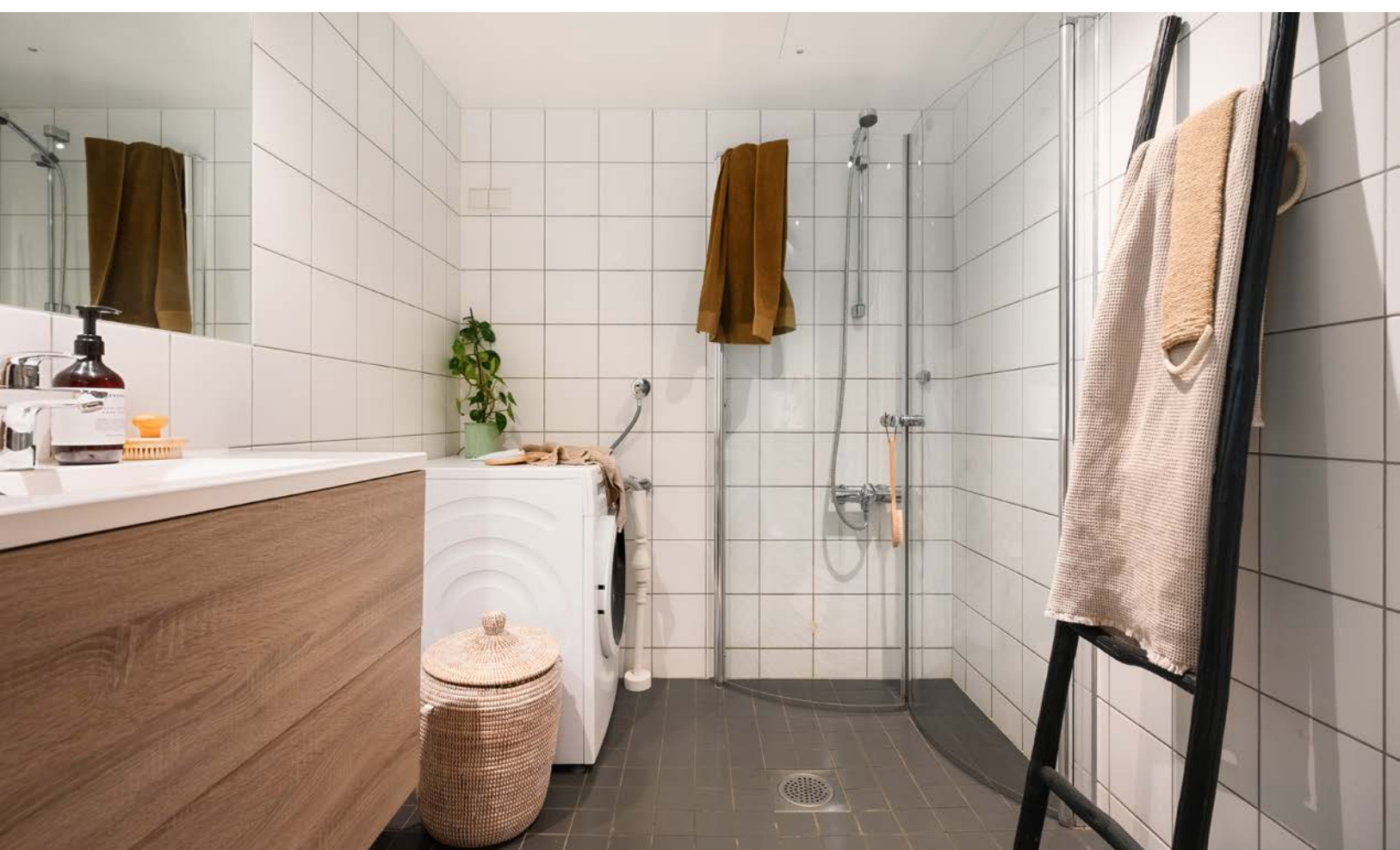














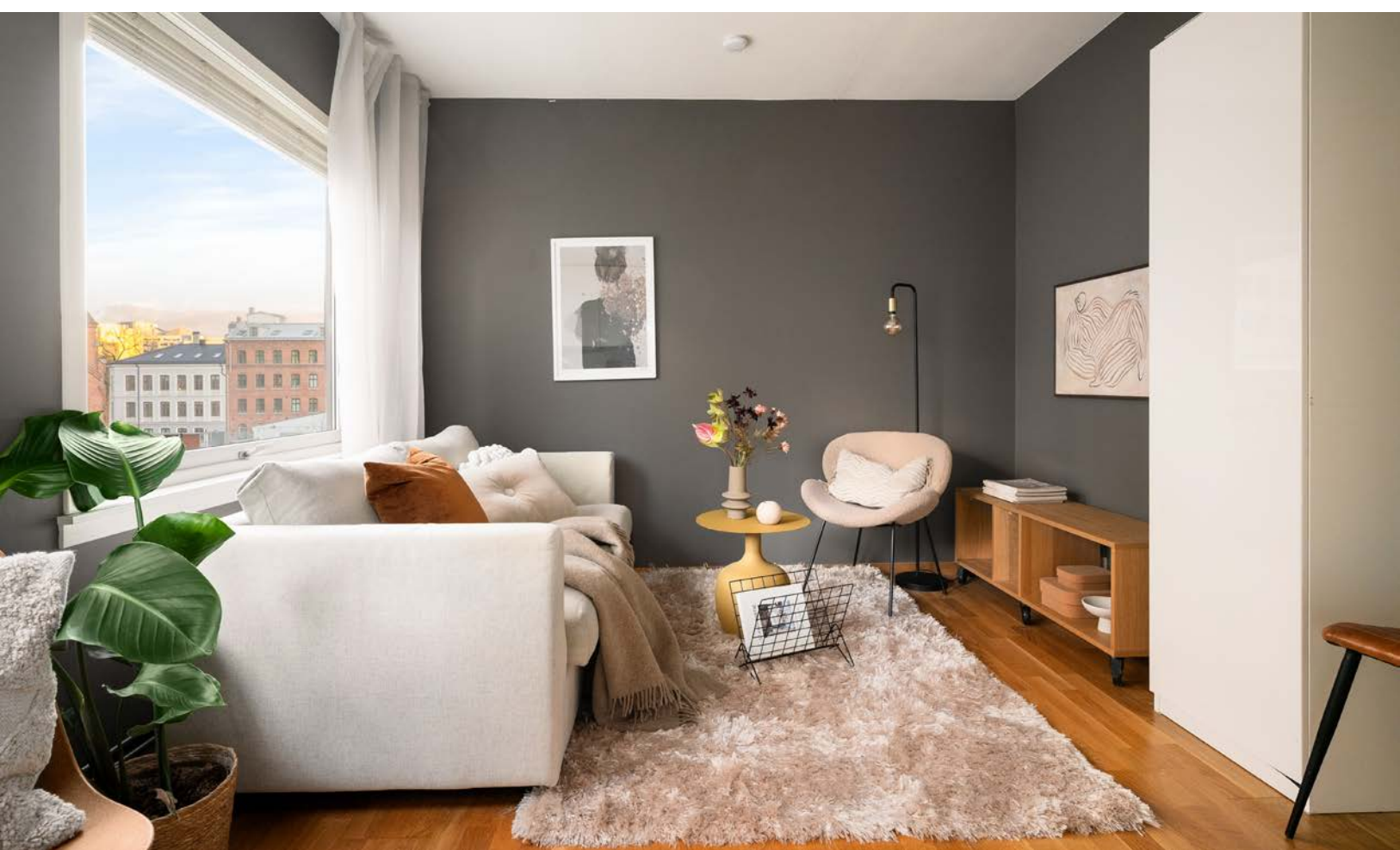






















Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 91 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 95 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m² Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 91 m² Hoveddel: Entré, gang, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang til balkong, bad, soverom og soverom/arbeidsrom.

Utleiedel: Oppholdsrom med åpen kjøkkenløsning og utgang til entré, bad.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 m² Balkong med utgang fra hoveddel.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles sykkelrom (3 stk) og tre takterrasser, der en takterrasse har felles selskapslokale med toalett og kjøkken.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

669 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveier.

Beliggenhet

Jess Carlsen-kvartalet ligger på Fredensborg i Oslo, i bydel St.Hanshaugen. Området består dels av klassiske leiegårder fra rundt 1900, dels av nyere leilighetsbygg og en

god del eldre småhus i tre, tegl eller bindingsverk. Kvartalet grenser mot Møllergata, Osterhaugs gate, Jess Carlsens gate og Hausmans gate.

Gårdsrommet i Jess Carlsenkvartalet er også en liten grønn lunge med beplantning og benker. På toppen av byggene finnes det en rekke takterasser som beboerne fritt kan benytte, med fenomenal utsikt over byen og sol hele dagen.

Plasseringen er unik i Oslo, med nærhet til alt du måtte trenge av forretninger, kaféer, restauranter og underholdnings- og servicetilbud. Innen noen minutters gange finner du det urbane og pulserende livet på Grünerløkka og Grønland, kulturtilbudet og fjorden i Bjørvika og shopping og servicetilbud på Karl Johan og i sentrum. I Møllergata, Torggata og områdene rundt kvartalet finner du også et vel av kjente og ukjente kaféer, restauranter, butikker og treningssentre. Dette er beliggenheten for deg som ønsker å bo svært sentralt, men likevel rolig og tilbaketrukket.

Nabolaget byr på flere hyggelige spisesteder. Her finner du blant annet Klosteret, Hrimnir, Way Down South, Prindsens Hage, EFF EFF og Nektar Vinbar - alle en kort spasertur fra leiligheten. Er du ute etter enklere mat har du Digg pizza, BurgerKing, Oslo Streetfood og Junk like i nærheten. Du finner også det populære spisestedet Koie Ramen et par minutter fra leiligheten. Rett rundt hjørnet ligger Torggata som de siste årene utviklet seg til å bli en av byens livligste og mest spennende gater. Her finner du et yrende liv, både på dagtid og kveldstid. Gaten er delt i to, med Youngstorget som et sentralt knutepunkt. I den vestlige delen av Torggata finner du et godt utvalg av store og kjente merker, mens du i den østlige delen finner flere nisjebutikker og et stort spekter av populære og varierte serveringssteder. For den musikkinteresserte er det kun et par minutters gange til Rockefeller, Sentrum Scene og Blå. Vega Scene ligger som nærmeste nabo, en fin kino og møteplass med kvalitetsfilmer.

Du finner vakker trehusbebyggelse og åpne rom ved Telthusbakken og Damstredet. Egerbergløkka parsellag er en oase midt på Fredensborg for hobbygartneren. Nærheten til Grünerløkka og ikke minst Vulkan gir deg også svært enkel tilgang til et bredt utvalg av sosiale samlingsplasser, serveringssteder og kulturelle opplevelser. På få minutter er du innenfor dørene på Mathallen, der spennende råvarer selges over disk på gamlemåten. Her ligger også BAR Vulkan, Dögnvill Burger og Fyrhuset Kuba som alle inviterer til sosiale hyggestunder, mens SIO er stedet for fysisk fostring. Dagligvarehandelen kan tas på KIWI eller REMA1000.

Er du av den aktive typen finner du utendørs treningsapparat i Kristparken. Her er det også basketballbane og bordtennisbord. SATS finner du i Akersgata og på Schous Plass. Du finner fine turmuligheter langs Akerselva, og en rekke grøntområder i nærheten. Her ligger Kubaparken, St.hanshaugen park, Olaf Ryes plass og Sofienbergparken i nærheten. Det er mange sykkelstativer med bysykkel-tilbud i nærheten. Bysykkel er et godt alternativ til kollektiv transport gjennom sommerhalvåret.

I kjelleren finnes det 120 garasjeplasser i et lukket anlegg som omsettes separat blant beboerne. Ellers er det nærhet til kollektivtransport med og buss og trikk, samt T-bane/tog på Oslo S/ Jernbanetorget (10 min). Busstoppet v/ Jakob Kirke et godt alternativ med linje 34 og 54, og du finner forøvrig holdeplasser på Nybrua og Alexander Kiellands plass. Det er ikke lange veien bort til Hammersborggata (5 min gange) hvor linje 150, 160, 250 og 250E tar deg ut av byen på få stopp. Storgata holdeplass er noen minutter gange unna, og har hyppige avganger med trikkelinje 11, 12, 17 og 18.

Rett over gaten ligger Møllergata skole, med klasser fra 1.-7. trinn, og det finnes flere barnehager i nærheten.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Dekker/etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av malt sprøytebetong. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Noe svertesopp i dusj.

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

Ja, kun av faglært (Stolt Elektro AA). Byttet termostat.

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

Ja, kun av faglært (Bærums Verk Rørleggerbedrift AS). Tilkoblet nytt kjøkken hybel og hoveddel.

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

Har kommet vann i garasjekjeller ved kraftig regnvær.

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

Har kommet vann i garasjen ved kraftig regn.

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

Ja, kun av faglært (Stolt Elektro AS). Arbeider i forbindelse med nytt kjøkken, nye spotter i gang og div arbeider med nye/skiftet stikkontakter og brytere/dimmere.

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

El.kontroll mai 2025.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Lader i parkering (parkering selges separat).

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Separat hybel.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Tilrettelagt for hybel siden bygget var nytt.

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

Takstrapport.

Innhold

Hoveddel: Entré, gang, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, bad, soverom og arbeidsrom.

Utleiedel: Oppholdsrom med åpen kjøkkenløsning og utgang til entré, bad.

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 3,6 m², merket 141.

Standard

Entré

En innbydende entré gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Innredningen fra er både praktisk og pen, og gir rikelig med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Her ble det også montert nye spotter i 2024.

Stue

Det sosiale allrommet passer like bra til hverdags som fest. Her får du store vindusflater, kombinert med flotte fargevalg og tidsriktige elementer. Stuen oppleves

åpen og luftig, med naturlige soner for både spiseplass og sofakrok. Den gjennomtenkte planløsningen gir gode møbleringsmuligheter. Beliggenheten på hjørnet gir vinduer med flott utsikt i flere himmelretninger.

Balkong

Fra stue har du utgang til en skjermet balkong på ca. 9 kvadratmeter, med hyggelig utsyn. Her har du god plass til eget utemøblement og grill.

Kjøkken

Nytt kvalitetskjøkken fra 2024. Her er alle hvitevarer integrert i innredningen, herunder blant annet dampovn, blandebatteri med uttrekkbar tut og vaskeskap. Du finner også en praktisk kjøkkenøy med ekstra sitteplasser, som gjør det enkelt å holde kontroll på leksejobbingen eller følge med på kokken mens middagen tilberedes.

Bad

Badet er flislagt i tidløse toner, med mørke fliser på vegg og lyse fliser på vegger. Rommet er av god størrelse, og legger til rette for en god start på dagen. Innredningen består av servantskap med ovenpåliggende servant, dusjhjørne med dusj rett på flis, vegghengt toalett og et stort innebygget speil. i Hjørnet har du opplegg for vaskemaskin.

Soverom

Leiligheten har to gode soverom, begge holdt i duse, behagelige farger. Hovedsoverommet gir god plass til dobbeltseng med nattbord på begge sider. Et stort vindu gir rikelig med naturlig lys, som skaper en god atmosfære. På motsatt vegg finner du en romslig skyvedørsgarderobe, som gir rikelig med plass til klær og tilbehør. Soverom II er i dag innredet som barnerom, men passer like fint som soverom, gjesterom eller kontor. Det er per i dag ikke dør inn til rommet, men dette kan enkelt fikses ved behov.

Hybel

Hybeldelen er praktisk plassert med egen inngang. Den arealsmarte utformingen gir plass til kjøkken, stue og bad. Stue og kjøkken er holdt i den mørk tone, som kombinert med de store vindusflatene gir en lun romfølelse. Her har du plass til sofa og tv-løsning i ene enden, og spisebord i forbindelse med kjøkkenet. Kjøkkenet er innredet med lyse fronter med nisjer til kjøleskap og stekeovn. På badet finner du samme tidløse fliser som i hoveddelen. Innredningen består av servantskap med servant, vegghengt toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

Forhold som har fått TG2:

Balkong

TG-2 er satt med tanke på at lysåpning mellom topp spilerekkverk og underkant håndløper i trevirke er på ca 14 cm som ikke er i henhold til krav om lysåpning på mer enn 10 cm i henhold til fallsikring.

Kjøkken i utleiedel:

- Avtrekk: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilatoren. Avtrekksrør fra ventilatoren er ikke montert.
- Vannledninger: TG-2 er satt med tanke på at varmtvanns samlestock for vannopplegg i fordelingsskap i bad 2 ikke er tilfredstillende klamret/festet og henger løst, funksjonsfeil ved manglende avrenningsspalte i inspeksjonsluke til fordelingsskap i himling i begge bad, samt funksjonsfeil ved manglende tettemuffer mellom trykkrør og utenpåliggende varerør i benkeskap i begge kjøkken og på vanninntak i innvendig bod, forholdet medfører at vann fra eventuelle lekkasjer på indre trykkrør renner ut i begge benkeskap eller i bod via varerøret i stedet for å bli ført ut i fordelingsskap og videre ut i bad.
- Elektrisk: TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten utover nevnte i tilstandsrapport, at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten hva gjelder kurs 11 og 12.

Bad i hoveddel:

- Membran, tettesjikt og sluk: TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.
- Overflater: TG-2 er satt med tanke på stedvis noe rissdannelse i fugemasse mellom gulv- og veggfliser i dusjsone, stedvis svertesoppdannelser i fugemasse mellom fliser i dusjsone, og stedvis bompuss under gulvfliser i dusjsone.
- Sanitærutstyr: TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekke-dannelser og krakeleringer i overflaten av veggklosett, funksjonsfeil ved at dusjvegger tilslutter hverandre noe dårlig i lukket tilstand, og at det ikke er etablert drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og at det ikke er fremlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Bad i utleiedel:

- Sanitærutstyr: TG-2 er satt med tanke på at servantskap er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant, stedvis krakeleringer i overflaten av porselensservant, funksjonsfeil ved at dusjvegger tilslutter hverandre dårlig i lukket tilstand, og at det ikke er etablert drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene og at det ikke er fremlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.
- Overflater: TG-2 er satt med tanke på stedvis noe rissdannelse i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.
- Membran, tettesjikt og sluk: TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til

levetidsbetraktning.

Gulv

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er generelt preget av aldring og stedvis bruksslitasje.

Innerdører

TG-2 er satt med tanke på lokal slagskade/hull i baderomsdør i utleiedel på baderomsside og at to dører i hoveddel har skruer i dørblad etter tidligere dørrep.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

- Kvik-kjøkken fra 2024 med Bosch dampovn og mikrobølgeovn, Bosch induksjonstopp med kombisone, Røroshetta Slide Sense ventilator med kullfilter, Siemens integrert kombiskap, AEG oppvaskmaskin, Oras ettgreps kjøkkenbatteri med uttrekkbar tut, Francke underlimt vask i børstet stål, vaskeskap med Servo drive HAILO avfallssystem.
- ELFA skyvedørsgarderobe og innredning på soverom
- Kvik-garderobeløsning og nye spotlights i gang fra 2024
- Internett via nytt fibersystem
- Generelt oppgradert/skiftet nye stikkontakter/brytere/dimmere i leiligheten.

Parkering

Leiligheten disponerer en garasjeplass i Fredensborg Garasjesameie, som kan kjøpes for kr 450.000,-. Plassen er utstyrt med el-billader. Ved kjøp av garasjeplass påløper månedlige felleskostnader, dokumentavgift på 2,5% av kjøpesum (kun garasjeplass) og et eierskiftegebyr på kr. 850,- til forretningsfører.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

86124755

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg. Varmekabler i begge bad.

Energikarakter

E

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 7 490 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 808 228

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 232 913

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnadene er på kr 14 134,- pr. måned og er fordelt slik:

- A-konto varme, varmtvann 871,-
- Akonto renter 2 810,-
- Akonto avdrag 5 448,-
- OBOS Opennet hybel 189,-
- OBOS Opennet 189,-
- Felleskostnader 4 627,-

Felleskostnader som ikke er spesifisert dekker leilighetens andel av borettslagets driftskostnader. Disse inkluderer blant annet kommunale avgifter, drift, vedlikehold, felles forsikringer og forretningsførsel.

Borettslaget har IN-ordning på de to lånene sine. Lån 11499656 01 er allerede betalt

ned og står i 0,-. Lån 11499656 02 har en andel restsaldo på kr 780 385,-. Dersom lånet nedbetales i sin helhet, reduseres felleskostnadene med kr 8 258,-. Dette vil gi nye månedlige felleskostnader på kr 5 876,- (såfremt alle andre kostnadsposter forblir uendret).

Felleskostnader for garasjeplass kommer i tillegg, dersom plassen kjøpes sammen med leiligheten.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 14 134

Andel Fellesgjeld

Kr 780 386

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

28.10.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Jess Carlsen Borettslag

Organisasjonsnummer

886261772

Andelsnummer

9

Om borettslaget

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.

Borettslaget er medeier i sameiene Fredensborg Garasjesameie, Sameiet Fredensborg Gårdsrom og Fredensborg Sameie II.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023: Utvidelse av ordningen for elektroniske nøkler. Planter i plantekasser på takterrasser. Utskifting av brannvarslingsanlegg. Vask av fasade. Maling av ventilasjonsbygg. Maling av balkongdører og vinduer utendørs. Vedlikehold av heis.
2022: Maling av oppganger. Takterrasser, utskifting terrassebord og nye møbler.

Oppgradert internettforbindelse. 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: 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: Spyling av alle kloakkrør samt montering av stakeluker.

2012: Utvendig maling av alle vinduer.

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.

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.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11499656 01

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,47%

Restsaldo 31 296 739,79

Andel restsaldo: 0

Innfrielsesdato: 01.04.2035

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11499656 02

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 4,47%

Restsaldo 20 206 290,22

Andel restsaldo: 780 385,67

Innfrielsesdato: 01.04.2035

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Ja

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning).

Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 01.04 og 01.10 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om kjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. All dyrehold skal meddeles styret. Se egne regler om dyrehold i husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvalting AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 208, bruksnummer 939, seksjonsnummer 3 i Oslo kommune. Andelsnr. 9 i Jess Carlsen Borettslag med orgnr. 886261772

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:1-111
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:1-111
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:1-111
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 AVFALLSRØR, HEIS OG TRAPPERØR, SJAKTER FOR

VANN, AVLØP M.M., VENTILASJONSANLEGG 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.

28.05.2004 - Dokumentnr: 35746 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:208 Bnr:302

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:208 Bnr:939

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:1-111

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:1-111
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:1-111
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

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest - Hausmannsgate 39 (nå Jess Carlsens gate 2 m.f.). Tiltaksart: Oppføring,
datert 10.11.2008.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.11.2008.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med
reguleringsbestemmelser S-3913 datert 19.06.02.
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel

dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med

forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

7 490 000 (Prisantydning)

780 386 (Andel av fellesgjeld)

8 270 386 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

11 250 (Dokumentavgift i forbindelse med overskjøting av garasjeplass)

850 (Eierskiftegebyr til forretningsfører i forbindelse med garasjeplass)

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

21 662 (Omkostninger totalt)

29 562 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

32 362 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 292 048 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 299 948 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 302 748 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 21 662

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. 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 er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 000 Digital annonsering

6 500 Fotograf

1 910 Garanti premie/inneståelse

3 000 Gebyr for betalingsutsettelse

19 900 Markedspakke INKL BLINK -PREMIUMPAKKE

6 900 Oppgjørshonorar

4 500 Opplysninger fra forretningsfører

5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

19 390 Tilretteleggingsgebyr

2 800 Visninger/overtakelse per stk.
6 385 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 154 603

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Ansvarlig megler bistås av

Karianne Amlie
Partner / Eiendomsmegler
karianne.amlie@aktiv.no
Tlf: 977 57 259

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

30.10.2025

Vedlegg

Jess Carlsens gate 2 0183 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2004

BRA: 91 m²

BRA (ny arealstandard): 95 m²

BRA-i (ny arealstandard): 91 m²

Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

15

TG-2

12

TG-3

0

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/37187>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

- Balkong, terrasse, platting: Balkong
- Kjøkken: Utleiedel:
 - Avtrekk
- Vannledninger
- Elektrisk
- Våtrom: Bad 1 i hoveddel:
 - Membran, tettesjikt og sluk
 - Sanitærutstyr
 - Overflater
- Våtrom: Bad 2 i utleiedel:
 - Sanitærutstyr
 - Overflater
 - Membran, tettesjikt og sluk
- Øvrig: Gulv
- Øvrig: Innerdører

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
24.10.2025

Rapportdato
30.10.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Marius Frøvig Schneider**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning**

Telefon: **99511869**

Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**

Epost: **paal@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Jess Carlsens gate 2, 0183 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **208**

Bruksnr: **939**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **9**

Leilighetsnr: **3001**

Byggeår: **2004**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leilighetens innvendig bygningsmessige standard er i stor grad fra byggeår, bortsett fra kjøkken og fremstår som normalt godt vedlikeholdt i henhold til alder.

Lavblokk i 5 etasjer pluss garasjeanlegg i kjeller beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via låst port mot gate, gårdstun, trappeoppgang/heis og fellesgang fra Jess Carlsens gate.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Utvendig kledning av malt sprøytebetong. Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Blokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	91	88	3	Hoveddel: Entre, gang, bad 1, åpent kjøkken med spiseplass, stue med utgang balkong, soverom og arbeidsrom. Utleiedel: Oppholdsrom med åpen kjøkkenløsning og utgang til entre, bad 2.	Bod.
Totalt m²	91	88	3		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	91	91	0	0	9
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	95	91	4	0	9

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 3,6 m2, merket 141.

Felles sykkelrom (3 stk) og takterrasse med selskapslokale, toalett og kjøkken i borettslaget.

Innvendig areal i utleiedel av leiligheten er målt til ca 17,7 m2.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Sydvestvendt, overbygget balkong på ca 8,6 m2 med utelys. Balkongen er oppført i betongkonstruksjon. Integrert avrenning fra betonggulv. Behandlet stål spilerekkverk med overliggende håndløper i lakkert trevirke. En sidevegg som rekkverk er oppført i betong.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Rekkverkshøyden er målt til ca 110 cm. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng.	
TG-2 er satt med tanke på at lysåpning mellom topp spilerekkverk og underkant håndløper i trevirke er på ca 14 cm som ikke er i henhold til krav om lysåpning på mer enn 10 cm i henhold til fallsikring.	
Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Ett 2-lags isolerglassvindu fra 2010 i soverom, forøvrig 2-lags isolerglassvindu fra 2004.	
2-lags isolerglassvindu fra 2004 i balkongdør i stue.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB40) med kikkhull, fra byggeår. Dørblad er malt på dørens innside. Dør mellom entre/hoveddel og entre/utleiedel er brann- og lydklassifisert (B30 og dB40), fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
For årstall se overliggende punkt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskiller av prefabrikkerte betongelementer.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller i gulv ble det i: Oppholdsrom i utleiedel, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca 2,0 m. Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i bygget eller som har behov for tiltak.	

6.4 Kjøkken: Hoveddel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Åpent kjøkken med spiseplass: Beige, glatte, folierte fronter samt eikefiner rillefronter fra Kvik kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Sprutplate er monter på vegg over del av benk. Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak i benkeskap. Waterguard er montert i benk med sensorsløfe. Komfyrvakt er ikke montert. Kjøkkenet ble delvis ombygget og kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2024. Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt. Det anbefales å montere komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr, type Røros Hetta fra 2024.	
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.5 Kjøkken: Utleiedel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Åpent kjøkken: Lyse, glatte, folierte fronter fra IKEA med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Frittstående komfyr med induksjons platetopp og kjøleskap under benk. Det er ikke montert komfyrvakt. Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2020. Innredningen fremstår som normalt godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner. Det anbefales å montere komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom ventilatoren. Avtrekksrør fra ventilatoren er ikke montert.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Plantegninger fra opprinnelsen er «Ikke tilgjengelige på internett» i Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten.	

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest - Hausmannsgate 39 (nå Jess Carlsens gate 2 m.f.). Tiltaksart: Oppføring, datert 10.11.2008.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat innkjøpt nytt i 2025. Felles brannvarslingsanlegg med 2 sensorer i leiligheten samt i fellesareal. En røykvarsler i utleiedel fra ukjent år.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles antatt plast avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår, bortsett fra i benkeskap i kjøkken i utleiedel fra 2020 og fra 2024 i benkeskap i kjøkken hoveddel. Felles avløpsopplegg er fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør i leiligheten er fra byggeår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	
Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten. Begge bad og kjøkken er oppført med ett rør-i-rør system for vannopplegg med lukket fordelingsskap i himling i begge bad med stoppekraner på kaldt- og varmtvanninntak, adkomst via inspeksjonsluke. Stoppekraner i begge fordelingsskap fungerer som tiltenkt. Hovedstoppekraner til leiligheten er montert på kaldt- og varmtvannsinntak synlig på vegg i bod, det er i tillegg montert vannmåler på varmtvannsinntak. Hovedstoppekraner fungerer som tiltenkt. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg. TG-2 er satt med tanke på at varmtvanns samlestokk for vannopplegg i fordelingsskap i bad 2 ikke er tilfredstillende klamret/festet og henger løst, funksjonsfeil ved manglende avrenningsspalte i inspeksjonsluke til fordelingsskap i himling i begge bad, samt funksjonsfeil ved manglende tettemuffer mellom trykkrør og utenpåliggende varerør i benkeskap i begge kjøkken og på vanninntak i innvendig bod, forholdet medfører at vann fra eventuelle lekkasjer på indre trykkrør renner ut i begge benkeskap eller i bod via varerøret i stedet for å bli ført ut i fordelingsskap og videre ut i bad. Forøvrig ble det ikke registrert avvik.	

TG-2

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å klamre/feste varmtvanns samlestock for vannopplegg i fordelingsskap i bad 2, samt og montere tettemuffer på overnevnte nødvendige steder for at intensjonen til rør-i-rør systemet for vannopplegg i leiligheten skal fungere.

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Det elektriske anlegget i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår.

Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.

Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten da automatsikringer på kurs 11 og 12 er montert nye i senere tid, og at kursfortegnelsen ikke er oppdatert i ettertid.

Varmekabler i begge bad fra 2004.

Halogen downlight belysning i begge bad fra 2004 og LED downlight belysning i gang fra 2024.

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.

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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert gjennom Elvia i 2025, det ble registrert 2 avvik i kjøkken som på befaringsdag ikke var utbedret. Dokument datert 22.05.2025. Eier opplyser i ettertid av befaring at begge avvik er utbedret, det er ikke fremvist dokumentasjon på avsluttet tilsynssak fra Elvia.

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i kjøkken i 2024, dokument datert 12.04.2024.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten utover overnevnte og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten hva gjelder kurs 11 og 12.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre registrerte avvik i kjøkken.

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg

Radiatorer

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Sentralvarme tilkoblet fjernvarmeanlegg. Radiatore og radiatorrør fra byggeår.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent for eier.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom samt avtrekk i begge bad. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i begge bad. Det er ikke avtrekk tilknyttet ventilasjonsanlegg i kjøkken/uteleidel. Avtrekkskanal er plugget ut av vegg. Det er ikke montert tilluft/avtrekk i entre.	

6.12 Våtrom: Bad 1 i hoveddel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet ble oppført som som et prefabrikkert modulbad i 2004.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fall/høydeforskjell på badromsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,9 cm som anses som tilfredsstillende. Fall til gulvsluk i dusjsone fungerer og tilfredsstiller krav til 1:50 fall. Mindre lokale felt av gulv i dusjsone er i tilnærmet vater. Terskelhøyde/oppkant i døråpning på badromsside er ca 1,3 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm. TG-2 er satt med tanke på stedvis noe rissdannelse i fugemasse mellom gulv- og veggfliser i dusjsone, stedvis svertesoppdannelser i fugemasse mellom fliser i dusjsone, og stedvis bompuss under gulvfliser i dusjsone.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å rense fugemasse i dusjsone.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring og tettesjikt/membran var delvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning. Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning. Det ble ikke registrert avvik.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran på vegger og gulv må påregnes på noe sikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Heldekkende servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Integrert speil i vegg med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri, montert i badebatteri høyde. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

TG-2 er satt med tanke på stedvis sprekkdannelser og krakeleringer i overflaten av veggklosett, funksjonsfeil ved at dusjvegger tilslutter hverandre noe dårlig i lukket tilstand, og at det ikke er etablert dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygde sisterner og at det ikke er fremlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

God avtrekksfunksjon gjennom avtrekksventil i himling i bad.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-1

Hulltaking er ikke foretatt da badet er oppført som en prefabrikkert baderomsmodul. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Dokumentasjon på oppføring av badet i 2004 er ikke fremvist.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet ble oppført som som et prefabrikkert modulbad i 2004.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,1 cm.

Fall til gulvsluk i dusjsone fungerer og tilfredsstiller krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 1,3 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på stedvis noe rissdannelse i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Klemring og tettesjikt/membran var delvis ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning. Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning. Det ble ikke registrert avvik.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Rehabilitering av badet med skifte av tettesjikt/membran på vegger og gulv må påregnes på noe sikt.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Integrert speil i vegg med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at servantskap er fuktpåvirket i form av svelling i nedkant, stedvis krakeleringer i overflaten av porselensservant, funksjonsfeil ved at dusjvegger tilslutter hverandre dårlig i lukket tilstand, og at det ikke er etablert drenering for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner og at det ikke er fremlagt dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
God avtrekksfunksjon gjennom avtrekksventil i himling i bad.	

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt**TG-1**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er oppført som en prefabrikkert baderomsmodul. Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Dokumentasjon på oppføring av badet i 2004 er ikke fremvist.

6.14 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i begge bad, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering av øvrig**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at parkettgulv er generelt preget av aldring og stedvis bruksslitasje.

6.15 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i begge bad, malte plater/mur i entre og i utleiedel, forøvrig malte plater.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Det ble registrert hull i veggplate over vindu i stue.
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.16 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Lakkerte stål himlingsplater i begge bad, malte plater i entre og gang, malte plater/mur i åpent kjøkken og i utleiedel, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,49 m.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Malingavflassing lokalt i tak i utleiedel.
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.17 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattmalte dører fra byggeår, som skyvedør til bod.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på lokal slagskade/hull i baderomsdør i utleiedel på baderomsside og at to dører i hoveddel har skruehull i dørblad etter tidligere dørgrep.

Forøvrig ble det ikke registrert funksjonelle avvik.

6.18 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde i entre.
Dørtelefon med åpner i utleiedel.
Skyvedørgarderobe i ett soverom fra 2020.
Elfa veggmontert hylleløsning i bod.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.19 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp
- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250353	
Selger 1 navn	
Frøvig Frøvig Schneider	
Gateadresse	
Jess Carlsens gate 2	
Poststed	Postnr
OSLO	0183
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe svertesopp i dusj

Initialer selger: FFS

1

Document reference: 1002250353

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet termostat

Arbeid utført av

Stolt Elektro AA

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tilkoblet nytt kjøkken hybel og hoveddel

Arbeid utført av

Bærums Verk Rørleggerbedrift AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har kommet vann i garasjekjeller ved kraftig regnvær

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har kommet vann i garasjen ved kraftig regn

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeider i forbindelse med nytt kjøkken, nye spotter i gang og div arbeider med nye/skiftet stikkontakter og brytere/dimmere

Arbeid utført av

Stolt Elektro AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El.kontroll mai 2025

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lader i parkering (parkering selges separat)

Document reference: 1002250353

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1002250353

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1002250353

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Frøvig Schneider	ca2318937cccf10c995236 9e6017a4d05ef3ac37	28.10.2025 18:07:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250353

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

Nabolagsprofil

Jess Carlsens gate 2 - Nabolaget Fredensborg - vurdert av 361 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

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

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	2 min 0.2 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	8 min 0.5 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	14 min 1.1 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	22 min 1.8 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	3 min 0.2 km
Edvard Munch videregående skole	8 min



Kvalitet på skolene
Bra 71/100

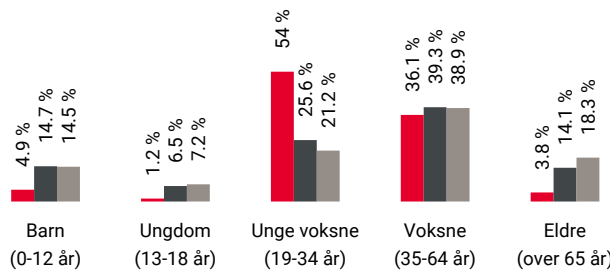


Opplevd trygghet
Veldig trygt 70/100



Naboskapet
Høflige 58/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Hausmannsgate barnehage (1-5 år) 129 barn	2 min 0.2 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	5 min 0.4 km
Hammersborg barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.4 km

Dagligvare

Kiwi Fredensborg	2 min
Joker Møllergata Søndagsåpent	2 min 0.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

-  1. Gående
-  2. Buss

 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 89/100

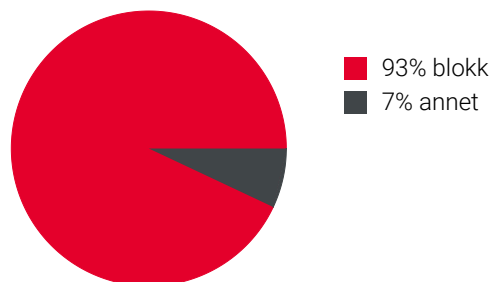
 **Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

Sport

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

Boligmasse



«Bor man på Fredensborg har man kort vei til alt(!), godt miljø, bor supersentralt, har fine områder å spasere rundt omkring i og en finfin nærhet til Akerselva.»

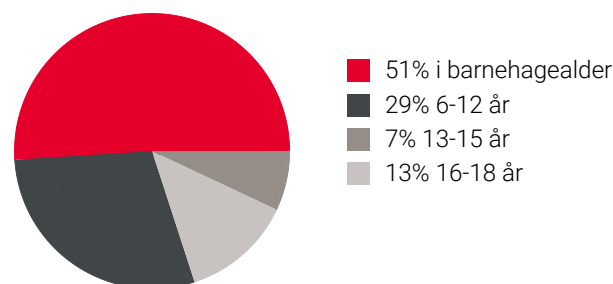
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

-  Gunerius Shoppingsenter 7 min 
-  Ditt apotek Anker 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



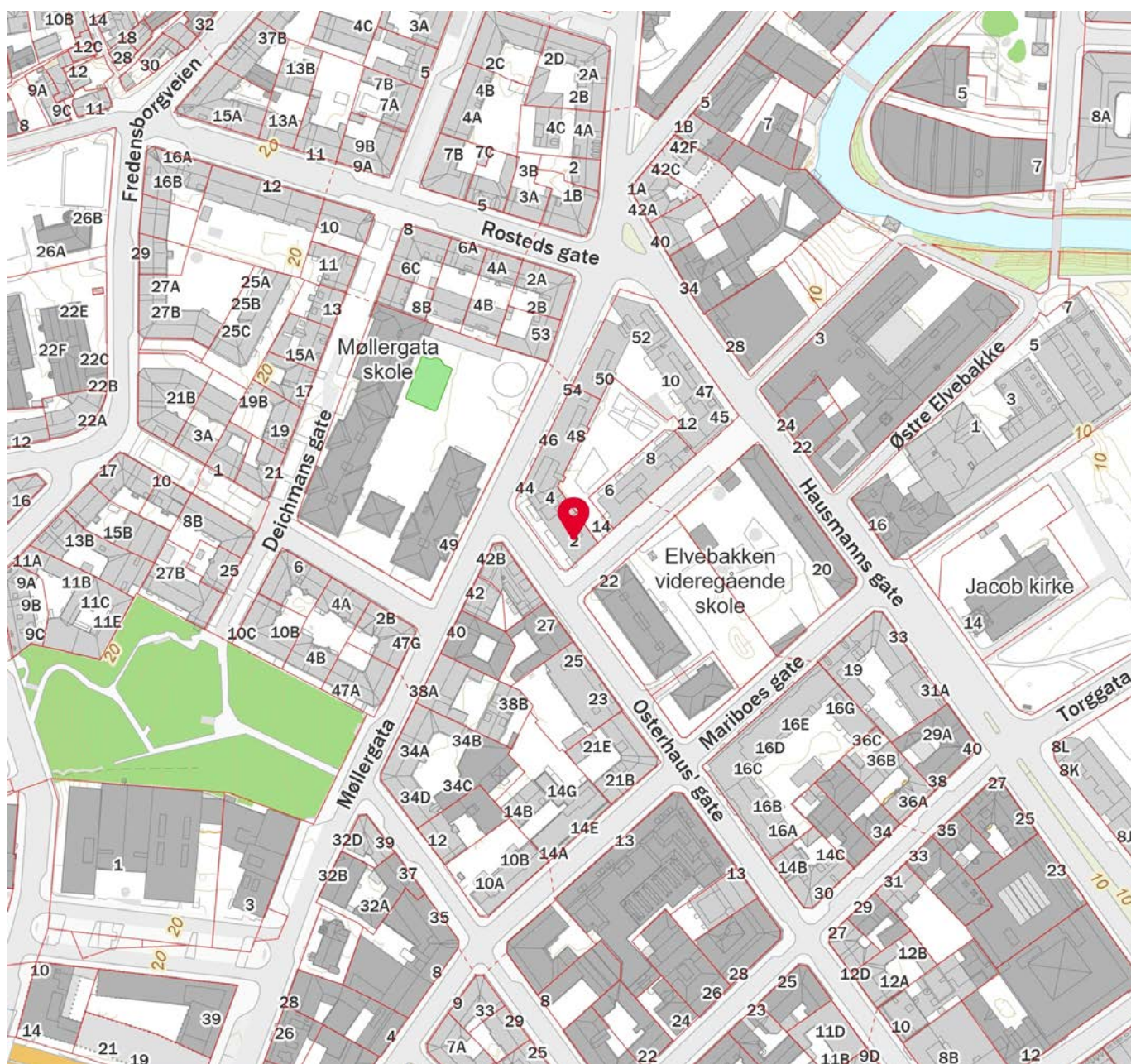
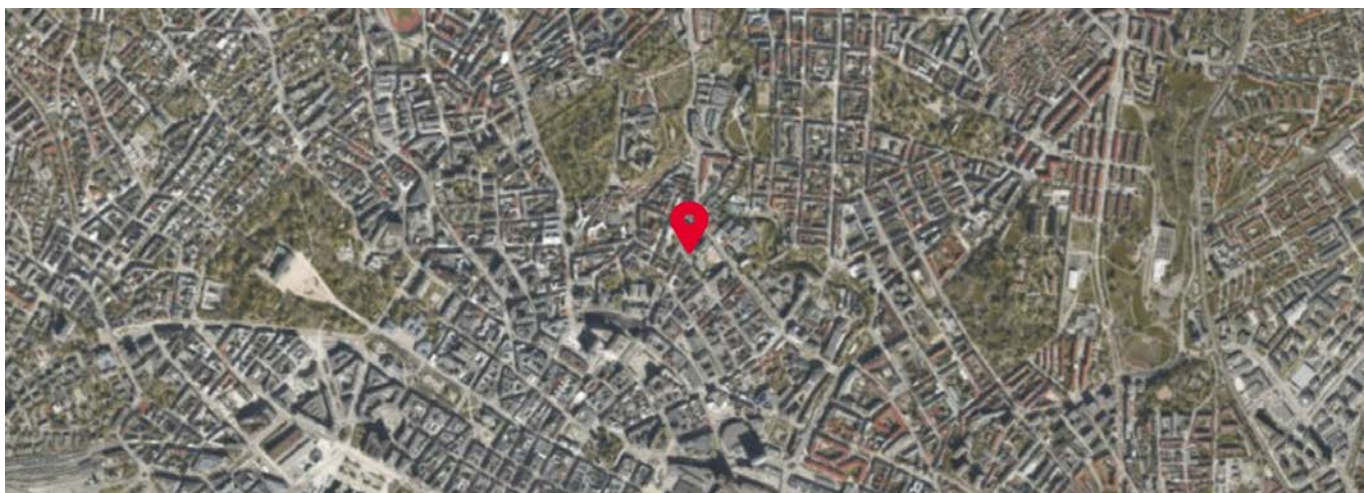
0%

60%

- Fredensborg
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

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



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 én 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 én 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) Nekte 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 én 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. Boret 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 en 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-antennar, 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 karmar.

(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 en 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 besluttet 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 tvangsfullbyrdslovens 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 én stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn én andel har likevel bare én stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis én stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn én 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 framtreddende 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 beslutes 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 sjanse 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 sjanse 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 sjanse 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 sjanse 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 sjanse 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 karmen, 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 Sjøppel

Sjøppelsekk/ containere er kun beregnet til husholdningsavfall. Sjøppelposer 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 sjøppelcontainerne. Midlertidig oppbevaring av sjøppelposer utenfor egen inngang er ikke tillatt.

§ 8 Fellesarealer

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

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

§ 9 Postkasseskilt og merking av ringeklokker

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

§ 10 Endring av husordensreglene

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

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

Gnr 508 bnr. 11, Oslo kommune

**§ 1
Navn**

Sameiets navn er Fredensborg Garasjesameie.

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

**§ 2
Hva sameiet omfatter**

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

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

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

120 andeler (parkeringsandeler), hver utgjørende 18/4405, til sammen	2160/4405
1 andel tilhørende Fredensborg Sameie 1 - gnr 208 bnr 938, til sammen	1115/4405
1 andel tilhørende Fredensborg Sameie 2 - gnr 208 bnr 939	666/4405
<u>1 andel tilhørende Jess Carlsen Borettslag - gnr 208 bnr 940,</u>	<u>464/4405</u>
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 boret 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 boret i borettslag på Jess Carlsenkvarialet 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/borettslavere på Jess Carlsenkvarialet 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 boret i borettslag på Jess Carlsenkvarialet kan bare skje til beboere i nærområdet.

2. Innløsning av og pålegg om salg av andel med rett til parkeringsplass tilordnet FS1 og 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 boret i borettslag på Jess Carlsenkvarialet, dersom det er nødvendig for å oppfylle offentligrettslige krav i reguleringsbestemmelser og det offentlige 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 boret som vedkommende sameier har på Jess Carlsenkvarialet. Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass tilordnet FS1, FS2 /JCB overfører sin eierseksjon/boligandel og/eller flytter fra Jess Carlsenkvarialet (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 Carlsenkvarialet, 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 Carlsenkvarialet etter følgende retningslinjer;

- Beboere på Jess Carlsenkvarialet 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 ekstraordinært 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 styre

Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anleggenger 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 halvdel 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 godkjenning.

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 Carlsenkvarartalet 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



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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Jess Carlsens gate 2
0183 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karianne Amlie

Telefon: 977 57 259
E-post: karianne.amlie@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre