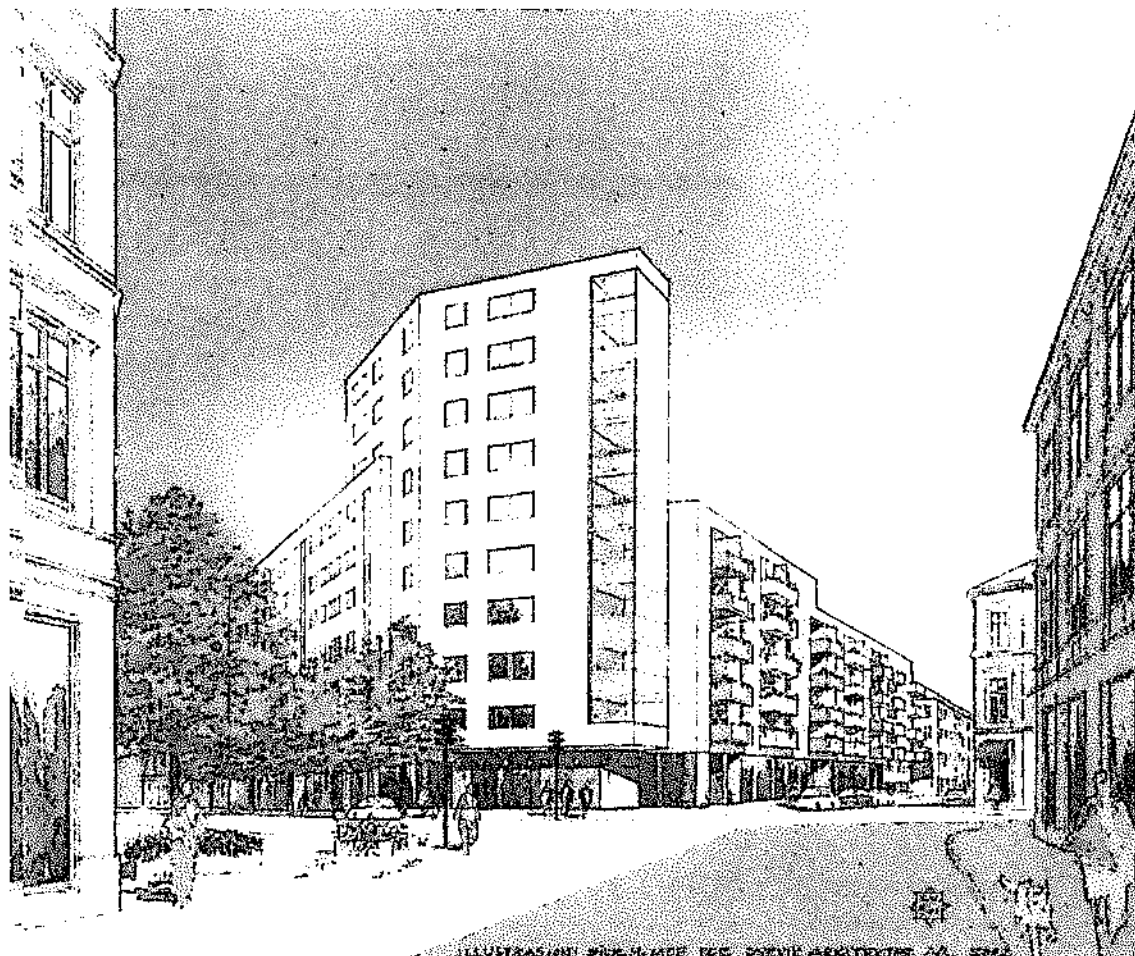


ORGANISERING OG ANSVAR I JESS CARLSENKVARTALET



1 Bakgrunn

Formålet med utarbeidelse av dette dokumentet er å gi en oversikt over de ulike sameiene og borettslagene i Jess Carlsen-kvartalet og det enkelte sameiets/borettslagets ansvar og rolle. Dette skyldes at kvartalet består av en rekke sameier og borettslag med ulike funksjoner, slik at det kan være vanskelig å ha klart for seg hvem som har ansvaret for hva i kvartalet.

2 Oversikt over eksisterende aktører

Følgende aktører eksisterer i kvartalet:

- Fredensborg Sameie 1 (FS1)
- Hausmann borettslag
- Fredensborg Sameie 2 (FS2)
- Jess Carlsen borettslag
- Sameiet Fredensborg Gårdsrom
- Fredensborg Garasjesameie

Man kan skille mellom aktører som er eiere av bygningsmasse (og som dermed har ansvar for forvaltning, drift og vedlikehold av bygningen), og aktører som ikke er det. FS1, FS2 og Jess Carlsen borettslag er bygningseiere av sine deler av bygningsmassen over bakkenivå.

Fredensborg garasjesameie er eier av garasjeanlegget. Sameiet Fredensborg Gårdsrom er eier av gårdsrommet, samt takhuset på taket av Jess Carlsengt. 12. De to sistnevnte sameiene er ideelle sameier mellom bygningseierne (FS1, FS2 og Jess Carlsen borettslag).

Hausmann borettslag er ikke en bygningseier, men er eier av 59 seksjoner i bygningsmassen til FS1.

Det gis en nærmere redegjørelse for de ulike sameiene og borettslagene nedenfor.

2.1 Fredenborg Sameie 1 (FS1)

Sameiet består av 48 selveierleiligheter, Hausmann borettslag og 4 næringslokaler. Styret består av følgende pr. 01.03.2006:

Navn	Henrik Renner Fredriksen	Lars Erik Bakk	Turi Bondeson	Steinar S. Eikum	Karianne Jonassen ¹
Rolle	Styreleder	Nestleder	Medlem	Medlem	Vara
Adresse	Møllergata 50	Møllergata 50	Jess Carlsengt.	Jess Carlsengt.	Møllergata 52
Telefon	99647531	41545888	90598673	97163580	97066806
e-post	henrikrf@hotmail.com	Lars.erik.bakk@polimoon.com	turi@bondeson.no	steinar@wmp.no	kariannejonassen@hotmail.com

Forretningsfører: Terje Sørhus, OBOS Eiendomsforvaltning AS

2.2 Hausmann borettslag

Borettslaget er en del av FS1. Styret består av følgende pr. 01.03.2006:

Navn	Turi Bondeson	Henning Lunde	Siri L. Evensen	Linn Bøhler	Morten Dick
Rolle	Medlem	Medlem	Medlem	Medlem	Medlem
Adresse	Jess Carlsengt. 10	Jess Carlsen gate 12	Jess Carlsen gate 10	Jess Carlsen gate 10	Jess Carlsen gate 12
Telefon	90598673	41440595	45272192	45299916	92417850
e-post	turi@bondeson.no	hl@geelmuyden-kiese.no	siri.l.evensen@accenture.com	linnboehler@hotmail.com	morten.dick@firesafe.no

Forretningsfører: Inger-Lise Haagensen, OBOS Forvaltning

¹ Gerd Misund er formelt sett styremedlem, men har flyttet fra kvartalet. Vararepresentanten møter i stedet, og er derfor reelt sett fungerende. Derfor er navnet satt inn i oversikten.

2.3 Fredensborg Sameie 2 (FS2)

Sameiet består av Jess Carlsen borettslag og 2 næringslokaler. Styret består av følgende pr. 01.03.2006:

Navn	Stein A. Haakafoss	Bjørn Strøm	Nina Johansen
Rolle	Leder	Styremedlem	Styremedlem
Adresse	Jess Carlsen gate 2	Jess Carlsens gate 6	Jess Carlsens gate 4
Telefon	47378558	90777543	95143747
e-post	haakafoss@hotmail.com	Bjorn.Strom@dss.dep.no	nina.johansen@heathlambert.no

Forretningsfører: Inger-Lise Haagensen, OBOS Forvaltning

2.4 Jess Carlsen borettslag

Styret består av følgende pr. 01.03.2006:

Navn	Stein A. Haakafoss	Bjørn Strøm	Remi Padoin	Stein Svendsen	Kave Nasiri
Rolle	Leder	Nestleder	Styremedlem	Styremedlem	Styremedlem
Adresse	Jess Carlsen gate 2	Jess Carlsens gate 6	Jess Carlsens gate 4	Jess Carlsens gate 8	Jess Carlsens gate 6
Telefon	47378558	90777543	93032100	90606066	95917353
e-post	haakafoss@hotmail.com	Bjorn.Strom@dss.dep.no	obos@padoin.com	stein.svendsen@nj.no	kave.nasiri@hotmail.com

Forretningsfører: Inger-Lise Haagensen, OBOS Forvaltning

2.5 Sameiet Fredensborg Gårdsrom (gårdsromssameiet)

Et sameie mellom FS1 og FS2/Jess Carlsen borettslag. Styret består av følgende pr. 01.03.2006:

Navn	Henrik Renner Fredriksen	Stein Haakafoss	Remi Padion	Linn Bøhler
Rolle	Styreleder	Nestleder	Styremedlem	Styremedlem
Adresse	Møllergata 50	Jess Carlsen gate 2	Jess Carlsens gate 4	Jess Carlsens gate 10
Telefon	99647531	47378558	93032100	45299916
e-post	henrikrf@hotmail.com	haakafoss@hotmail.com	obos@padoin.com	linnboehler@hotmail.com

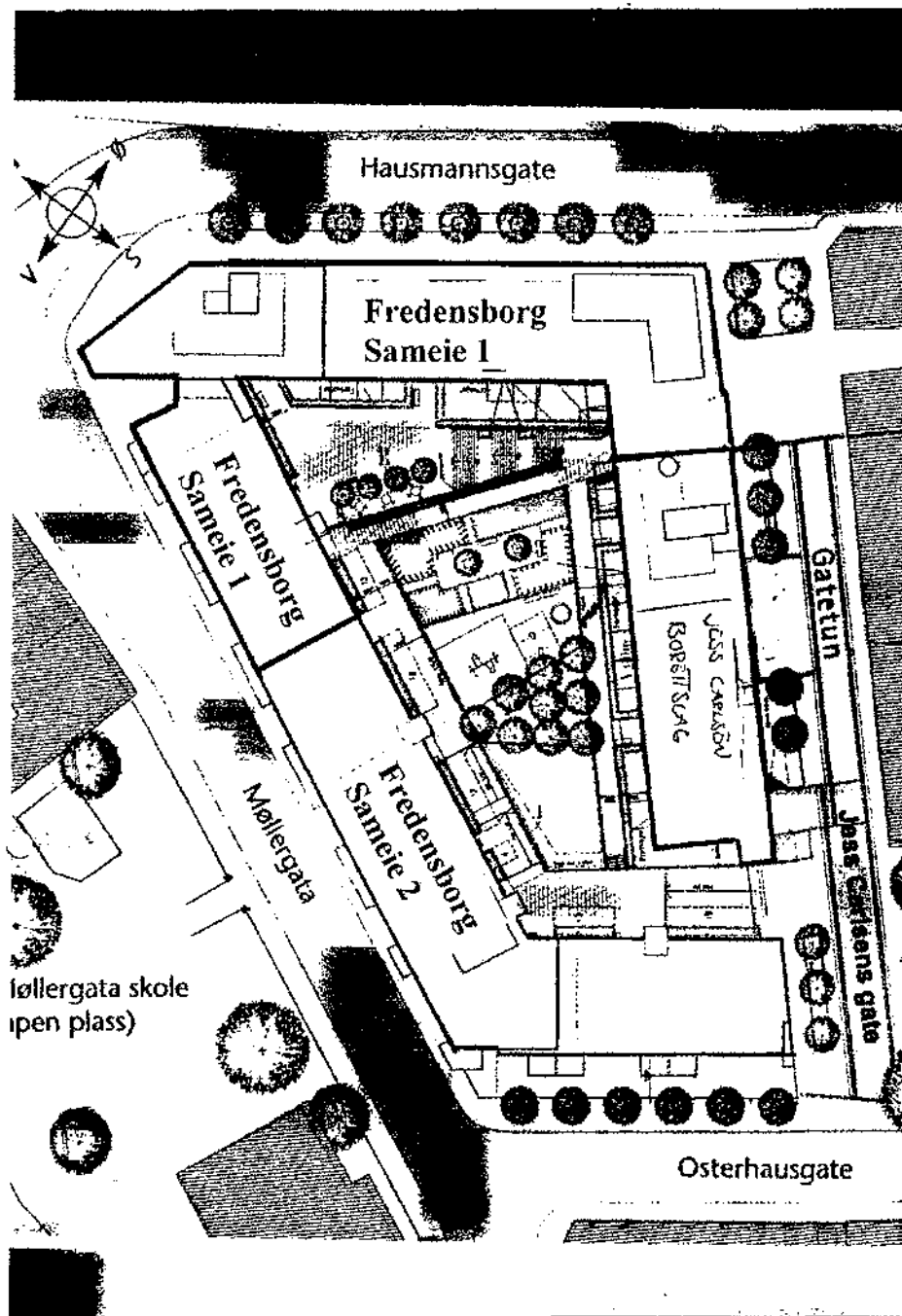
Forretningsfører: Inger-Lise Hågensen, OBOS Forvaltning

2.6 Fredensborg Garasjesameie (garasjesameiet)

Et sameie mellom FS1, FS2/Jess Carlsen borettslag og garasjeiere (beboere og eksterne eiere). Styret består av følgende pr. 01.03.2006:

Navn	Stein Haakafoss	Henrik Renner Fredriksen	Linn Bøhler
Rolle	Styreleder	Nestleder	
Adresse	Jess Carlsen gate 2	Møllergata 50	
Telefon	47378558	99647531	
e-post	haakafoss@hotmail.com	henrikrf@hotmail.com	

Forretningsfører: Inger-Lise Hågensen, OBOS Forvaltning



3 Den enkelte enhets funksjon

3.1 FS1 og Hausmann borettslag

FS1 er bygningseier av Møllergata 50 og 52, samt Jess Carlsengt. 10 og 12 (se tegning). Det innebærer at FS1 også er bygningseier for den del som hører til Hausmann borettslag.

Som bygningseier har FS1 ansvaret for drift, forvaltning og vedlikehold av bygningsmassen, inkludert fasader og tak.

Hausmann borettslag (Jess Carlsengt. 10 og 12) er en del av FS1, og er eier av 59 enkeltseksjoner i FS1. Det innebærer at borettslaget internt i FS1 fremstår som en storeier av seksjoner, men at det ikke innebærer at borettslaget har en annen status enn selveierseksjonene og næringslokalene i sameiet. Det kan sammenliknes med at en privatperson hadde kjøpt 10 eierseksjoner i den hensikt å drive utleie. Dette medfører at borettslaget som sådan ikke har plikter eller rettigheter som eiendomseier. Påvirkning skjer gjennom styrerepresentasjon i FS1.

Som følge av at borettslaget er organisert som et borettslag medfører dette imidlertid et lovmessige forpliktelser i forhold til intern organisering, uavhengig av FS1. De lovmessige forpliktelsene fremgår av lov om burettslag.²

Borettslaget er pålagt å etablere et eget styre som skal ha ansvaret for borettslagets budsjett, samt dets interne anliggender. I tillegg plikter borettslaget å gjennomføre generalforsamlinger, der alle andelseierne i borettslaget har møterett. Borettslaget har egne vedtekter.

Typiske beslutninger som skal treffes av borettslaget er spørsmål om fremleie, utkastelse mv, og økonomiske forhold vedrørende fellesgjeld etc. Dette er spørsmål som ikke vedkommer sameiet. Borettslaget vil selv måtte dekke kostnadene ved å ha sin egen organisasjon.

Kostnadene forbundet med forvaltning, drift og vedlikehold dekkes av FS1, og med følgende fordeling mellom de ulike "grupperingene" i sameiet:

Hausmann borettslag	37,9%
Selveiere	42,9%
Næring	19,2%

Selveierne i FS1 har tilgang til en egen takterrasse på taket av Møllergata 52. For å skille ut driften av dette fra sameiet for øvrig, er det opprettet en egen takterrasseforening (Fredensborg Takterrasseforening).

Det skal avholdes sameiermøter i FS1 hvert år innen utgangen av april. I sameiermøtet har eiere av seksjonene møterett. Det innebærer at andelseiere i Hausmann borettslag ikke kan møte i sameiermøtet, men vil være representert gjennom borettslagets ene representant i møtet.

3.2 Jess Carlsen borettslag

Borettslaget består av 98 leiligheter fordelt på to bygninger. Borettslaget omfatter Jess Carlsens gate 2,4,6 og 8 samt Møllergata 48. Det innebærer at borettslaget også omfatter den delen av bygningsmassen som er benevnt Fredensborg Sameie 2 i bildet over.

Borettslagets eiendommer har gårdsnummer 208 bruksnummer 939, seksjon 1 og gnr 208. bnr. 940.

Borettslaget eier alene bnr 940 (Jess Carlsen gt 6 og 8), mens bnr 939 eies av Fredensborg Sameie 2 (jf. bildet).

² Lov 6 juni 2003 nr. 39.

Selv om borettslaget ikke formelt eier alle adressene i borettslaget, har dette ingen betydning for den enkelte beboer. Dette da borettslaget har selvstendig råderett over sin egen seksjon og har vedlikeholdsplikt på denne.

Borettslaget er andelshaver i Fredensborg Sameie 2 (3665/3835), Sameiet Fredensborg gårdsrom (39/205) og Fredensborg garasjesameie (464/4405).

Styret i Jess Carlsen Borettslag velges av en årlig generalforsamling.

3.3 Fredensborg Sameie 2

Fredensborg Sameie 2 er et selskap som den enkelte beboer ikke skal behøve å forholde seg til.

Dette er et sameie mellom Jess Carlsen Borettslag og to næringsseksjoner som eier gårdsnummer 208 gnr 239 (Møllergata 44, 46 og 48 og Jess Carlsen gate 2 og 4).

Jess Carlsen Borettslag har 3665 andeler av totalt 3835. De resterende andeler eies av de to næringsseksjonene.

I følge sameiets vedtekter hviler kostnader og vedlikeholdsplikt, med noen få unntak, på den enkelte seksjonseier. Dette betyr at sameiet i hovedsak blir et selskap som tar i mot regninger fra garasje- og gårdsromsameiet og fakturerer disse videre til Jess Carlsen.

Selskapet fatter få egne beslutninger.

Styret i Fredensborg Sameie 2 velges av et sameiemøte. Jess Carlsens Borettslag representeres her ved styret.

Selskapet er andelshaver i gårdsromsameiet (59/205) og i garasjesameiet (666/4502).

3.4 Gårdsromssameiet

Sameiet omfatter et gårdsrom i en egen fradelt eiendom på bakkenivå, betegnet som gnr. 208, bnr. 302 i Oslo kommune og et areal på taket av Fredensborg Sameie 1, i det nordøstlige hjørnet av Jess Carlenkvartalet ("Gårdsrommet") samt en næringsseksjon (Terrassehus) med terrasse ("Terrassehuset"), snr. 111 på gnr. 208 bnr. 938 i Oslo kommune.

Gårdsrommet befinner seg innenfor bebyggelsen til Fredensborg Sameie 1, Fredensborg Sameie 2 og Jess Carlsen Borettslag.

Sameiet er et ideelt sameie hvor ingen av sameierne eier noen spesiell del av sameiets eiendom.

Sameiet består av 3 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger:

1 andel tilhører Fredensborg Sameie 1. Andelen utgjør 107/205-deler.

1 andel tilhører Fredensborg Sameie 2. Andelen utgjør 59/205-deler

1 andel tilhører Jess Carlsen Borettslag. Andelen utgjør 39/205-deler

Sameierne er juridiske personer (eierseksjonssameier og borettslag), som hovedsakelig består av boligseksjoner/boligandeler, men også av enkelte næringsseksjoner. Næringsseksjonene skal ikke ha plikter eller rettigheter i tilknytning til gårdsromssameiet, men skal bære en forholdsmessig andel av felleskostnader til strøm, fjernvarme mv som de nyter godt av, samt til drift og vedlikehold av infrastrukturen som er etablert for dette.

Sameiets formål er å eie og forvalte Gårdsrommet og Terrassehuset til beste for eierne av og beboere i boliger i Jess Carlsenkvartalet samt å sørge for drift og vedlikehold av teknisk infrastruktur på Jess Carlsenkvartalet frem til de enkelte eiendommene.

Sameiet har ansvaret for å:

- Forestå den løpende drift av Gårdsrommet
- Forestå den løpende drift av Takterrassen (felles for alle beboerne) i Jess Carlsengt 12.
- Forestå den løpende drift av felles boder, felles søppelrom, felles vaktmesterrom og fellestekniske rom
- Forestå den løpende drift og det løpende vedlikehold av felles infrastruktur (kabler, rørledninger, svakstrømsinnretninger og annet av liknende karakter) for Jess Carlsenkvartalet
- Inngå og følge opp vaktmesteravtale for boligene
- Forestå betaling og fordeling og utfakturering av kostnader til fjernvarme
- Forestå eventuelle forhandlinger om inngåelse/terminering av avtaler for bredbånd mv

I tillegg fungerer gårdsromssameiet som et samordningsorgan mellom sameierne (FS1 og FS2/Jess Carlsen borettslag) for forhold som ikke faller inn under gårdsromssameiets ansvarsområde, men som er et felles anliggende for hele kvartalet. Det presiseres at slik samordning forutsetter at det enkelte sameie/borettslag som ansvarlig bygningseier beslutter at slik samordning skal skje for den enkelte sak. Det er også en forutsetning at samordningen ikke påfører gårdsromssameiet kostnader som ikke er hjemlet i vedtektene.

3.5 Garasjesameiet

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 FS1, FS2 og Jess Carlsen Borettslag.

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

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

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

I henhold til 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"

Sameiets formål er å eie og forvalte garasjeanlegget med diverse felles bygningsmessige og tekniske funksjoner (spesialrom) for bebyggelsen over.