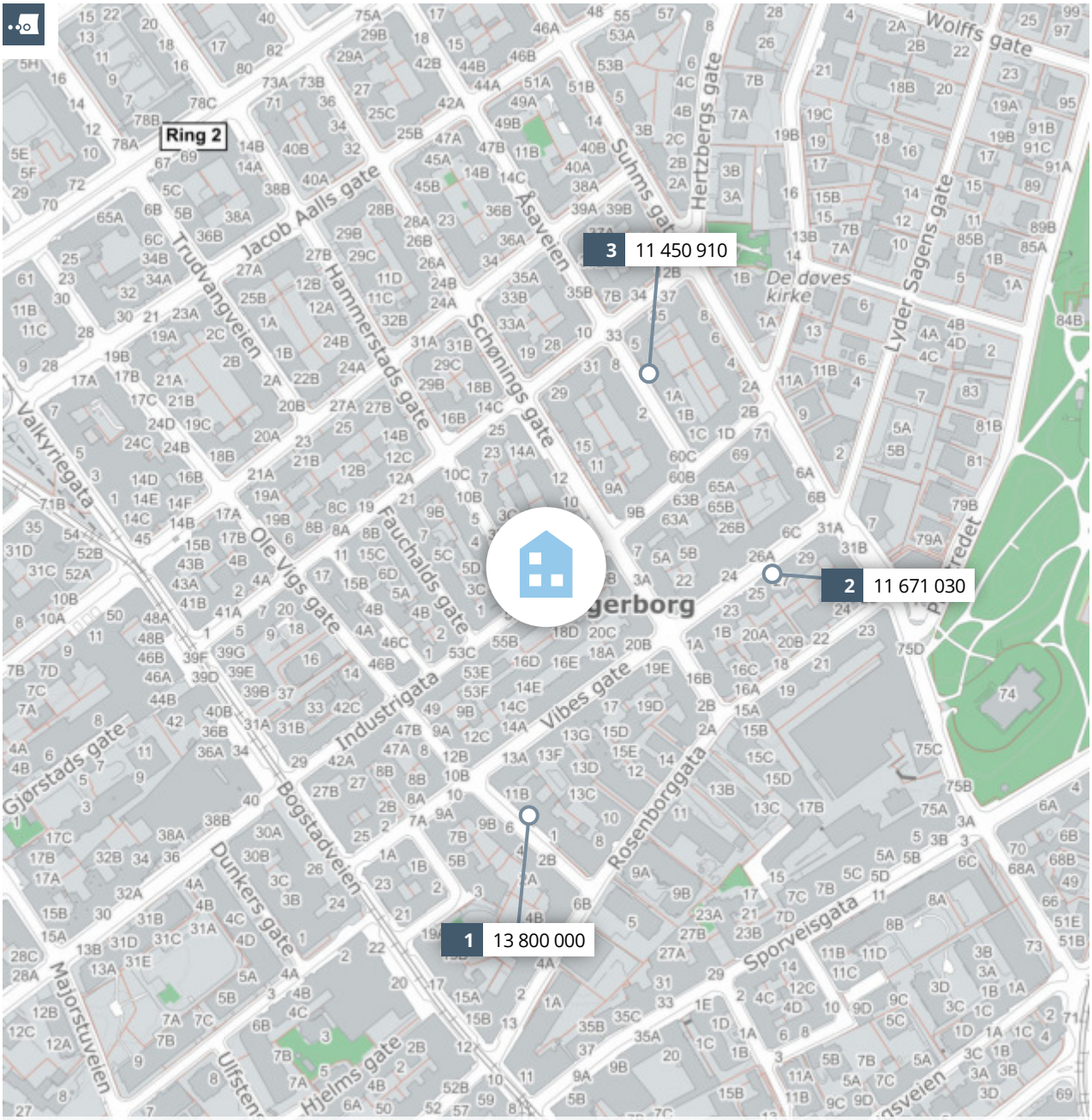
INDUSTRIGATA 56A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklærings skejma 03.10.2024
Tilstandsrapport 03.10.2024
Ferdigattest - 2022
Godkjente Tegninger
Megleropplysninger - 23.09.2024
Vedtekter
Ekstraordinært årsmøte 2024
Innkalling til årsmøte 2024
Årsmøte 2024 - Referat
Årsmøte 2024
Arealbekreftelse
Reguleringskart A3
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

INDUSTRIGATA 56 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 03.10.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Industrigata 56 A, 0357 OSLO

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1876

GNR 215 BNR 100 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 13

Verdivurdert til

9 800 000

-	9 800 000	97 030
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	101 m²
BRA	111 m²
Byggeår	1876

Fellesutgifter	5 599
Formue	32 384
Soverom	3
Etasje	3
Peis	

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Ole Vigs gate 3 116 m² 1895 2. etg 3 sov			12.06.2024	13 990 000	**13 800 000**	0	13 800 000	**118 966**
2	Vibes gate 27 100 m² 1904 4. etg 2 sov			22.05.2024	11 790 000	**11 550 000**	121 030	11 671 030	**116 710**
3	Åsaveien 3 105 m² 1913 4. etg 3 sov			13.08.2024	11 500 000	**11 300 000**	150 910	11 450 910	**109 056**

Industrigata 56 A er en romslig og klassisk hjørneleilighet over to plan i ærverdig bygård.
Boligen har en generøs takhøyde, stukkatur, rosett og peis. I sin helhet består boligen av entré, en luftig stue, to gode soverom, loftsrom og kjøkken med stor spisestue. Originalt tak på kjøkken som gir et unikt og særegent rom.

Loftstuen er godkjent og kan fint innredes og brukes som et ekstra soverom.

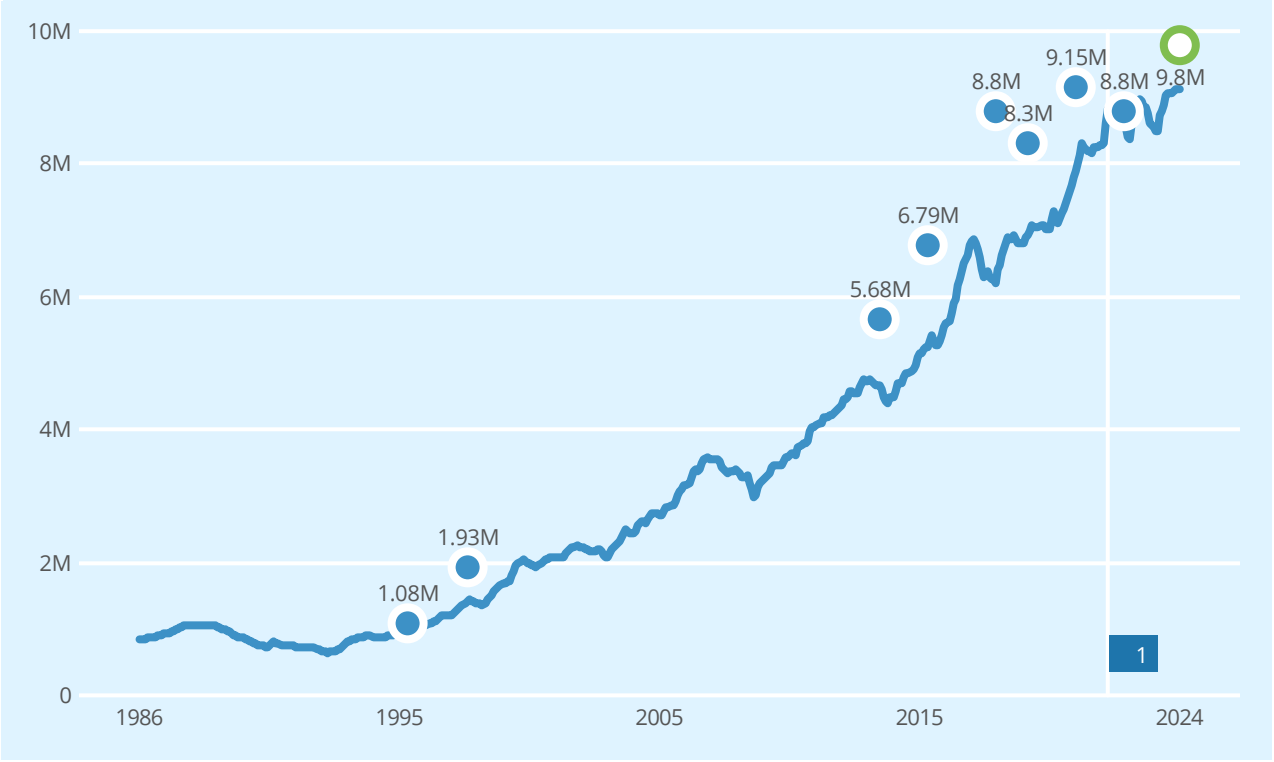
Leiligheten disponerer kjellerbod på ca. 11 kvm.

Boligen ligger i et svært attraktivt, sentralt og veletablert boligområde på Majorstuen. Her har du alt du kan tenke deg av servicetilbud, restauranter og parkanlegg med rekreasjonsmuligheter like utenfor døren.

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

og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
19.08.2022	14.09.2022	21.10.2022	8 650 000	8 800 000	0	8 800 000	2
02.05.2020	03.12.2020	17.12.2020	9 290 000	9 153 000	0	9 153 000	
01.06.2018	15.02.2019	22.05.2019	8 500 000	8 300 000	0	8 300 000	
14.12.2017		14.12.2017	-	8 800 000	-	8 800 000	
10.04.2015		23.06.2015	6 790 000	6 790 000	0	6 790 000	
28.05.2013	21.08.2013	03.10.2013	5 850 000	5 675 000	0	5 675 000	
29.04.1998		29.04.1998	-	1 930 000	-	1 930 000	

+3 omsetninger

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 13 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

17.9M
17.4M
16 608 000 Prisantydning i snitt
15.9M
15.4M

Annonsene har i snitt ligget ute i
51
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 13 grunnkrets siste 6 mnd

20
leiligheter solgt

10.0M
9 793 000 Salgspris i snitt
9 677 000 Prisantydning i snitt
9.6M
9.4M

Solgt i snitt i løpet av
15
dager

for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

131 646 MAJORSTUEN RODE 13 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

120 220 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

97 030 Industrigata 56 A Totalpris 9 800 000

EGENERKLÆRINGS SKEJMA 03.10.2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6240550

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Peter Tobias R Thus	Charlotte Skeie

Gateadresse
Industrigata 56A

Poststed	Postnr
Oslo	0357

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6240550

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6240550

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6240550

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader 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: 6240550

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tobias Thus	077cba18e54750f446d80e4 2d5145e0ce9ff06ee	03.10.2024 09:17:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charlotte Walther von Lesser Skeie	c4587110d7856ba4d7894e b87c211efe1aafb386	03.10.2024 10:52:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6240550

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

TILSTANDSRAPPORT
03.10.2024

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Industrigata 56 A, 0357 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 100, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 18.09.2024 **Rapportdato:** 03.10.2024 **Oppdragsnr.:** 20084-2821 **Referansenummer:** IK2420

Autorisert foretak: Stavern Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Gøran Sørnes **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Stavern Taksering as

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Gøran Sørnes

Uavhengig Takstingeniør

gs@staverntaksering.no

480 89 058

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE:
Bygård med yttervegger av murverk/teglsteinsvegger med innvendig panel og plater. Utvendig dekket med naturstein med teglkrone. Tak Trekonstruksjon tekket med plater. Isolerglass vinduer fra ukjent årstall.

INNVENDIGE OVERFLATER:
Boligen har overflater som består av :

- Gulv: Parkett, gulvbord (nylig pusset tregulv)
- Veggflater: Malt flater, panel. noe knirk i gulvbord,
- Himling/innvendig/tak: Malt flater og stukkatur. Tak i kjøkken har orginalt tak med malerier.

Overflaten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

KJØKKEN:
Kjøkkeninnredningen fra Kvik som fremstår som moderne og består av en innredning av hvite, glatte fronter med gripekant og benkeplater i stein/komposit med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri, marmorflis i sprutsone ved platetopp.

Hvite integrerte hvitevarer består av følgende:
- Oppvaskmaskin
- Kjøl- / fryseskap
- Platetopp
- Stekeovn

Mangler komfyrvakt.

BAD:
Badet har malte plater i himling og delvis på vegg, flis på gulv og delvis på vegg, varmekabler i gulvet. Det er montert et vegghengt toalett, baderomsinnredning med vaskeservant på benkeplate, underskap, dusjhjørne med vegger i glassbyggerstein.

Veggflater: Fliser med varmekabler
Gulvflater: Fliser, malte plater
Takflater: Malte plater med innfelte spotter

Innredninger:
- Vegghengt toalett.
- Baderomsinnredning med vaskeservant på en benkeplate, underskap
- Dusjhjørne med vegger i glassbyggerstein

Ventilasjon:
- Det er montert en elektrisk fukt styrt vifte som ikke er funksjonsprøvd.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
- El-anlegg med automatsikringer
- Vannrør av eldre kobberør
- Avløpsrør av gamle soilrør
- Varmtvannsberder på 120 liter mer en 20 år gammel.

Jeg anbefaler at det elektriske anlegget gjennomgås av fagmann på grunn av registrerte avvik.

OPPVARMING:
Det er montert inn peis og panelovner i leiligheten, varmekabler på badet som ikke er funksjons prøvd av meg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

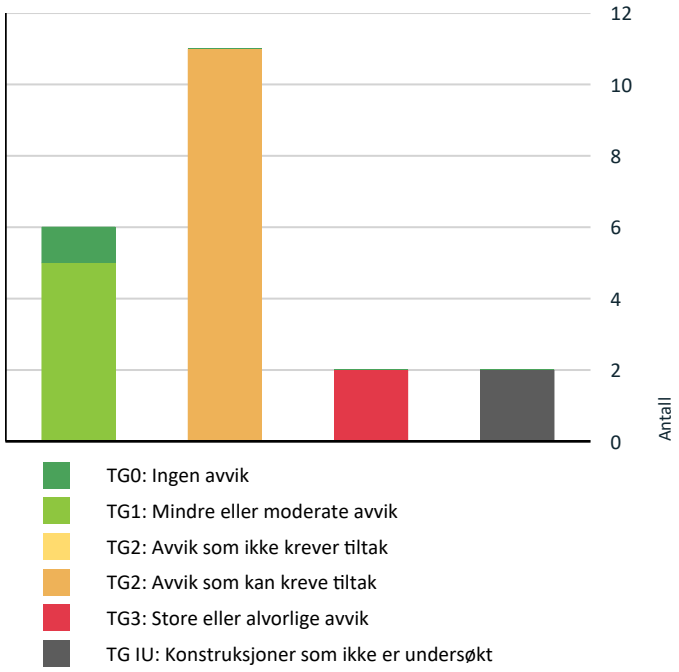
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke forelagt og takstmannen tar derfor all forbehold om lovligheter og eventuelt godkjente plantegninger i kommunes arkiver.
Det finnes ingen ferdigattest i kommunens arkiver.

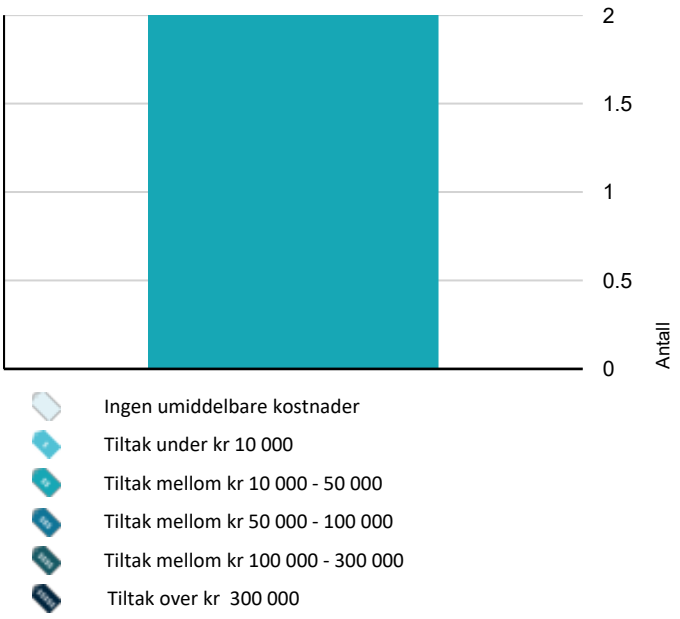
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsrapporten er basert på visuell befaring uten inngrep i byggverkene som for nivå 1, bygningen beskrives, evt. negative avvik anføres og forhold vedrørende verdsettingen kommenteres. Takstmannen kontrollerer ikke eller funksjonstester elektriske installasjoner, ventilasjon- eller fyringsanlegg. Det foretas en enkel besiktigelse begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.

Dette er ikke en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet. Tilstandsgraden for el. er vurdert ut fra den forenklede og begrensede spørsmål og besiktigelse som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Evt. forhold som tilligger et sameie er delvis kommentert og i slike tilfeller er ingen kontroll av FDV og dokumentasjon for bygningene er foretatt.

Rapporten oppfyller krav til "godkjent tilstandsrapport" jf. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) gjeldene fom. 1.1.2022. Ifg § 1-6. kan ikke tilstandsrapporten være eldre enn ett år på det tidspunktet kjøperen binder seg til å kjøpe boligen.

Rapporten er utarbeidet til oppdragsgiers salgsformål og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden eller til andre formål.

For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.

Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Tegninger fra byggesaksmappe og/eller dokumentasjonspakke for eksisterende bygninger er ikke innhentet til rapporten, og offentlige arealoppgaver for boligen er ikke kontrollert eller kommentert. Tegninger og bygningsmessig utførelse kan avvike ift. bygningene slik de i dag fremstår og skal bare benyttes som veiledende. Vær
oppmerksom på at dette vil være illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.

Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Det er således heller ikke kontrollert om boligens bruk er iht. byggegodkjenning.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne oppdaget etter å ha undersøkt objektet slik god skikk tilsier. Verdsettelse og tilstandsrapport er utført etter beste skjønn.

Det er ikke mottatt noen dokumenter i denne rapporten. Jeg tar derfor forbehold om opplysninger som kan være av betydning ikke er tatt med i denne rapporten
Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk. Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber

Sammendrag av boligens tilstand

derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si ifra om det er feil som bør rettes opp i taksten.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1876

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Det er montert vinduer med isolerglass og trekarmer. Det er et Velux takvindu i stue i 4. etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må justeres.

TG 1 Dører

Det er montert en brann og lydklassifisert entredør i denne leiligheten.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Boligen har overflater som består av :

- Gulv: Parkett, gulvbord (nylig pusset tregulv)
- Veggflater: Malt flater, panel. noe knirk i gulvbord,
- Himling/innvendig/tak: Malt flater og stukkatur. Tak i kjøkken har orginalt tak med malerier.

Overflaten fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er noe knirk i gulvbord

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har trebjelkelag som etasjeskille fra byggeåret.

Etasjeskille av trebjelker etter byggetiden standard, med selvbærende plater/tregulv med påliggende overflate gulv. Noe avvik på gulv ble observert men ikke så store at de virker sjenerende for daglig bruk. Noe knirk i gulv ble observert. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning. Konstruksjonen er ikke åpnet.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har en musrsteinspipe. Det er montert en peis i stuen som ikke er funksjonsprøvd.
det foreligger ingen informasjon iht pipen har avvik ned over etasjene. Jeg har ingen mulighet til å sjekke pipeløpene da jeg ikke hadde mulighet til å sjekke pipen nedover og oppover etasjene på grunn av manglende tilgjengelighet. Jeg anbefaler at pipen sjekkes i regi av sameiet med fagfolk som har ansvar for inspeksjon.

TG 2 Innvendige trapper

Det er montert en malt tretrapp i leiligheten. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Trappen går opp i fra kjøkkenet til loftstue.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige profilerte, formpressede og malte dører av tré.
Dørene har normal bruksslitasje.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

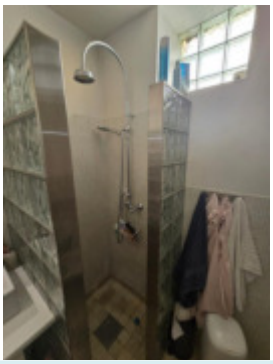
Tilstandsrapport

Badet har malte plater i himling og delvis på vegg, flis på gulv og delvis på vegg, varmekabler i gulvet. Det er montert et vegghengt toalett, baderomsinnredning med vaskeservant på benkeplate, underskap, dusjhjørne med vegger i glassbyggerstein.

Veggflater: Fliser med varmekabler
Gulvflater: Fliser, malte plater
Takflater: Malte plater med innfelte spotter

Innredninger:
- Vegghengt toalett.
- Baderomsinnredning med vaskeservant på en benkeplate, underskap
- Dusjhjørne med vegger i glassbyggerstein

Ventilasjon:
- Det er montert en elektrisk fukt styrt vifte som ikke er funksjonsprøvd.



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Overflater på vegg og i himling:
- Veggflater: Fliser, malte plater
- Takflater: Malte plater med innfelte spotter

Det mangler silikon fuger i hjørner.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvflater: Fliser, varmekabler

Jeg har brukt laser og funnet tilfredsstillende fall på gulvet iht krav til fall.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

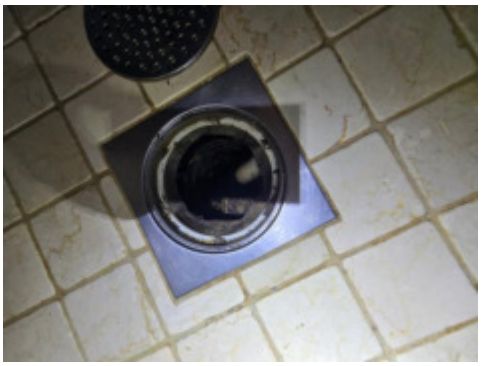
Det er noen fuger som har riss/sprekker i seg.

Konsekvens/tiltak
• Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



Bildet viser plastsluk med synlig sluk mansjett som ligger under klemring.



Bildet viser hjelpe sluken i dusj nisje som har avløp ned til hoved sluken.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredninger:
- Vegghengt toalett.
- Baderomsinnredning med nedfelt vaskeservant på en benkeplate, underskap
- Dusjhjørne med vegger i glassbyggerstein

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak med tanke på innredning.
Man må følge med på innebygd sisternen med manglende synliggjøring av eventuelle lekkasjer.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon:
- Det er montert en elektrisk fuktstyrt vifte som ikke er funksjonsprøvd.

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er murvegger på badet, det er derfor ikke boret hull og målt etter fukt.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen fra Kvik som fremstår som moderne og består av en innredning av hvite, glatte fronter med gripekant og benkeplater i stein/komposit med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps blandebatteri, marmorflis i sprutsone ved platetopp.

Hvite integrerte hvitevarer består av følgende:
- Oppvaskmaskin
- Kjøl- / fryseskap
- Platetopp
- Stekeovn

Mangler komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Komfyrvakt må monteres.



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er montert en hvit avtrekksvifte med kullfilter over platetoppen.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Leiligheten har vannrør i kobber fra ukjent årstall

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Leiligheten har i hovedsak avløpsrør av støpejern fra ukjent årstall

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 3 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon og ventileres gjennom å åpne vinduer.

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Varmtvannstank

Det er montert en 120 liters varmtvannstank i innredninge på badet. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Det er løs stikkontakt på berederen på badet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske er noe åpent og skjult anlegg med automatsikringer og innholdsfortegnelse. Sikringsskapet er plassert i entreen.

Det ble registrert en kombinasjon av nyere og eldre elinstallasjoner. Løs stikkontakt bak bereder på bad. Mht. alder på anlegget, registrerte avvik og at det ikke foreligger dokumentasjon på anlegget, anbefales det en full gjennomgang av det elektriske anlegget. TG3 - Det er utette gjennomføringer i skap. Eldre elektrisk anlegg med automatsikringer. Stedvis oppgradert ved renovering av bad og kjøkken. Sikringsskap med automatsikringer plassert i
felles oppgang. Innvendig elektrisk anlegg i
leiligheten er en kombinasjon av åpent- og skjult.
Hovedsikring på 25A.
På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
Varmekabler er ikke funksjon testet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Generelt om anlegget

2. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
3. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

4. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Ja
5. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
6. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene. bør hele anlegget sjekkes av fagfolk.
   Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg.
   Varmekabler er ikke funksjon testet.

Generell kommentar

El anlegget er ved visuell vurdering i god stand men er utenfor takstmannens fagfelt. På generelt grunnlag anbefaler vi en el kontroll av alle elektriske anlegg som er eldre en 5 år uten el kontroll de siste 5 årene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsling, brannslukking og brannsikkerhet.
Boligen er utstyrt med brannvarslere og brannslukkere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

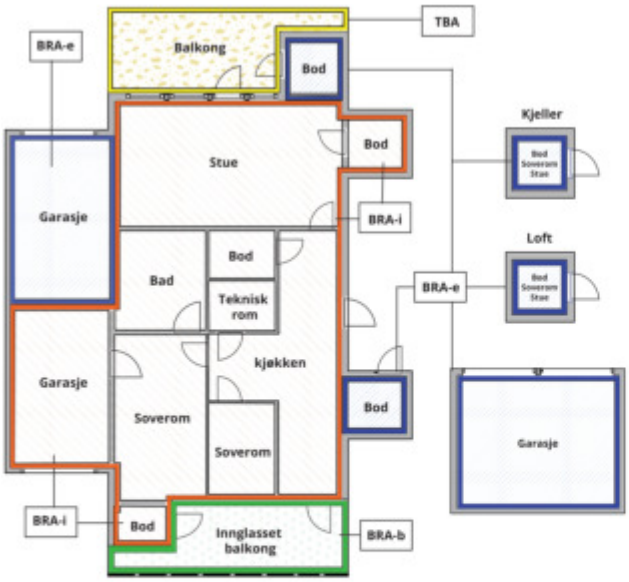
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	89	10		99			99
Loftsrom	12			12		4	16
SUM	**101**	**10**				**4**	**115**
SUM BRA	**111**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Soverom , Soverom 2, Stue , Kjøkken , Entré , Gang , Bad , Bod med vaskemaskin	Bod 2	
Loftsrom	Soverom		

Kommentar

Det eksterne arealet er en bod i kjelleren som er ca 10m2
Arealer med lav takhøyde er 4.4m2. på grunn av avrundingsregler i takstbransjens retningslinjer for målbart arealer rundes dette arealet ned til 4m2.
Det er også en bod internt i leiligheten som med muligheter for å vasker klær. Dette rommet er definert som P-rom på grunn av dette.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke forelagt og takstmannen tar derfor all forbehold om lovligheter og eventuelt godkjente plantegninger i kommunes arkiver.
Det finnes ingen ferdigattest i kommunens arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Takstmannen har ingen mulighet for å sjekke avvik på branncelleinndeling da dette må dokumenteres iht godkjenning av seksjonert boenheter. Seksjonering er godkjent av Oslo kommune der ansvarlig søker må dokumentere at branncellene er godkjent iht dagens byggeteknisk forskrift.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	101	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2024	Gøran Sørnes	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	100		4	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse
Industrigata 56 A

Hjemmelshaver
Skeie Charlotte Walther Von Lesser, Thus Peter Tobias Rakkestad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et svært attraktivt og veletablert boområde på Majorstuen. Industrigata strekker seg fra Bogstadveien opp til Suhms gate. Her har du alt du kan tenke deg av servicetilbud. Like utenfor leiligheten finner du en søndagsåpen dagligvarebutikk. Den kjente og meget populære tapasrestauranten Delicatessen ligger også rett rundt hjørnet. Like i nærheten finner du også restauranter og barer. Bogstadveien, kanskje Norges mest kjente shoppinggate, ligger 150 meter fra leiligheten. Her finnes tilbud for de fleste behov, det være seg trendy motebutikker, små, koselige nisjebutikker og større kjedebutikker. For de turglade finnes det flere parkanlegg med rekreasjonsmuligheter. Tre minutter fra leiligheten ligger Stensparken. En liten spasertur fra leiligheten finner man Frognerparken og Slottsparken. Fra Majorstuen tbane tar linje 1 deg til Frognerseteren og inngangen til Nordmarka på 30 min

Adkomstvei

Fra Oslo: Ta Hammersborggata til Calmeyers gate. Sving til høyre og inn på Calmeyers gate. Ta Maridalsveien og Waldemar Thranes gate til Dalsbergstien i Sankt Hanshaugen. Ta Bislettgata, Pilestredet og Vibes gate til Industrigata i Majorstuen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig

Om tomten

Pent opparbeidet tomt

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Siste hjemmelsovergang

År
2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/IK2420

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

FERDIGATTEST - 2022

Plan- og bygningsetaten

Oslo

DAXARO ARKITEKTUR AS
Norsjøvegen 286A
3812 AKKERHAUGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 03.08.2022
Simeon Kirkegaard	202116093 - 21 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	INDUSTRIGATA 56A	Eiendom:	215/100/0/0
Tiltakshaver:	ARNE HERMAN HELLENES	Søker:	DAXARO ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppdeling av bruksenheter

Ferdigattest - Industrigata 56 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppdeling av leilighet, mottatt 13.05.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202116093			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		06.10.2021	1/9
Plan og snitt			1/10

Tilsyn

Plan- og bygningsetaten vurderer å føre tilsyn med brannsikkerhet i forbindelse med tiltaket.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

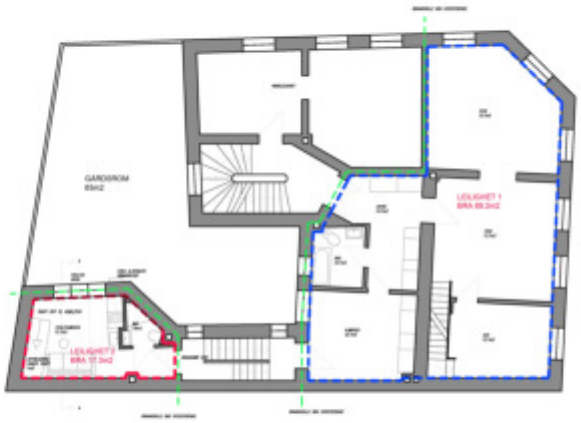
§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
ARNE HERMAN HELLENES, Industrigata 56A, 0357 OSLO

GODKJENTE TEGNINGER



PLAN 3 ETASJE (EKSISTERENDE)



PLAN LOFT (EKSISTERENDE)



SNITT AA 1:50@A1 / 1:100@A3



KJELLERPLAN (BODER)

NOTATER:

ALLE MÅL SJEKKES PÅ STEDET.

GJELDER				
DATO	BESKRIVELSE	Dgn.	Kontr.	Index
04.AUG	-	SK	SK	A

DAXARO

PROSJEKT	INDUSTRIGATA 56	DATO	TEGN. AV
		OKT 21	SK
FASE	BYGGESØKNAD	DR.NR.	KONT. AV
		59/329	SK
BESKRIVELSE	EKSISTERENDE / OPPDELING	MÅLESTOKK	FORMAT
		1:100@A1/1:200@A3	
		PROSJ. NR.	TEGN. NR.
		21047	E01

MEGLEROPPLYSNING ER - 23.09.2024

Park Eiendomsmegling AS
v/Thanicha Bharaneetharan

8067638 3083/4 23.09.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 200924.

Boligselskap: 3083, Sameiet Industrigaten 56
Organisasjonsnr: 813.552.272
Eier: Peter Tobias Rakkest Thus Charlotte W Von L Skeie
Leieobjekt: 4
Seksjonsnummer: 0
Adresse: Industrigaten 56 A, 0357 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap If Skadeforsikring - polise nummer 933076.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (23.09.24)
* DNB-12136453201	A	227.700,-	3 år 6 md.	12		Flyt	9,35%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.599,– pr. md.

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	266,-	0,-	32.384,-	0,-

Ingen lån registrert for leilighet

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,- pr. 01.09.2024

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med selskapets regnskapskonsulent tine.gjengaar@obos.no

Ved andre spørsmål, vennligst kontakt boligselskapets styreleder Espen Askvik Munkengveien 13 C, 376 OSLO, e-post: askvik.espen@gmail.com.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Espen Askvik Munkengveien 13 C, 376 OSLO, e-post: askvik.espen@gmail.com. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels-og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

Melding om salg sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no
eierskifte@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels-og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER

VEDTEKTER
FOR SAMEIET INDUSTRIGATEN 56

Vedtatt i årsmøte
den 12. juni 2024
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Industrigaten 56, org.nr. 813 552 272. Eierseksjonssameiet omfatter en grunneiendom med gårdsnummer 215 og bruksnummer 100 i Oslo kommune. Eierseksjonssameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21.07.1978, og opprettet i Brønnøysundregisteret 18.06.2014.

Eierseksjonssameiet består av 9 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameierbrøker og bruksrett til boder
Industrigata 56 A

Seksjon	Beskrivelse			Gammel brøk	Ny brøk	Bruksrett Kjellerbod	Bruksrett Loftsbod
1	Næring	1	etasje 63	13.4328%	13.4328%	11*	
2	Bolig	1	etasje høyre 78	16.6311%	13.2071%	6	
3	Bolig	2	etasje høyre 78	16.6311%	13.2858%	3	1
4	Bolig	3	etasje høyre 114	24.3070%	20.9176%	1	
5	Bolig	3	etasje venstre 88	18.7633%	7.4066%	5	
6	Bolig	2	etasje venstre 48	10.2345%	10.2345%	4	2
7	Bolig	3	etasje hybel		3.3894%	7	
8	Bolig	1	etasje hybel		3.4241%	10*	
9	Bolig	2	etasje hybel		3.3453%	9	
10	Bolig	4	etasje		11.3568%	2	3
Sum			469		100.0000 %		
Sameiets fellesbod						8	

* Kjellerbod 10 og 11 i 1. etasje i inngang
2)

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
Seksjon nr. 1 skal brukes til næringsvirksomhet. Annen bruk er ikke tillatt.

Seksjon nr. 2-10 skal brukes til beboelse. Annen bruk er ikke tillatt uten myndighetenes godkjennelse.
Kun fysiske personer kan være eier av seksjon. I særlig tilfeller kan regelen fravikes.
Til hver seksjon er det knyttet bruksrett til en bod i kjelleren. For seksjonene 3,g 6 og 10 er det knyttet bruksrett til en loftsbod. For alle seksjoner er det knyttet bruksrett til en kjellerbod. I tillegg har sameiet en fellesbod i kjelleren.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med den begrensning som følger av disse vedtekter. Boligseksjonene kan kun leies ut til boligformål. ***Døgn- eller ukesleie mer enn 90 dager per år er ikke tillatt utenfor boligformålet for hovedbygningen. Utleie via AirBnB til den samme husholdning utover 90 dager sammenhengende innebærer at leieforholdet blir omfattet av Husleieloven. Det er altså ok med korttidsutleie for hybler i hybelbygningen, men ikke ok mer enn 90 dager for leiligheter i hovedbygningen.***

Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Eierseksjonssameiets næringsseksjoner kan ikke benyttes eller leies ut til virksomhet som skjemmende for beboere i eierseksjonssameiet boligseksjoner. Slik skjemmende virksomhet inkluderer, men er ikke begrenset til, restaurantvirksomhet ol.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at to eller flere seksjonseiere har slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Eiendommen er utbygd i sin helhet til grense og har ingen parkeringskjeller eller opparbeidede parkeringsplasser på egen eiendom, verken ordinære parkeringsplasser eller HC-parkering. Da det ikke finnes p-plasser på eiendommen, inneholder Vedtektene ingen bytteordning for parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne, slik det er pålagt for eiendommer med opparbeidet parkeringsareal etter Eierseksjonslovens § 26.

2.6. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av

seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre

vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av

den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen ellertomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og minimum to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer til styret.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styrets medlemmer velges hvert odde år, men styrets varamedlemmer velges hvert parår. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

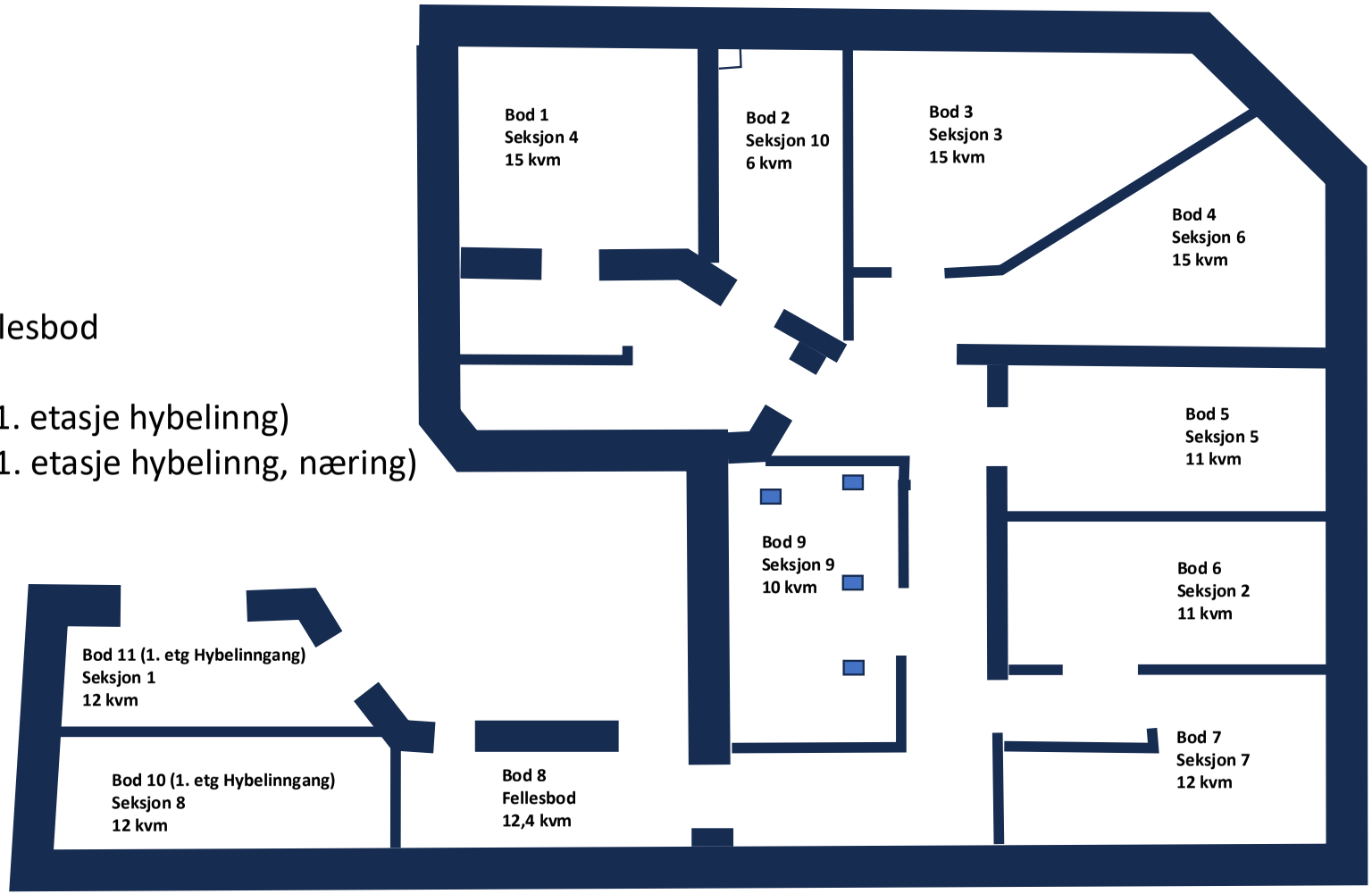
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

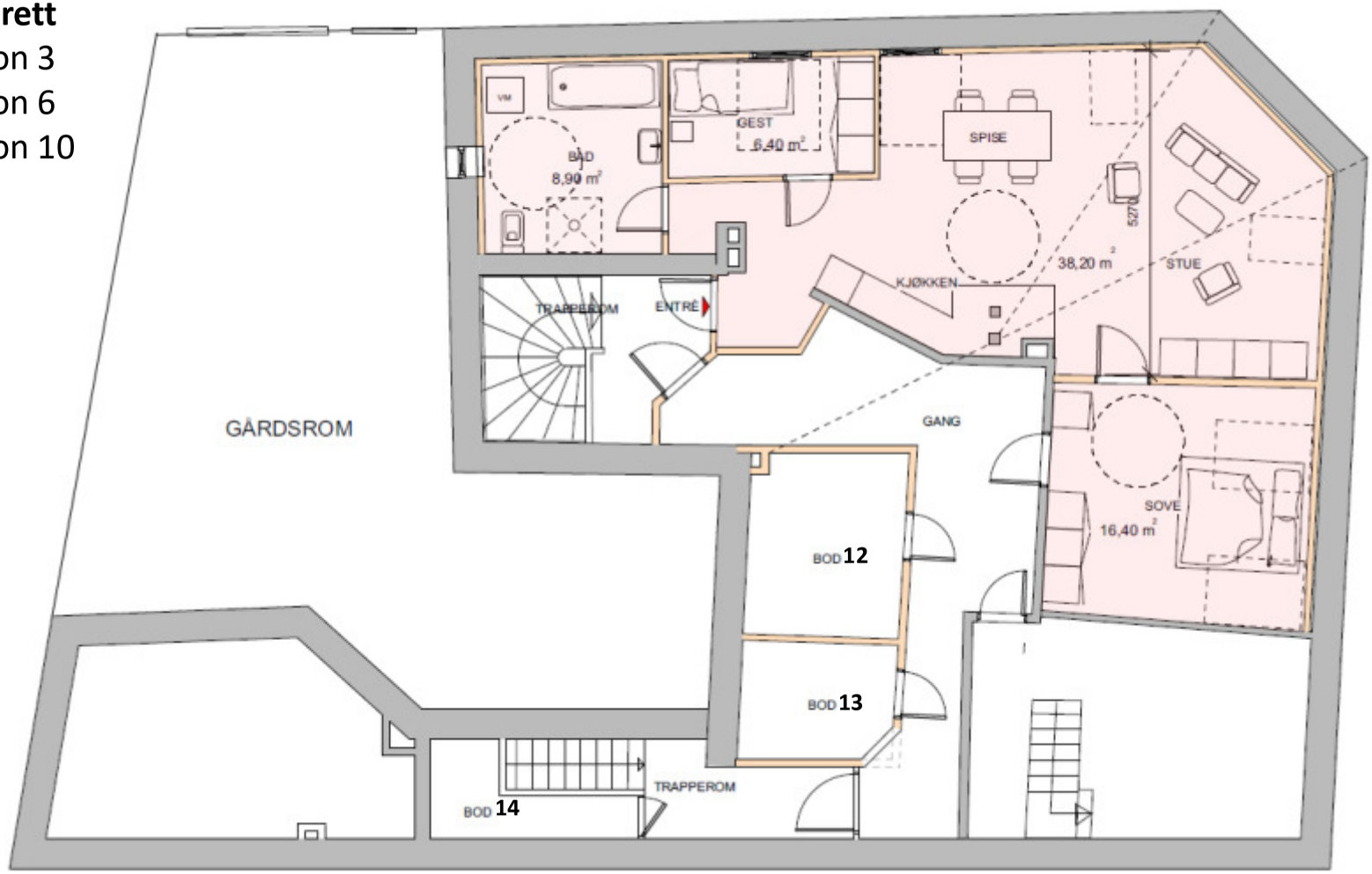
Kjellerboder Industrigata 56

Bodnr	**Bruksrett**
Bod 1	Seksjon 4
Bod 2	Seksjon 10
Bod 3	Seksjon 3
Bod 4	Seksjon 6
Bod 5	Seksjon 5
Bod 6	Seksjon 2
Bod 7	Seksjon 7
Bod 8	Seksjon Fellesbod
Bod 9	Seksjon 9
Bod 10*	Seksjon 8 (1. etasje hybelinng)
Bod 11*	Seksjon 1 (1. etasje hybelinng, næring)



Loftsboder Industrigata 56a

Bodnr	**Bruksrett**
Bod 12	Seksjon 3
Bod 13	Seksjon 6
Bod 14	Seksjon 10



EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 3083
Sameiet Industrigaten 56

Velkommen til årsmøte i Sameiet Industrigaten 56

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 13. juni kl. 17:30 og lukker 16. juni kl. 17:30.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/3083

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 13. juni kl. 17:30.

Det holdes også et frivillig møte 13. juni kl. 17:30 , Digitalt.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Grunnlag for innkallingen

Det kalles med dette inn til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Industrigata 56 torsdag 13 juni kl 17:30. Møtet vil bli avholdt digitalt - innkalling skjer gjennom Styrerommet.

Saksliste

1. Åpning av årsmøtet og registrering av fremmøte

2. Valg av møteleder

3. Oppdatering av vedtekter

4. Opprettelse av styrehonorar (~3% økning i felleskost)

Detaljer

Med bakgrunn i at det har skjedd tre seksjoneringer i sameiet, samt at kjellerbodene nå er ferdig, er det behov for å oppdatere vedtektene med hensyn til sameiebrøker, samt å vedtektsfeste seksjonenes bruksrettigheter til boder i kjeller og på loft.

Forslag til nye vedtekter vedlagt

Det foreslås videre å vedta en symbolsk sum som vederlag for styrets arbeid. I tråd med vanlig praksis benyttes OBF's tommelfingelregel for å sette en rund sum (1000kr pr enhet/årlig). Styrehonoraret foreslås dekket gjennom 3% økning i felleskost.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Oppdatering av vedtekter
5. Opprettelse av styrehonorar

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Industrigaten 56

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Oppdatering av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Med bakgrunn i at det har skjedd tre seksjoneringer i sameiet, samt at kjellerbodene nå er ferdig, er det behov for å oppdatere vedtektene med hensyn til sameiebrøker, samt å vedtektsfeste seksjonenes bruksrettigheter til boder i kjeller og på loft.

Styrets innstilling

Styret foreslår endring av vedtekter (vedlagt)

Forslag til vedtak

Vedtektsendring (se vedlagt)

Vedlegg

1. 20240613 Vedtekter for Sameiet Industrigaten 56.docx
2. 20240613 Vedlegg til vedtekter Industrigata 56 av Seksjoner, kjeller og loftsboder.pdf

---

Sak 5

Opprettelse av styrehonorar

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det foreslås å vedta en rund sum som vederlag for styrets arbeid. I tråd med vanlig praksis benyttes OBF's tommelfingelregel* for å sette en sum (1000kr pr enhet=10'000kr/år). Styrehonoraret foreslås dekket gjennom en økning av felleskostnadene (~3%).

*Det foreslåtte beløpet er på under halvparten av gjennomsnittet for mindre boligsameier med 1-35 enheter (Kilde: OBF)

https://www.obos.no/boligforvaltning/tips-og-rad/styrehonorar-i-borettslag-og-sameier/
https://www.obf.no/styrearbeid/styret-styrehonorar

Styrets innstilling

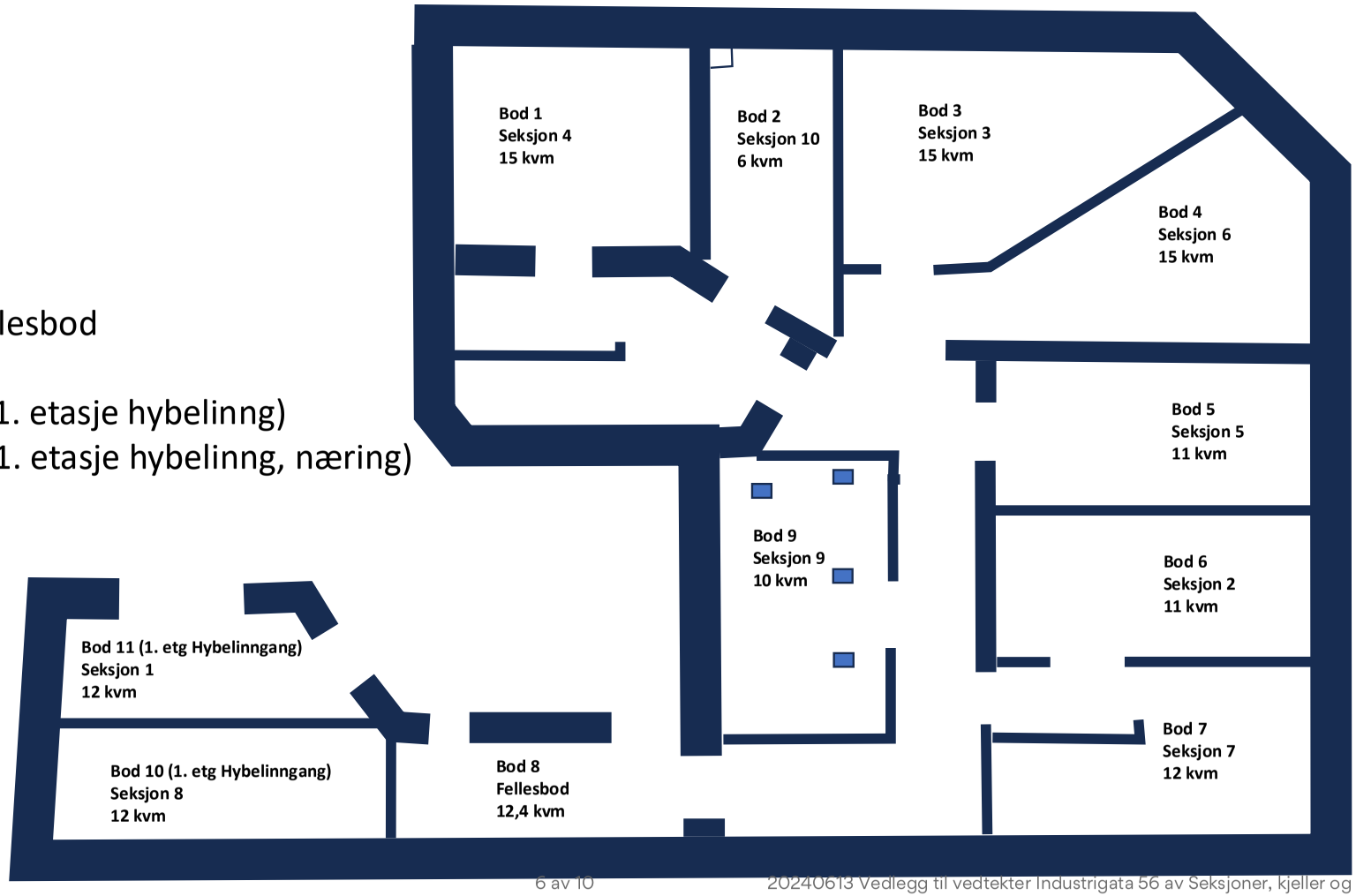
Styret fremmer forslaget med bakgrunn i hva som er ansett å være vanlig praksis

Forslag til vedtak

Opprettelse av styrehonorar på kr 10 000/år (~3% økning i FK)

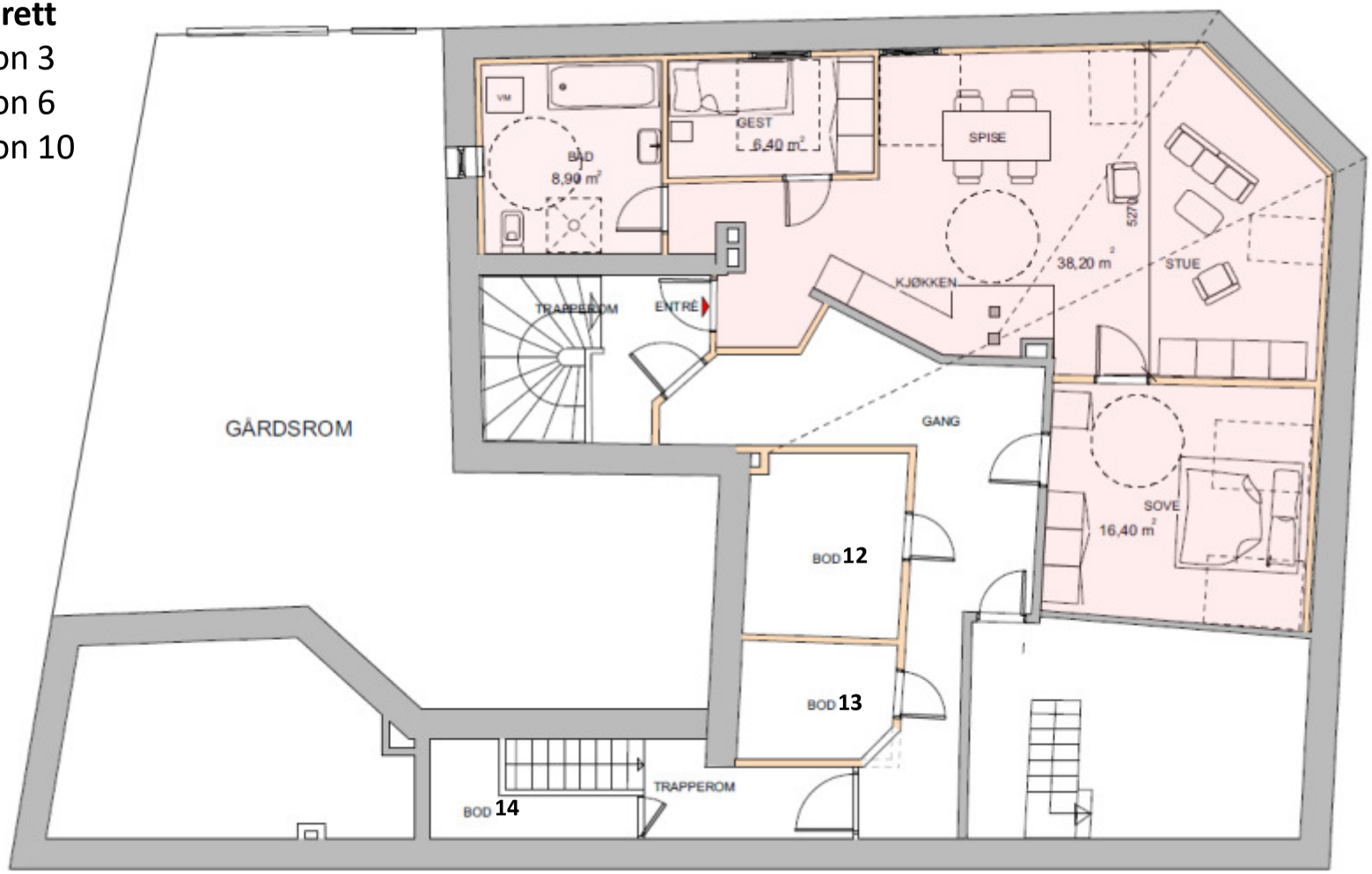
Kjellerboder Industrigata 56

Bodnr	Bruksrett
Bod 1	Seksjon 4
Bod 2	Seksjon 10
Bod 3	Seksjon 3
Bod 4	Seksjon 6
Bod 5	Seksjon 5
Bod 6	Seksjon 2
Bod 7	Seksjon 7
Bod 8	Seksjon Fellesbod
Bod 9	Seksjon 9
Bod 10*	Seksjon 8 (1. etasje hybelinng)
Bod 11*	Seksjon 1 (1. etasje hybelinng, næring)



Loftsboder Industrigata 56a

Bodnr	**Bruksrett**
Bod 12	Seksjon 3
Bod 13	Seksjon 6
Bod 14	Seksjon 10



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 13.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.06.24
Selskapsnummer: 3083 **Selskapsnavn:** Sameiet Industrigaten 56

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

[Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

[Navn] og [Navn] er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Oppdatering av vedtekter

Vedtektsendring (se vedlagt)

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Opprettelse av styrehonorar

Opprettelse av styrehonorar på kr 10 000/år (~3% økning i FK)

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2024

Gmail Espen Askvik <askvik.espen@gmail.com>

Innkalling til årsmøte torsdag 21. mars kl 19

2 messages

Espen Askvik <askvik.espen@gmail.com> Thu, Mar 14, 2024 at 10:00 PM
To: "Nylen-Forthun, Emil" <nylenforthun.emil@bcg.com>, Oskar Dahlsbakken <o.dahlsbakken@gmail.com>, Charlotte hotmail <charlotte_skeie@hotmail.com>, Nga Tran <tran.m.nga@gmail.com>, "alexandre.siem@gmail.com" <alexandre.siem@gmail.com>, "andrea.k.krogstad@gmail.com" <andrea.k.krogstad@gmail.com>, hege lyder <hege.lyder@neasonline.no>, "mathits@ifi.uio.no" <mathits@ifi.uio.no>, "paal.t.ramstad@gmail.com" <paal.t.ramstad@gmail.com>, "phveem@gmail.com" <phveem@gmail.com>, "tobias.thus@gmail.com" <tobias.thus@gmail.com>, victor dahlen <victor.dahlen@neasonline.no>, elise.sletten@outlook.com
Cc: Alexander Magelssen <alexander.magelssen@gmail.com>, Pål Askvik <paskvik@gmail.com>

Hei alle sammen,
det kalles med dette inn til digitalt årsmøte i sameiet Industrigata 56 torsdag 21. mars kl 19. Møtet vil bli avholdt på Google meet:
meet.google.com/vge-egkj-dns

Sender også kalender invitasjon til alle.

Saksliste:
1. Åpning av generalforsamlingen, godkjenning av møteinnkallelse

2. Valg av møteleder

3. Godkjenning av årsregnskap 2023.
Se vedlagte Årsberetning med resultat, balanse og noter.

4. Godkjenning av budsjett 2024.
Styret foreslår å øke felleskostnadene med 5%. Prisøkningen er begrunnet i økning i offentlige avgifter og renter gjennom perioden. Budsjettet for 2024 vil da gå omtrent i balanse.

5. Styrevalg. Følgende styrerepresentanter tar ikke gjenvalg:
- Espen Askvik (Styrets leder)
- Alexander Magelssen (Styremedlem)
Vi trenger således to beboere som er villig til å ta på seg dette viktige vervet. Interesse kan meldes til undertegnede, eller fremmes for generalforsamlingen. Regnskapet gjøres av Obos, som også har en veldig god styreportal.
- Victor Dahlen vil fortsette som styremedlem og sørger for kontinuitet.

6. Orientering om pågående saker
- Kjellerboder.
Vi hadde 2. befaring med A.D.A Gjerde og Håndverk AS i dag. Tilbudet vi fikk fra dem sist var på i størrelsesorden 150-160.000 for en gitterløsning med solide porter. Vi målte opp mer nøyaktig i dag, og han vil utarbeide et revidert tilbud. Daio Hus AS har gitt et indikativt tilbud på kr 90.000 og vil komme på 2. befaring på tirsdag. Jeg tror det er en løsning med lettvegger. Han vil spesifisere tilbudet etter befaringen. Jeg kommer også til å spørre ham om de kan levere en løsning med gittergjerder, da dette vil være å foretrekke av hensyn til luftsirkulasjon/ventilasjon, fukt og belysning.

Jeg videresender tilbudene så snart jeg får dem, og håper vi kan ta en beslutning på generalforsamlingen slik at vi kommer videre med dette prosjektet.

- Pussing/maling av ytre fasade. Dette bør gjennomføres snart, men kan prioriteres etter bodprosjektet. Kostnadsramme ca 65.000 ink mva.

- Fjerning av klatrevekst
Naboene i 58 har klaget på klatreveksten på veggen i bakgården, som gjør skade på mur og vinduer (den har klatret rundt kanten), og ber om at vi fjerner den. Jeg mener vi bør etterkomme ønsket, og sette av et budsjett til ny beplantning i bakgård.

Ser frem til å snakkes neste torsdag (21. mars) kl 19, vel møtt!

På vegne av styret
Mvh
Espen Askvik
Tlf 99466494

PS, minner om at alle bør opprette profil på Vibbio. Som sagt er det en god tjeneste som fungerer enda mye bedre når alle er med. Det er bare å laste ned appen Vibbo på Google Play eller Appstore, evt registrere profil på Vibbo.no

On Thu, Mar 7, 2024 at 7:16 PM Espen Askvik <askvik.espen@gmail.com> wrote:

> Hei alle sammen,
> sender på vegne av Styret varsel om innkalling til årsmøte for Sameiet Industrigata 56 torsdag 21. mars kl 19.
> Formell innkalling med saksliste, sammen med årsregnskap for 2023, sendes ut torsdag 14. mars etter at styret formelt har behandlet/godkjent årsregskapet. Årsregnskapet viser et overskudd på ca 33.848. Sameiet har god likviditet med ca 150.000 i likvide midler/kontanter. Samtidig har vi en del oppgraderingsprosjekter (kjellerboder) og vedlikeholdsprosjekter (pussing maling av ytre fasade, fjerning av klatrevekst på industrigata 58) som krever investeringer og vil redusere likviditeten.
>
> Det er mulighet til å melde inn saker frem til torsdag 14. mars.
>
> Hilsen
> Espen Askvik

Complete_with_DocuSign_3083_Årsrapport_med_regnskap, balanse og noter.pdf
287K

Espen Askvik <askvik.espen@gmail.com> Thu, Mar 21, 2024 at 9:41 PM
To: "Nylen-Forthun, Emil" <nylenforthun.emil@bcg.com>, Oskar Dahlsbakken <o.dahlsbakken@gmail.com>, Charlotte hotmail <charlotte_skeie@hotmail.com>, Nga Tran <tran.m.nga@gmail.com>, "alexandre.siem@gmail.com" <alexandre.siem@gmail.com>, "andrea.k.krogstad@gmail.com" <andrea.k.krogstad@gmail.com>, hege lyder <hege.lyder@neasonline.no>, "mathits@ifi.uio.no" <mathits@ifi.uio.no>, "paal.t.ramstad@gmail.com" <paal.t.ramstad@gmail.com>, "phveem@gmail.com" <phveem@gmail.com>, "tobias.thus@gmail.com" <tobias.thus@gmail.com>, victor dahlen <victor.dahlen@neasonline.no>, elise.sletten@outlook.com
Cc: Alexander Magelssen <alexander.magelssen@gmail.com>, Pål Askvik <paskvik@gmail.com>

Hei alle og takk for bra møte.
Vedlagt er referat, samt vedtekter som bør gjennomgås og justeres før neste årsmøte. Jeg setter opp et forslag til dette sammen med nytt styre.
Alle sakene ble enstemmig vedtatt, herunder Årsregnskap 2023, budsjett 2024, og tilbud på boder i kjeller fra A.D.A Gjerder og Håndtverk.
Takk til Emil (styreleder) og Tobias (styremedlem) for å komme inn i styret og ta stafettpinnen videre, og Victor for å sørge for kontinuitet.
Det nye styret meldes til Brønnøysund/Altinn i kveld.

Mvh

Espen Askvik
99466494
[Quoted text hidden]

---

3 attachments

2020-05-04 Vedtekter for Sameiet Industrigaten 56.pdf
279K

Referat Årsmøte 2024 Sameiet Industrigata 56 signert.pdf
212K

Vedlegg 1 I56 Kjellerboder.pptx.pdf
578K

DocuSign Envelope ID: 68ADAA8F-3FC5-4877-8360-89A163E8FC9A

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Askvik	Munkengveien 13 C
Styremedlem	Victor Dahlen	Industrigata 56 A
Styremedlem	Alexander Magelssen	Industrigaten 56 A

Generelle opplysninger om Sameiet Industrigaten 56
Sameiet består av 9 seksjoner. Seksjon 5 er under seksjonering slik at det om kort tid vil være 10 seksoner i sameiet.
Sameiet Industrigaten 56 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 813 552 272, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
215 100

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Industrigaten 56 har ingen ansatte.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Det er også mulig å kontakte styret gjennom Vibbo, eller ved å sende epost til et av styremedlemmene.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets regnskap revideres ikke.

Styrets sammensetning

Espen Askvik (Styreleder, sitter i styret på vegne av Pål Askvik) og Victor Dalen ble valgt inn i styret i sommer på årsmøtet. Alexander Magelsen solgte sine enheter i høst, og ønsker ikke gjenvalg. Espen Askvik ønsker heller ikke gjenvalg, da Pål's enheter (seksjon 5 og ny seksjon 10), forventes solgt i løpet av april.

Styrets arbeid
De viktigste sakene som har vært til behandling i høst, er som følger:

- Bodprosjekt i kjelleren

Dette prosjektet har lenge vært ønsket gjennomført i sameiet, og har bred støtte. Samtidig er det et kostbart prosjekt. Vi mottok tilbud før jul fra Kowalski gjerder AS på ca 150.000-

BESKYTTET

DocuSign Envelope ID: 68ADAA8F-3FC5-4877-8360-89A163E8FC9A

160.000 for å sette opp nettinggjerder. Denne prisen er i høyeste laget, og kan ikke aksepteres uten et engangsinnskudd fra hver enhet, eller økning i sameiets gjeld. Det er ikke ønskelig med en ekstra innbetaling eller økning i felleskostnadene. Det kan imidlertid være rom for å øke sameiets lån hos DNB. Styret vil undersøke mulighetene for det i forkant av årsmøtet. Nga Tran har fått et indikativt tilbud på ca 90.000 for en løsning med lettvegger og dører. Det vil bi gjennomført en befaring til fra begge leverandører i nær fremtid, og så fattet en beslutning slik at vi kommer videre med bodprosjektet.

- Pussing og maling av utvendige fasader

Fasaden opp til gesimsen mellom 1. og 2 etasje har mange skader i muren som må pusses, og trenger maling. Vi mottok tilbud på ca 67.000 kr for hele denne jobben i høst. Vi har ikke ønsket å gå videre med tilbudet før bodprosjektet, da det har høyere prioritet. Vi jobber for å gjennomføre begge prosjektene uten å måtte øke husleie, og vil som nevnt undersøke om sameiets lån hos DNB kan økes for å dekke finansieringsbehovet.

- Fjerne klatrevekst

Industrigata 58 har bedt oss fjerne klatreveksten i bakgården, da den muligens skader fasaden deres. Dette er ikke kostnadsberegnet, men bør gjennomføres over påske/når snø og is er borte.

- Beplantning bakgård

Det har vært ytret ønske om å endre/justere beplantningen i bakgården for å gjøre denne litt triveligere. Dette er ikke kostnadsberegnet.

BESKYTTET

DocuSign Envelope ID: 68ADAA8F-3FC5-4877-8360-89A163E8FC9A

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene, driftskostnadene og finanskostnadene er omtrent på nivå med budsjett, uten vesentlige avvik.

Resultat

Årets resultat på kr 33.828 foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 154.191. Dette er en forbedring gjennom året på omtrent 30.000 kroner, og likviditeten anses som svært god. Samtidig er det som redegjort for over flere større prosjekter som skal gjennomføres, som vil redusere likvititeten til dels betydelig. Det anbefales at likviditetsbeholdningen holdes over 30-50.000 slik at sameiet kan dekke sine løpende forpliktelser.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det flere prosjekter som er ønskelig å gjennomføre og som må prioriteres av årsmøtet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

BESKYTTET

DocuSign Envelope ID: 68ADAA8F-3FC5-4877-8360-89A163E8FC9A

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Industrigaten 56.

Lån
Sameiet Industrigaten 56 har lån i DNBpå kr 273.033. Lånet er nedbetalt med kr 54.270 i løpet av året. Lånet ble tatt opp i 2018, opprinnelig lånebeløp var kr. 1.195.000,. Årlig rente er for tiden 9,35%. Lånet har 10 års løpetid. Se for øvrig note 11.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på en økning i felleskostnader for året 2024 på 5%. Dette er nødvendig på grunn av økninger i kommunale avgifter og renter.
.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

DocuSign Envelope ID: 68ADAA8F-3FC5-4877-8360-89A163E8FC9A

SAMEIET INDUSTRIGATEN 56
ORG.NR. 813 552 272, KUNDENR. 3083

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	297 767	296 988	0	315
SUM DRIFTSINNTEKTER		**297 767**	**296 988**	**0**	**315**
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-31 371	-30 165	0	33
Konsulenthonorar	3	-364	0	0	0
Drift og vedlikehold	4	-2 863	-6 315	0	5
Forsikringer		-69 087	-66 472	0	73
Kommunale avgifter	5	-66 534	-56 968	0	75
Energi/fyring		-51 423	-52 549	0	52
Andre driftskostnader	6	-43 327	-73 958	0	44
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-264 969**	**-286 426**	**0**	**282**
DRIFTSRESULTAT		**32 798**	**10 562**	**0**	**33**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	27 728	24 561	0	0
Finanskostnader	8	-26 677	-22 494	0	27
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**1 050**	**2 067**	**0**	**-27**
ÅRSRESULTAT		**33 848**	**12 629**	**0**	**5**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		33 848	12 629		

BESKYTTET

DocuSign Envelope ID: 68ADAA8F-3FC5-4877-8360-89A163E8FC9A

SAMEIET INDUSTRIGATEN 56
ORG.NR. 813 552 272, KUNDENR. 3083

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	9	273 033	327 303
SUM ANLEGGSMIDLER		**273 033**	**327 303**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 023	7 156
Kundefordringer		0	271
Forskuddsbetalte kostnader		12 250	11 449
Andre kortsiktige fordringer	10	6 960	0
Driftskonto OBOS-banken		153 363	127 631
Innestående i andre banker		-205	0
SUM OMLØPSMIDLER		**173 390**	**146 507**
SUM EIENDELER		**446 423**	**473 810**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		154 191	120 343
SUM EGENKAPITAL		**154 191**	**120 343**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	273 033	327 303
SUM LANGSIKTIG GJELD		**273 033**	**327 303**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 537	12 206
Leverandørgjeld		10 970	9 180
Påløpte renter		623	2 630
Annen kortsiktig gjeld	12	70	2 148
SUM KORTSIKTIG GJELD		**19 199**	**26 164**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**446 423**	**473 810**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

BESKYTTET

DocuSign Envelope ID: 68ADAA8F-3FC5-4877-8360-89A163E8FC9A

Oslo, 14.3 2024
Styret i Sameiet Industrigaten 56

Espen Askvik Victor Dahlen Alexander Magelssen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

ANSATTE
Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	297 767
Lånekostnader	71 688
Avregning lån	-71 688
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**297 767**

BESKYTTET

DocuSign Envelope ID: 68ADAA8F-3FC5-4877-8360-89A163E8FC9A

NOTE: 3
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
SUM KONSULENTHONORAR	**-364**

NOTE: 4
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 563
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-300
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 863**

NOTE: 5
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-33 814
Feieavgift	-638
Renovasjonsavgift	-32 083
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-66 534**

NOTE: 6
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-39 875
Andre fremmede tjenester	-146
Bank- og kortgebyr	-3 306
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-43 327**

NOTE: 7
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	763
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	509
Andre renteinntekter	26 456
SUM FINANSINNTEKTER	**27 728**

NOTE: 8
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i DNB	-26 456
Renter på leverandørgjeld	-209
Andre rentekostnader	-12
SUM FINANSKOSTNADER	**-26 677**

NOTE: 9
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Lån til sameiere, lån i DNB, jf. Note 11	273 033
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**273 033**

NOTE: 10

BESKYTTET

DocuSign Envelope ID: 68ADAA8F-3FC5-4877-8360-89A163E8FC9A

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Avregningskonto lån	6 960
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**6 960**

NOTE: 11

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 9,35 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2018	-1 195 000	
Nedbetalt tidligere	867 697	
Nedbetalt i år	54 270	
		-273 033
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-273 033**

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-70**

BESKYTTET

DocuSign Envelope ID: 68ADAA8F-3FC5-4877-8360-89A163E8FC9A

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 933076. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

BESKYTTET

ÅRSMØTE 2024 - REFERAT

DocuSign Envelope ID: 8BD975B8-4E97-495C-994D-56AD06CA00BC

Referat

Fra

Årsmøte 2024

i

Sameiet Industrigata 56a

Torsdag 22. Mars 2024 ble det avholdt Årsmøte i Sameiet Industrigata 56a

Følgende saker lå til behandling:

1. **Åpning av generalforsamlingen, godkjenning av møteinnkallelse, fortegnelse over fremmøtte.**
   Tilstede var :
   Victor Dahlen, Seksjon 7
   Espen Askvik, Seksjon 5, 10 (under seksjonering)
   Emil Nylen-Forthun, Seksjon 2
   Tobias Thus, Seksjon 4
   Mathilde Siem Seksjon 6

   Årsmøtet var således beslutningsdyktig

2. **Valg av møteleder**
   Espen Askvik ble valgt til møteleder. Victor Dahlen ble valgt til å medunndertegne protokollen sammen med ham.

3. Godkjenning av årsregnskap 2023.
Årsberetning med resultat, balanse og noter var sendt ut til generalforsamlingen sammen med innkalingen.
Årsmøtet godkjente årsregnskapet for 2023 med balanse og noter enstemmig. Årsresultatet på kr 32.798 overføres egenkapital.

4. Godkjenning av budsjett 2024.
Styret foreslår å øke felleskostnadene med 5%. Prisøkningen er begrunnet i økning i offentlige avgifter og renter gjennom perioden. Budsjettet for 2024 vil da gå omtrent i balanse.

Årsmøtet vedtok enstemmig å øke felleskostnadene med 5%

5. Styrevalg. Følgende styrerepresentanter tar ikke gjenvalg:
- Espen Askvik (Styrets leder)
- Alexander Magelssen (Styremedlem)

DocuSign Envelope ID: 8BD975B8-4E97-495C-994D-56AD06CA00BC

Vi trenger således to beboere som er villig til å ta på seg dette viktige vervet. Interesse kan meldes til undertegnede, eller fremmes for generalforsamlingen. Regnskapet gjøres av Obos, som også har en veldig god styreportal.
- Victor Dahlen vil fortsette som styremedlem og sørger for kontinuitet.

Til nytt styre valgte Årsmøtet:

Emil Nylen-Forthun (Styreleder)
Tobias Thus
Victor Dahlen

6. Orientering om pågående saker
- Kjellerboder.
Vi hadde 2. befaring med A.D.A Gjerde og Håndverk AS i dag. Tilbudet vi fikk fra dem sist var på i størrelsesorden 150-160.000 for en gitterløsning med solide porter. Vi målte opp mer nøyaktig i dag, og han vil utarbeide et revidert tilbud.
Daio Hus AS har gitt et indikativt tilbud på kr 90.000 og vil komme på 2. befaring på tirsdag. Jeg tror det er en løsning med lettvegger. Han vil spesifisere tilbudet etter befaringen. Jeg kommer også til å spørre ham om de kan levere en løsning med gittergjerder, da dette vil være å foretrekke av hensyn til luftsirkulasjon/ventilasjon, fukt og belysning.

Jeg videresender tilbudene så snart jeg får dem, og håper vi kan ta en beslutning på generalforsamlingen slik at vi kommer videre med dette prosjektet.

Reviderte tilbud fra A.D.A gjerder (Kr 94.547 ink mva) og Daio Hus (116.000 eks mva) far sendt ut før møtet.

Årsmøtet vedtok å gå videre med A.D.A Gjerde og Håndtverk sitt tilbud. Styret fikk fullmakt til å signere avtale og gjennomføre med dette prosjektet. Bodplassering for den enkelte seksjon som angitt på vedlegg 1, med forbehold om de siste enhetene.

- Pussing/maling av ytre fasade. Dette bør gjennomføres snart, men kan prioriteres etter bodprosjektet. Kostnadsramme ca 65.000 ink mva.

Styret fikk fullmakt til å gjennomføre prosjektet når likviditeten tillater det, helst i inneværende år.

- Fjerning av klatrevekst
Naboene i 58 har klaget på klatreveksten på veggen i bakgården, som gjør skade på mur og vinduer (den har klatret rundt kanten), og ber om at vi fjerner den. Jeg mener vi bør etterkomme ønsket, og sette av et budsjett til ny beplantning i bakgård.

DocuSign Envelope ID: 8BD975B8-4E97-495C-994D-56AD06CA00BC

Årsmøtet vedtok å gi styret fullmakt til å fjerne klatrevekstene og sørge for beplantning med en ramme på kr 10.000

Det forelå ikke flere saker til behandling. Årsmøtet ble deretter hevet.

***

Oslo, 22.mars 2024

DocuSigned by:
Espen Askvik

Espen Askvik
Styrets leder

DocuSigned by:
Victor Dahlen

Victor Dahlen
Styremedlem

ÅRSMØTE 2024

DocuSign Envelope ID: 8BD975B8-4E97-495C-994D-56AD06CA00BC

Referat

Fra

Årsmøte 2024

i

Sameiet Industrigata 56a

Torsdag 22. Mars 2024 ble det avholdt Årsmøte i Sameiet Industrigata 56a

Følgende saker lå til behandling:

1. **Åpning av generalforsamlingen, godkjenning av møteinnkallelse, fortegnelse over fremmøtte.**
   Tilstede var :
   Victor Dahlen, Seksjon 7
   Espen Askvik, Seksjon 5, 10 (under seksjonering)
   Emil Nylen-Forthun, Seksjon 2
   Tobias Thus, Seksjon 4
   Mathilde Siem Seksjon 6

   Årsmøtet var således beslutningsdyktig

2. **Valg av møteleder**
   Espen Askvik ble valgt til møteleder. Victor Dahlen ble valgt til å medunndertegne protokollen sammen med ham.

3. Godkjenning av årsregnskap 2023.
Årsberetning med resultat, balanse og noter var sendt ut til generalforsamlingen sammen med innkalingen.
Årsmøtet godkjente årsregnskapet for 2023 med balanse og noter enstemmig. Årsresultatet på kr 32.798 overføres egenkapital.

4. Godkjenning av budsjett 2024.
Styret foreslår å øke felleskostnadene med 5%. Prisøkningen er begrunnet i økning i offentlige avgifter og renter gjennom perioden. Budsjettet for 2024 vil da gå omtrent i balanse.

Årsmøtet vedtok enstemmig å øke felleskostnadene med 5%

5. Styrevalg. Følgende styrerepresentanter tar ikke gjenvalg:
- Espen Askvik (Styrets leder)
- Alexander Magelssen (Styremedlem)

DocuSign Envelope ID: 8BD975B8-4E97-495C-994D-56AD06CA00BC

Vi trenger således to beboere som er villig til å ta på seg dette viktige vervet. Interesse kan meldes til undertegnede, eller fremmes for generalforsamlingen. Regnskapet gjøres av Obos, som også har en veldig god styreportal.
- Victor Dahlen vil fortsette som styremedlem og sørger for kontinuitet.

Til nytt styre valgte Årsmøtet:

Emil Nylen-Forthun (Styreleder)
Tobias Thus
Victor Dahlen

6. Orientering om pågående saker
- Kjellerboder.
Vi hadde 2. befaring med A.D.A Gjerde og Håndverk AS i dag. Tilbudet vi fikk fra dem sist var på i størrelsesorden 150-160.000 for en gitterløsning med solide porter. Vi målte opp mer nøyaktig i dag, og han vil utarbeide et revidert tilbud.
Daio Hus AS har gitt et indikativt tilbud på kr 90.000 og vil komme på 2. befaring på tirsdag. Jeg tror det er en løsning med lettvegger. Han vil spesifisere tilbudet etter befaringen. Jeg kommer også til å spørre ham om de kan levere en løsning med gittergjerder, da dette vil være å foretrekke av hensyn til luftsirkulasjon/ventilasjon, fukt og belysning.

Jeg videresender tilbudene så snart jeg får dem, og håper vi kan ta en beslutning på generalforsamlingen slik at vi kommer videre med dette prosjektet.

Reviderte tilbud fra A.D.A gjerder (Kr 94.547 ink mva) og Daio Hus (116.000 eks mva) far sendt ut før møtet.

Årsmøtet vedtok å gå videre med A.D.A Gjerde og Håndtverk sitt tilbud. Styret fikk fullmakt til å signere avtale og gjennomføre med dette prosjektet. Bodplassering for den enkelte seksjon som angitt på vedlegg 1, med forbehold om de siste enhetene.

- Pussing/maling av ytre fasade. Dette bør gjennomføres snart, men kan prioriteres etter bodprosjektet. Kostnadsramme ca 65.000 ink mva.

Styret fikk fullmakt til å gjennomføre prosjektet når likviditeten tillater det, helst i inneværende år.

- Fjerning av klatrevekst
Naboene i 58 har klaget på klatreveksten på veggen i bakgården, som gjør skade på mur og vinduer (den har klatret rundt kanten), og ber om at vi fjerner den. Jeg mener vi bør etterkomme ønsket, og sette av et budsjett til ny beplantning i bakgård.

DocuSign Envelope ID: 8BD975B8-4E97-495C-994D-56AD06CA00BC

Årsmøtet vedtok å gi styret fullmakt til å fjerne klatrevekstene og sørge for beplantning med en ramme på kr 10.000

Det forelå ikke flere saker til behandling. Årsmøtet ble deretter hevet.

***

Oslo, 22.mars 2024

DocuSigned by:
Espen Askvik

Espen Askvik
Styrets leder

DocuSigned by:
Victor Dahlen

Victor Dahlen
Styremedlem

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thanicha Bharaneetharan
INDUSTRIGATA 56A

Dato: 20.09.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86498806
8067646

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 100

Vi viser til bestilling av 20240920 for INDUSTRIGATA 56A.

GNR. 215 BNR. 100

har ukjent opprettelsesdato i eiendomsregisteret i Oslo.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

267 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

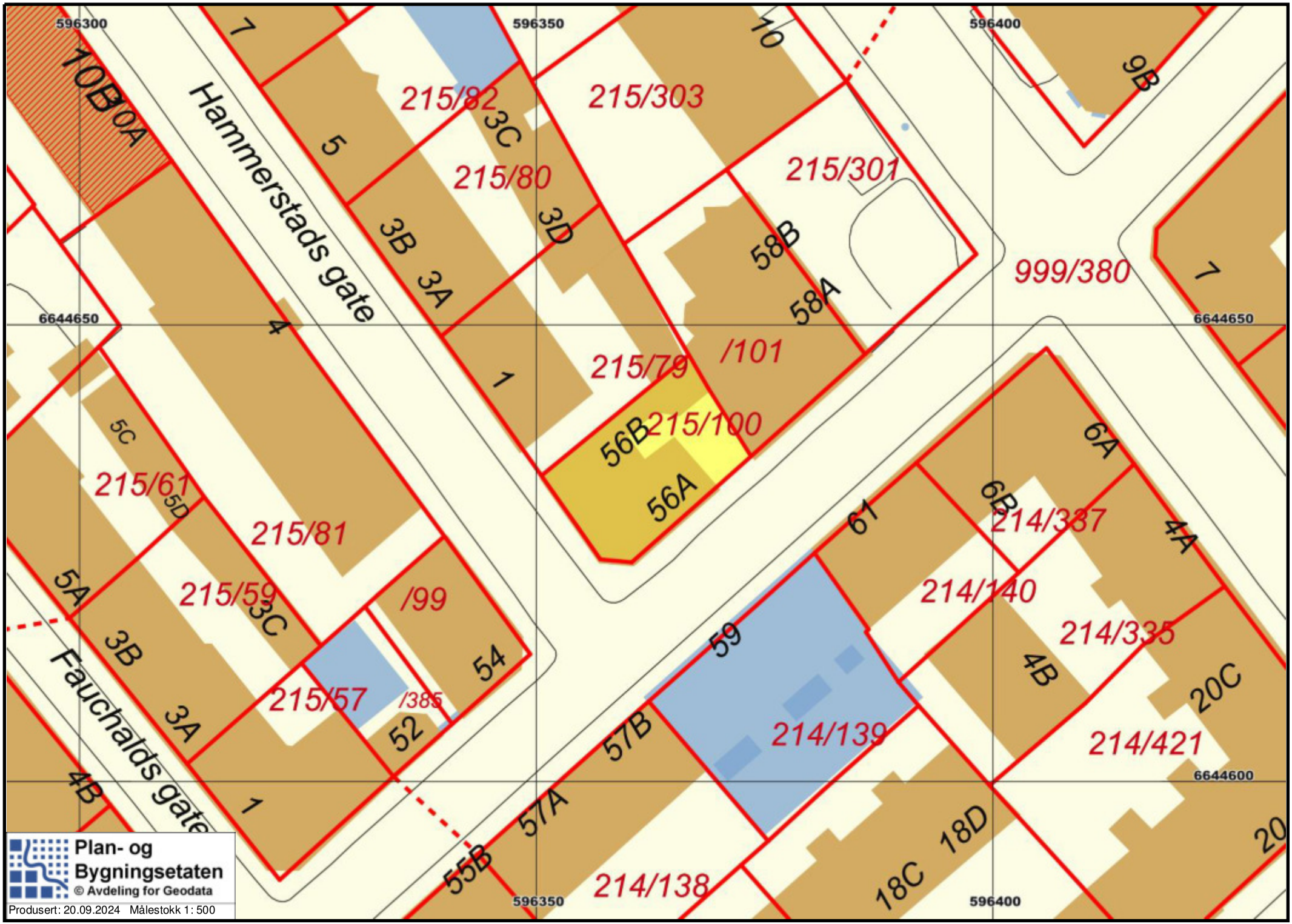
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

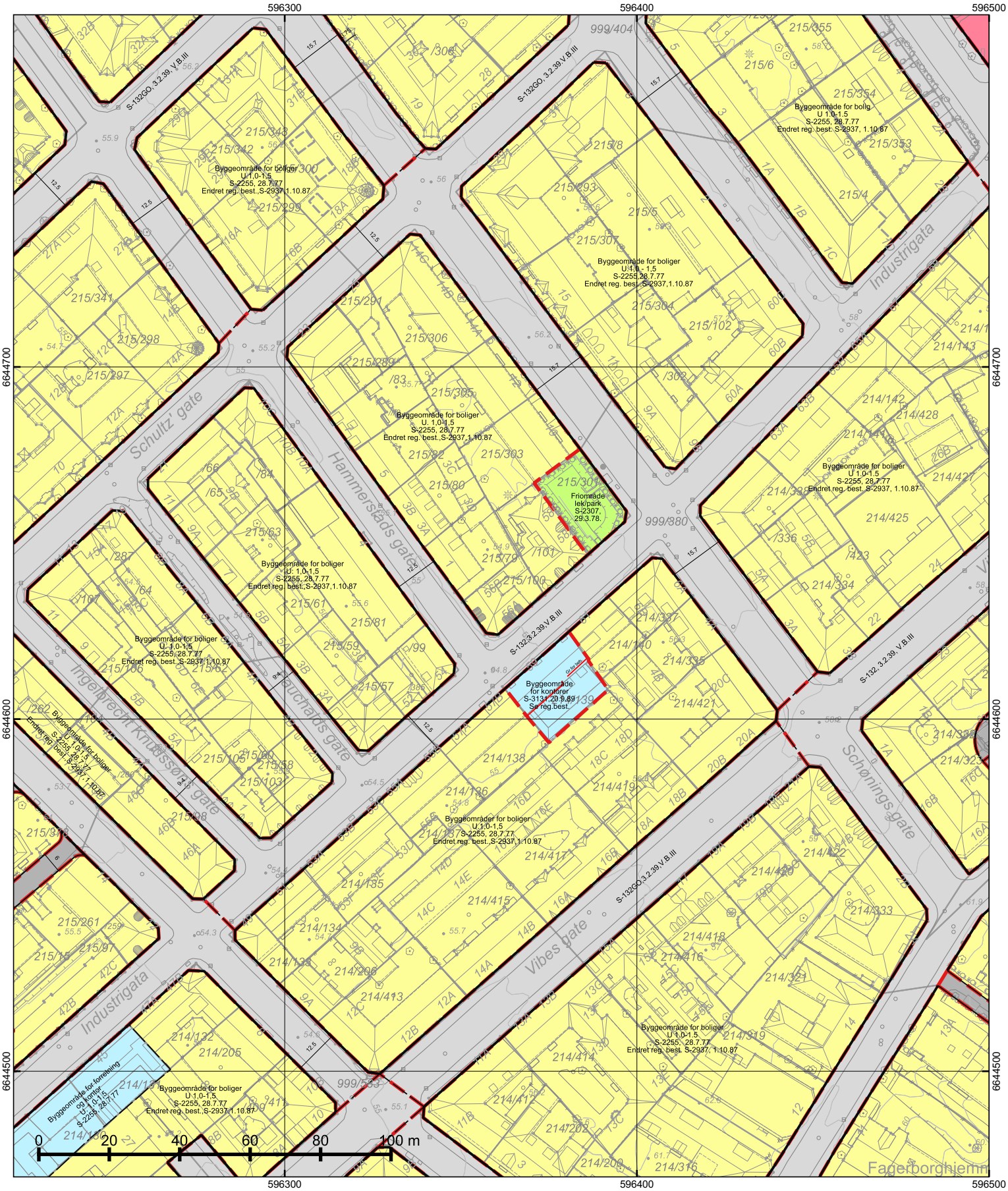
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


596300
596350
596400
6644650
6644600
Hammerstads gate
Fauchalds gate
215/82
215/303
215/80
215/301
999/380
215/79
/101
215/100
215/61
215/81
215/59
/99
215/57
/385
214/387
214/140
214/335
214/139
214/421
214/138
10B
10A
10
9B
7
5
3C
3B
3A
3D
58B
58A
4
1
5C
5D
56B
56A
6A
6B
61
4A
5A
54
52
59
4B
20C
57B
57A
55B
18C
18D
20
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 20.09.2024 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART
A3



*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.09.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

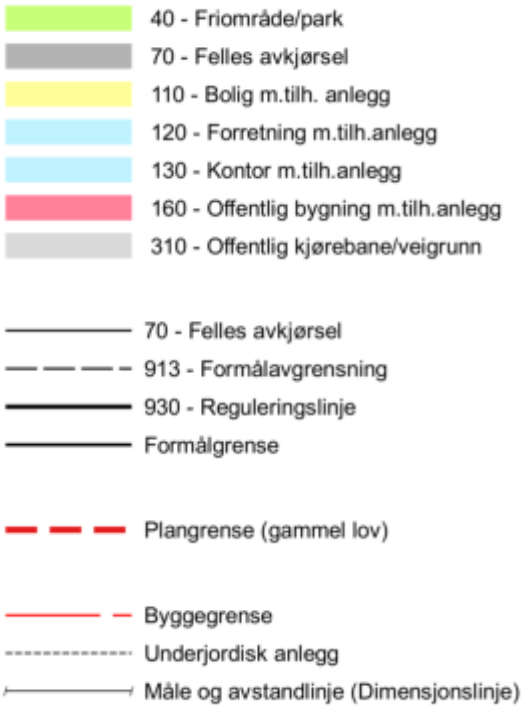
PlottID/Best.nr: 134741/ 86498806
Adresse: INDUSTRIGATA 56A
Gnr/Bnr: 215/100

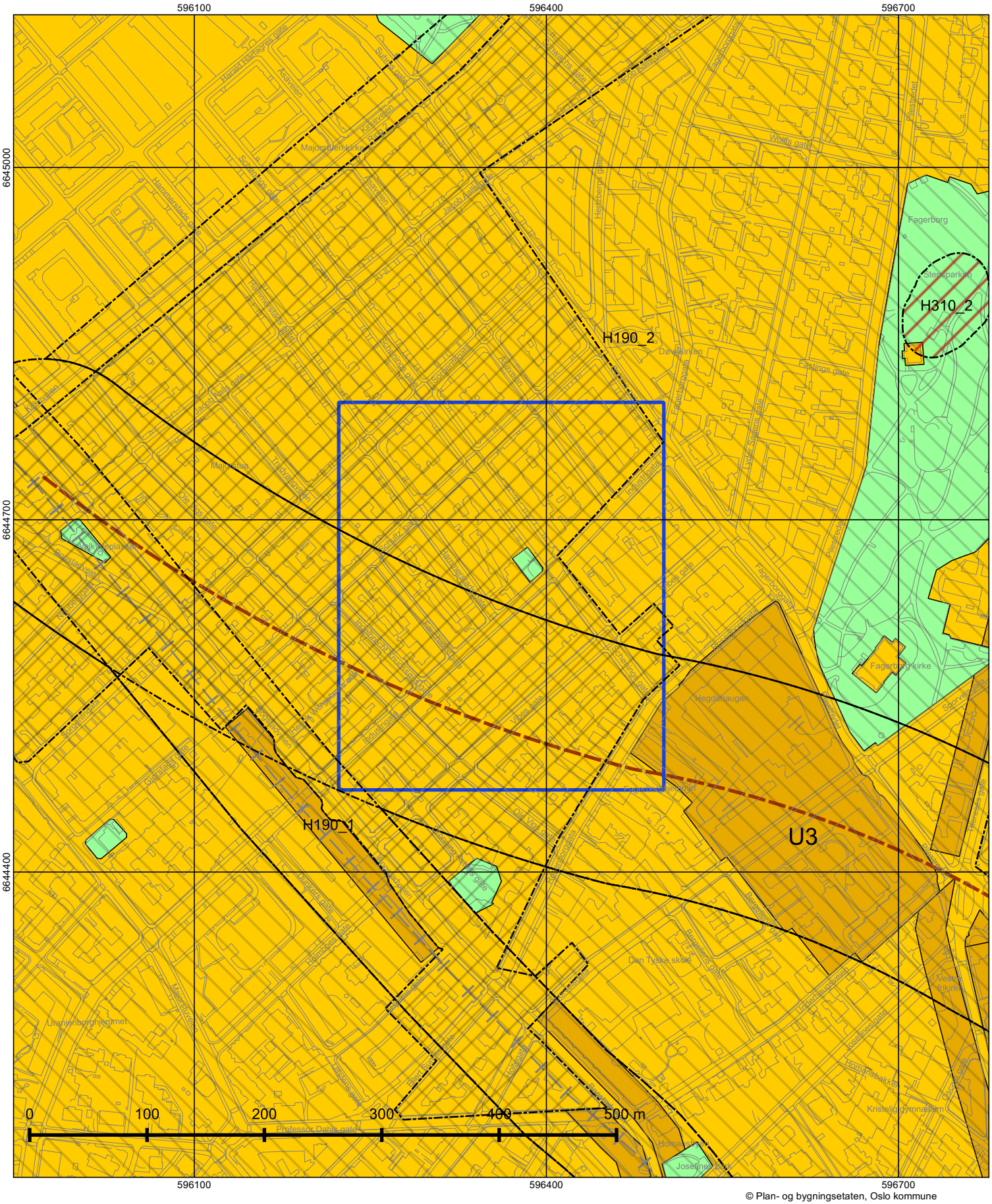
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005441
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.09.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 134741/86498806
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005441

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Industrigata 56A
Gnr. 215 Bnr. 100 Snr. 4 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-24-0550

Meglerforetak: Park Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Mick H. S. Rødsten
Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 95 08 30 02
E-post: mick.rodsten@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater