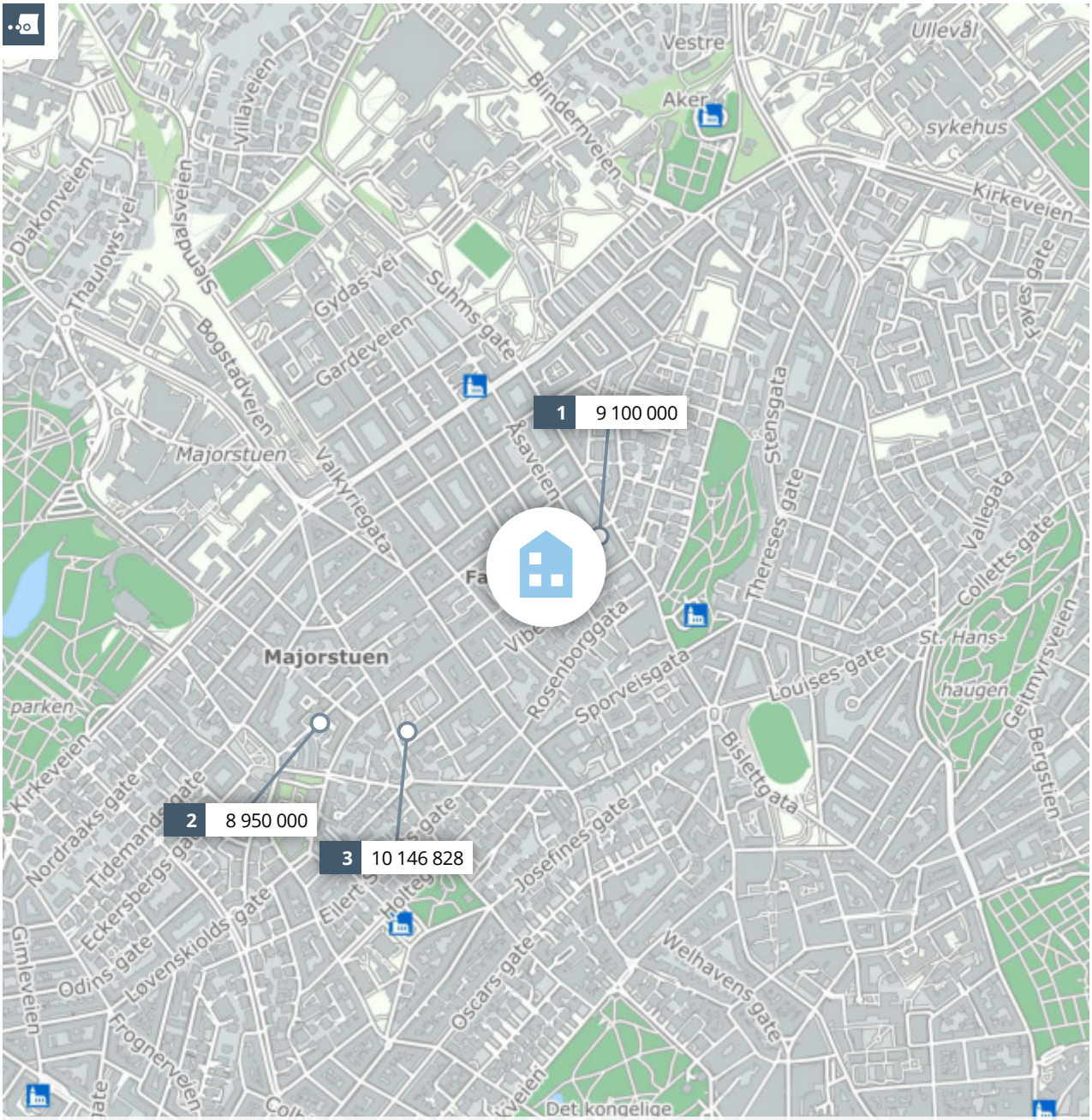
INDUSTRIGATA 58A

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Egenerklæringsskjema
Tilstandsrapport
Megleropplysninger 09.04.25
Husordensregler Sameiet Industrigaten 58
Vedtekter Sameiet Indstrigaten 58
Vedtekter Sameiets garasjelag
Innkalling eks.ord årsmøte 04.06.2024
Innkalling ord. årsmøte 18.03.2024
Innkalling ord. årsmøte 25.03.2025
Protokoll eks.ord. årsmøte 04.06.2024
Protokoll ord. årsmøte 18.03.2024
Protokoll ord. årsmøte 25.03.2025
Arealbekreftelse
Reguleringskart A3
Industrigata 58 A-B - Boligblokk - Ferdigattest - 2002
Ferdigattest - Rørbytte og brudd i brannskille
Energiattest
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

INDUSTRIGATA 58 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 14.05.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Industrigata 58 A, 0357 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 215 BNR 101 FNR 0 SNR 13 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 13

Verdivurdert til

8 900 000

-	8 900 000	132 836
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	67 m²	4 m²	0 m²	9 m²	0 m²	0 m²
Byggeår						2002

Fellesutgifter	4 152
Formue	12 523
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Industrigata 69 70 m² 1932 5. etg 2 sov	21.06.2024	9 290 000	**9 100 000**	0	9 100 000	**130 000**
2 Fearnleys gate 5 B 69 m² 1931 2. etg 2 sov	28.05.2024	8 490 000	**8 950 000**	0	8 950 000	**129 710**
3 Majorstuveien 9 64 m² 1953 7. etg 2 sov	25.09.2024	9 800 000	**10 070 000**	76 828	10 146 828	**158 544**

Industrigata 58A - En lys og luftig 3-roms selveier på Majorstuen med nærhet til "alt" byen har å by på. Leiligheten ligger i 4.etasje og har en svært god planløsning og inneholder romslig entré, stor stue med utgang til hyggelig balkong på 9 kvm, separat kjøkken, to soverom, to bad og opplegg for vaskemaskin. Leiligheten disponerer garasjeplass i underliggende garasjenalegg med direkte heisadkomst, samt to boder.

Verdt å vite:
•Meget attraktiv selveier med svært ettertrakte fasiliteter
•God planløsning og flotte lys- og solforhold
•Kjøkken med integrerte hvitevarer
•Solrik balkong på 9 kvm
•2 bad og 2 soverom
•2 boder
•Garasje m/mulighet til el-lader
•Heisadkomst
•Veldrevet sameie
•Leiligheten vender ut mot rolig og usjenert bakgård!

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
04.06.2016	06.07.2016	17.08.2016	5 700 000	5 900 000	-	5 900 000	
09.11.2012	20.11.2012	03.01.2013	4 290 000	4 800 000	-	4 800 000	
01.12.2006	29.01.2007	19.02.2007	3 950 000	4 050 000	-	4 050 000	
18.09.2004		17.12.2004	3 250 000	3 250 000	-	3 250 000	
14.10.2002		14.10.2002	-	2 900 000	-	2 900 000	2

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

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 13 grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs

13.8M
13.4M
13.0M
12 753 000 Prisantydning i snitt
12.2M
11.8M

Annonsene har i snitt ligget ute i
53
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 13 grunnkrets siste 6 mnd

15
leiligheter solgt

10.0M
9.7M
9 492 000 Salgspris i snitt
9 240 000 Prisantydning i snitt
8.8M
8.5M

Solgt i snitt i løpet av
19
dager

for 3.9% over prisantydning

Analyse m²-priser

132 836 Industrigata 58 A Totalpris 8 900 000

123 471 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

118 756 MAJORSTUEN RODE 13 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6250217

Selger 1 navn
Emil Mikael Ekblom

Gateadresse
Industrigata 58A

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: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 8

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: 6250217

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

Beskrivelse: Har vært fuktinnsig i kjellerbod fra parken utenfor. Lufting har blitt gjennomført.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lekkasje i garasjen, har dryppet vann fra taket (for flere år siden). Styret har jobben med saken. Vet ikke status per nå.

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

Document reference: 6250217

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 6250217

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6250217

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emiol Ekblom	ca87f06c9f0fb2d5db5d22e c9327a5e968ffea74	13.04.2025 11:50:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 6250217

- 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

Tilstandsrapport

Leilighet i 4. Etasje
Industrigata 58 A, 0357 OSLO
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 101, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 71 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 28.04.2025 **Rapportdato:** 04.05.2025 **Oppdragsnr.:** 20084-3124 **Referansenummer:** OI9316

Autorisert foretak: OBM Bygg og Takst AS **Vår ref:** 6-25-0217

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

Norsk takst

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

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

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

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

OBM Bygg og Takst AS

Rapportansvarlig

Ole Bjørn Mofossbakke
Uavhengig Takstingeniør
post@obmbyggtakst.no
478 29 381

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 byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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.



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.



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.



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.



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.



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

Leilighet i boliggård oppført i 2002. Bygningen er oppført i betongfundamenter med etasjeskillere i betong. Yttervegger i betong/stål/bindsverk som har utvendig puss. På befaringen ble det i all vesentlighet funnet normal bruksslitasje.

Leilighet i 4. Etasje - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør. Branndøren har brannklasse B30 og tittehull.
Leiligheten har en balkong på 9m2 i betongkonstruksjon med fliser som overflate.
Rekkverkshøyden ble målt til 1 meter.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det skipsgulv gjennom hele leiligheten med unntak av bad, veggene av malte plater og malte betongvegger, Innvendige tak har malte overflater.
Innvendige overflater har bruksslitasje.
Etasjeskiller av betongdekke.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.
Innvendig har leiligheten malte profilerte dører.
Malte profilerte dører inn til begge bad.

VÅTROM Gå til side

Bad 2
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjon testet. Det er målt tilstrekkelig fall til sluk.
Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.
Det er også et eget avløpsrør til badekar.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar.
Badet har mekanisk avtrekk.

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.
Badet har to plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring.
Membran er synlig i sluket.
Ett sluk i dusjsonen og ett til lekkasjevann fra servant/vaskemaskiner.
Rommet har servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Badet har mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, benkeplaten av laminat og vask. Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr og platetopp.
Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.
Det er synlige avløpsrør av plast.
Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via vinduventiler og åpningsvinduer.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Det er sikringsskap med automatsikringer.
Leiligheten har brannvarsler og brannslokker.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

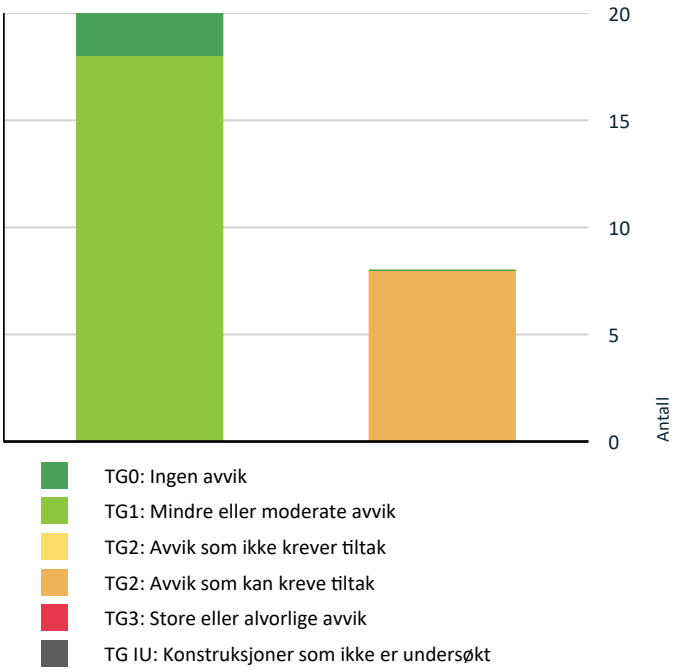
Lovlighet Gå til side

Leilighet i 4. Etasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon** Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle undersøkelser er utført som stikkprøver, noe som betyr at ikke alle elementer er undersøkt i detalj. For eksempel kan det hende at ikke alle vinduer og dører er blitt åpnet eller lukket, eller at gulvets planhet ikke er kontrollert i samtlige rom.

Takstmannen har ikke flyttet møbler eller inventar, slik at skader eller feil som er skjult bak disse vil ikke bli inkludert i rapporten.

Det er ikke undersøkt om eventuelle tiltak, som terrasser, uteboder, garasjer, innredning av rom i kjeller/underetasje, terrengforandringer etc. er omsøkt og godkjent. For rapporter som omhandler leiligheter i sameier eller borettslag, er undersøkelsene begrenset til det som er innvendig i leiligheten samt tilleggsdeler som boder, kott, balkonger eller lignende. Egenerklæring fra selger er ikke fremlagt før befaring

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i 4. Etasje

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Innvendig > Dører til badene** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I 4. ETASJE

Byggeår
2002

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



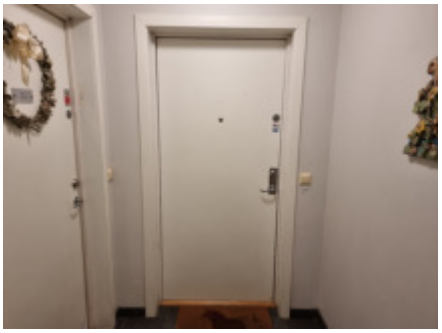
TG 1 Dører

Bygningen har malt balkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør (Brannklasse B-30 og Lydklasse 35 dB. Branndøren har tittehull.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



Balkongdør

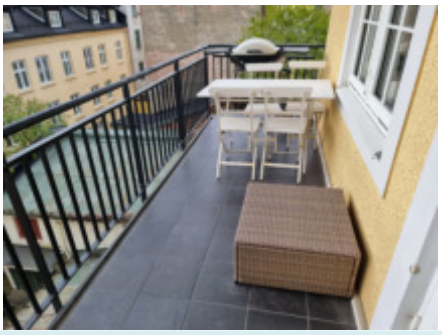


Branndør inn til leiligheten

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Leiligheten har en balkong på 9m2 i betongkonstruksjon med fliser som overflate.
Rekkverkshøyden ble målt til 1 meter.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det skipsgulv gjennom hele leiligheten med unntak av bad, veggene av malte plater og malte betongvegger, Innvendige tak har malte overflater.
Innvendige overflater har bruksslitasje. Behovet for oppussing vil i stor grad vil være påvirket av personlig smak og ønsker.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke.

Det er gjort enkle målinger i stue/kjøkken og i entre, uten å finne større avvik. Lokalt avvik (innenfor 2 meter) mindre enn 3 mm, og totalt avvik (hele rommet) mindre enn 5 mm.
Målinger av gulv er kun stikkprøver i 2 rom, målt rundt vegg og midt på gulvet. Målinger er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.

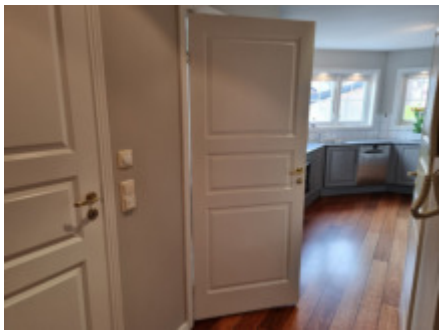
TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har leiligheten malte profilerte dører.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører til badene

Malte profilerte dører inn til begge bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist svelling på begge dører inn til badene. Det er også påvist betydelig svelling på karmlister rundt døren inne på badet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det må påregnes lokal utskifting/utbedring og at dørene bør skiftes.



Svelling i bunn av døren inn til bad ved entre.



Svelling i bunn og på selve dørbladet på dør inn til bad fra soverom.



VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og rommet har elektriske varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjon testet. Det er målt tilstrekkelig fall til begge sluk.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har to plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.
Ett sluk i dusjsonen og ett til lekkasjevann fra servant/vaskemaskiner.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





4. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det ble målt spalte under dør på 8mm.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres luftespalte på 10mm eller mer.





4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom tilstøtende vegg til dusjhjørnet.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



4. ETASJE > BAD 2

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Varmekabler er ikke funksjon testet. Det er målt tilstrekkelig fall til sluk.

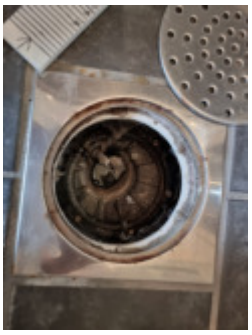
4. ETASJE > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med mulighet for rengjøring og klemring. Membran er synlig i sluket.
Det er også et eget avløpsrør til badekar.

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

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.





4. ETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar.

Tilstandsrapport



4. ETASJE > BAD 2

TG 2 **Ventilasjon**

Badet har mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør etableres luftespalte på minimum 10mm.





4. ETASJE > BAD 2

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra stue tilstøtende vegg til badekar.
Måling i denne veggen utelukker ikke at det kan være fuktig i andre vegger eller gulv rundt våtrommet.



KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter, benkeplaten av laminat og vask. Integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap,oppvaskmaskin,komfyr og platetopp. Innredningen har bruksslitasje. Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist stedvis delaminering/svelling i underkant av benkeplaten.
Det er påvist at sokkel er knekt og har stedvis slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Avviket er estetisk og behov for tiltak vil avhenge av personlig smak og ønsker. Om tilstanden forverrer seg kan det være behov for utbedring.





4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenvifte med avtrekk ut i kanal.

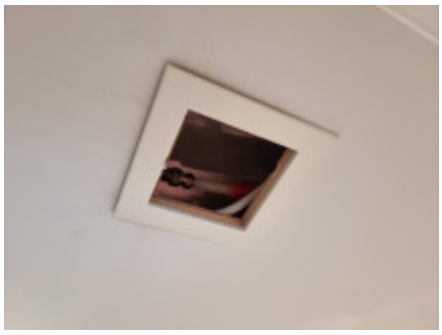


TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap.

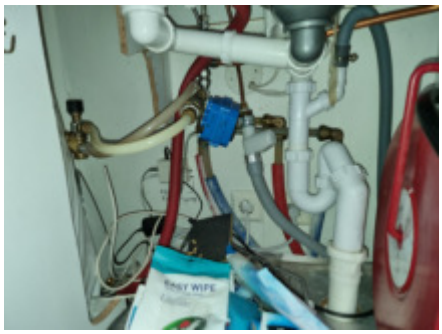
Tilstandsrapport



Stoppekran lokalisert i tak på det ene badet.

TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon av rommene, unntatt våtrom og kjøkken, er via vinduventiler og åpningsvinduer.



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Varmtvannstanken er plassert i kjøkkenskap ved siden av vask som gjør at det var vanskelig å undersøke utover dette.
Det ble ikke målt unormale verdier med fuktsøker på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• 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.

Tilstandsrapport



TG 2 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 er sikringsskap med automatsikringer.
Eier har gjennomgått spørsmål vedr elektrisk anlegg og vil opplyse om avvik som ikke er omtalt i denne taksten i sin egenerklæring.
Varmekabler og elektrisk utstyr er ikke funksjon testet, så det vites ikke om de virker som de skal. Det kan være vanskelig for takstmannen å vite om det er varmekabler i gulv og hvor kablene er montert da det er mange forskjellige styresystem som kan forveksles med styringer for vannbåren varme eller annet, eier bes si ifra om våre opplysninger er misvisende eller feil.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2002

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. 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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. 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?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. 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 Det anbefales utvidet kontroll av det elektriske anlegget da det har mangelfull dokumentasjon og ingen kjent kontroll de siste fem år.

Generell kommentar

Undertegnede har ikke kompetanse til å tilstandsvurdere elektriske anlegg, utover synlige og helt opplagte feil. El-anlegg bør kontrolleres av en autorisert el-installatør.

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 brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk 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 brannteknisk forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Leiligheten har brannvarsler og brannslokker.
Felles brannvarslingsanlegg for boliggården.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

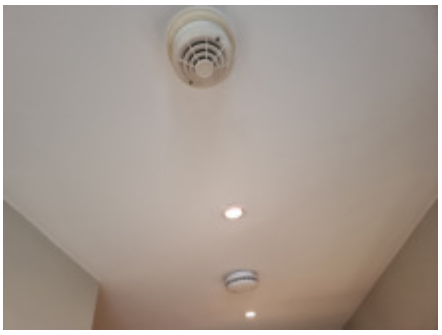
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

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

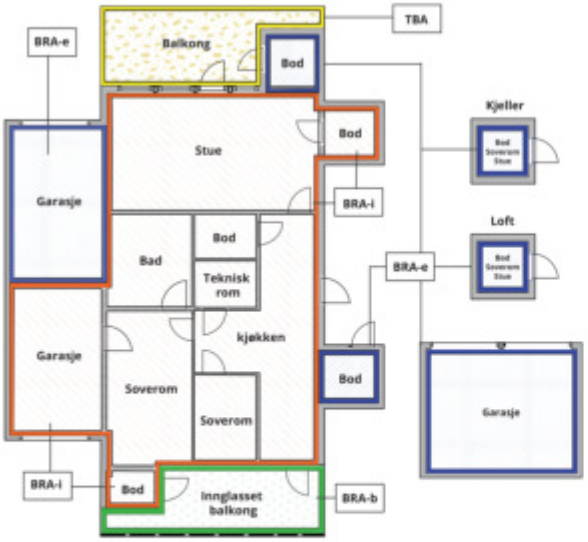
Hva er måleverdig areal?

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 branncceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i 4. Etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	67			67	9
Kjeller		4		4	
SUM	**67**	**4**			**9**
SUM BRA	**71**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, Bad, Soverom, Klesbod, Kjøkken, Stue/spisestue, Soverom 2, Bad 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i leiligheten er på ca 2,48m med noe lavere takhøyde på badene.

I tillegg disponerer leiligheten en bod på ca 4m2, en fellesbod på ca 8m2 og en garasjeplass på ca 12 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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: Takhøyde på 2,49m.

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)**
Leilighet i 4. Etasje	64	7

OBM Bygg og Takst AS
Holtheia 2
3766 SANNIDAL

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.4.2025	Ole Bjørn Mofossbakke	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	101		13	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Industrigata 58 A

Hjemmelshaver
Ekblom Emil Mikael

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten har en meget populær og attraktiv beliggenhet sentralt på Majorstuen som er et veletablert område omringet av pene moderne og klassiske bygårder. Her bor du i nærheten av det meste en by kan by på. Barnehager, skoler for alle alderstrinn, videregående skoler og kort vei til de fleste utdanningsinstitusjoner. Leiligheten ligger rolig til (mot bakgård), solrikt og godt skjermet fra traffikstøy. Av rekreasjonsmuligheter er det kort vei å spasere til grønne omgivelser i Stensparken, Slottsparken og fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken, Hundesletta og Frognerbadet. Her finner man tennisbaner, lekeplass, turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Dersom man ønsker sjø og strandliv er det også fin avstand for spasertur eller sykkel ut til Bygdøy som kan friste med flere badestrander og hyggelige skogs/turområder.

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 med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

År
2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.05.2025	
2	04.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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/OI9316

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

MEGLEROPPLYSNING ER 09.04.25

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Terje Qvive

Sameiet Industrigaten 58	**Vår ref.:**	2123/13	**Fødselsdato eier:**	29.01.1994
Industrigata 58 A	**Type:**	Boligsameie		
0357 OSLO	**Eiere:**	Emil Mikael Ekblom		
Organisasjonsnr: 986 894 373	**Seksjonsnr:**	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 152**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 622
Tilleggsytelser:	Tillegg internett/tv	530

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.07.2025** **Tot. utg. i kr.:** **4 333**

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	3 803
Tilleggsytelser:	Tillegg internett/tv	530

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Cecilie Webb
Adresse:	Montebello terrasse 4
Postnr/-sted:	0379 OSLO
Telefon:	Mob.: 90950266
E-post:	cecilie.e.webb@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 09.04.2025

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	283
Annen formue:	12 523	Utgifter:	585		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2002		
Gårds/bruksnr:	215/101 - seksjon:13		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	400.5

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP378312

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0403

Etasje:	4	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Ja		
Parkeringstype:	Ingen ()		

Boligopplysninger:

Sameiet Industrigaten 58	**Vår ref.:**	2123/13	**Fødselsdato eier:**	29.01.1994
Industrigata 58 A	**Type:**	Boligsameie		
0357 OSLO	**Eiere:**	Emil Mikael Ekblom		

Organisasjonsnr: 986 894 373

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Systemlås:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon

Fasiliteter:

Usbl er ny forretningsfører fra 01.01.23 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2022. Ta kontakt med eier eller tidligere forretningsfører Entras Næring AS.

Enkelte eiere har parkeringsplass i underjordisk parkeringsanlegg.
Ved omsetning av bolig med medfølgende parkeringsplass skal ideell andel av gnr. 515 bnr. 3 også overføres kjøper.
Usbl fører per januar 2025 ikke eierlister over parkeringsplassene, og det tilkommer ingen eierskiftegebyr ved omsetning av disse.

Usbl har ikke mottatt årsmøteinnkallinger/protokoller fra tidligere forretningsfører, og har begrenset innsikt i tidligere historikk i boligsameiet før 2023

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

HUSORDENSREGLER SAMEIET INDUSTRIGATEN 58

Sameiet Industrigaten 58

Husordensregler

1. Fellesarealer skal være fri for søppel og personlige eiendeler. Det som settes igjen uten beskjed til styret, kan kastes uten forvarsel.

2. Ved, papir og lignende skal ikke lagres mot vegg eller gulv i kjelleren. Dersom noen bryter denne regel må de stå økonomisk ansvarlig for evt. soppskader som kommer som resultat av feilaktig lagring.

3. Alle boder som tilhører en seksjon, skal tømmes ved flytting/salg. Ting som settes igjen i boder eller fellesarealer, vil bli kastet og evt. kostnad vil bli belastet ansvarlige.

4. Sykler skal ikke plasseres slik at de sperrer tilkomst for renovasjon og lignende, ikke parkering langsmed inngangsport. Sykler henvises til parkering i "bakgård''.

5. Ytterdører skal alltid være låst. Uvedkommende skal ikke slippes inn i gården.

6. Under henvisning til brannfaren, anmodes Sameierne om å være særlig oppmerksomme på all bruk av åpen ild og oppbevaring av brannfarlige materialer. Det er ikke tillatt å røyke i trappeoppganger, på loftet eller i kjelleren.

7. Dersom noen oppdager feil ved brannvarslingsanlegget må dette meldes styret snarest. Det anbefales også å følge de retningslinjer som gjelder for brannvarsler og brannslokningsapparat i hver seksjon. Branninstruks inngår i Husordensreglene

8. Brannutganger skal alltid være stengt/låst, men skal til enhver tid kunne åpnes fra utsiden. Balkonger og nødutganger må ikke blokkeres av personlige gjenstander. Heisen skal ikke benyttes ved ved brann og utløst brannalarm.

9. Sameierne er ansvarlige for enhver skade som foranlediges så vel av egen husstand som av gjester eller innleid arbeidskraft. Den enkelte sameier er ansvarlig for at sluk skal holdes åpne i seksjonen både inne og ute (balkonger)

10. Sameierne plikter straks de oppdager skade, feil eller mangler, som de ikke mener seg forpliktet til å utbedre, å melde dette til styret.

11. Hver eier er ansvarlig for at det ikke finnes sopp eller skadedyr i sin seksjon. Problemer må utbedres så snart eieren får vite om dette. Dersom problemet kan påvirke flere seksjoner, er eieren pålagt å varsle styret.

12. Den enkelte sameier er ansvarlig for at skilting på postkasse og ringeklokke er i samsvar med den standard som er valgt.

13. Husdyr skal ikke luftes i bakgårder eller i fellesarealer.

14. Naboer skal ikke utsettes for unødvendig bråk. Dette gjelder i særlig grad mellom kl. 23 og kl. 07. Ved spesielle anledninger skal tilstøtende naboer varsles på forhånd.

15. Klage over brudd på disse reglene eller annen sjenerende opptreden skal meldes til styret.

Sist endret i ordinært årsmøte 25.03.2025



Branninstruks Industrigaten 58

1. Ring brannvesenet 110, oppgi adressen Industrigata 58

2. Utløs brannalarmen, varsle andre i din etasje

3. Forlat bygningen, sørg for å få med alle ut

4. Lukk dører på vei ut. IKKE bruk heisen

5. Møt opp i Schønings gate

6. Hvis rømningsveien – trappen, ikke kan brukes på grunn av røyk eller ild: Lukk dør til leilighet og vent ved balkongdør for evakuering med stigebil fra brannvesenet

7. Ta imot brannvesenet – gi beskjed om det er savnede personer og hvor det brenner.

Forsøk å slukke brannen om forsvarlig, ikke ta sjanser. Røyken er giftig. Det er røde brannalarmsbokser i 1. etasje ved utgangen, samt i trapperom i kjeller og ved garasjeutgang.

Fire Safety Instructions

1. Call the fire department 110 and provide the address: Industrigata 58

2. Activate the fire alarm and alert others on your floor

3. Leave the building and ensure everyone is evacuated

4. Close doors as you exit. DO NOT use the elevator

5. Gather at Schønings gate

6. If the stairway is blocked by smoke or fire, close the apartment door and wait by the balcony door for evacuation by using the fire department's ladder truck

7. Assist the fire department – inform them of any missing persons and the location of the fire

Attempt to extinguish the fire if it's safe to do so, but don't take any unnecessary risks. The smoke is toxic. There are firealarm boxes inside the entrance door, in the staircase room in the basement and inside the garage door.

Styret i Sameiet Industrigaten 58 – Mars 2025

VEDTEKTER
SAMEIET
INDSTRIGATEN 58

Sist endret ved ordinært årsmøte 25.03.2025

Sameiets vedtekter

§ 1 EIENDOMMEN

Eiendommen Industrigata 58, gnr. 215, bnr. 101 i Oslo kommune, er delt opp i 20 boligseksjoner.

Disse vedtektene er utformet på basis av eierseksjonsloven av 23.05.97, og bragt ajour med eierseksjonsloven 2017-06-16-65.

§ 2 SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling finner sted med minst 8 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å møte i sameiermøtet. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Ordinært sameiermøte skal hvert år behandle:

1. Styrets og forretningsførers beretning
2. Sameiets regnskap
3. Budsjett
4. Valg av styre
5. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)
6. Valg av valgkomite
7. Eventuelt

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de gitte stemmer:

■ **Vedtektsendringer**

Beslutning om vedtektsendring av bestemmelsene om betaling av fellesutgifter, jfr.§ 7, samt bestemmelsene om drift og vedlikehold, jfr.§ 9.

■ **Slike beslutninger som er nevnt i lov om eierseksjoner som trådte i kraft 1. januar 2018; §49, §50 og §51**

Sist endret ved ordinært årsmøte 25.03.2025

§ 3 STYRE

Styret består av 3 medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styret velges med alminnelig flertall av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styret tjenestegjør for en periode av 2 år, og kan gjenvelges.

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av Sameiet i henhold til lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal herunder treffe beslutninger og utføre de oppgaver i Sameiet, som ikke er tillagt de andre seksjoner i henhold til § 4.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av sameiermøtet.

Styret skal ansette forretningsfører og eventuelt vaktmester. Det skal fastsette instruks, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i Sameiet.

Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder felles anliggender,

i fellesskap forplikte Sameiet ved sine underskrifter.

§ 4 FYSISK RÅDERETT

Seksjonene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringen. Bruken skal ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Husdyrhold er tillatt.

§ 5 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonene kan herunder leies ut av seksjonseier. Leietaker skal få informasjon om gjeldende husordensregler og forplikte seg til å følge disse.

Utleie skal meldes ifra til Styret i sameiet. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

§ 6 ANSVAR INNAD OG UTAD

Den enkelte sameier hefter innad i Sameiet for den andel av fellesutgiftene som faller på ham etter reglene i § 7.

Den enkelte sameier hefter utad for felles forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk.

§ 7 FELLESUTGIFTER OG INNTEKTER

Fellesutgifter er utgifter som ikke knytter seg til den enkelte seksjon (bruksenhet). Utgifter som kan knyttes til den enkelte bruksenhet, skal henføres der.

Utgifter knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer og drift av sameiet som sådan, dekkes av sameierne etter sameiebrøken. Dette gjelder bl.a. utgifter til vedlikehold og fornyelser av fasade og tak, felles utomhusareal, forsikring, skadedyrkontroll, felles strøm og brensel, kommunale avgifter, styrehonorar forretningsførsel, revisjon, kontorkostnader, advokatbistand mv.

Utgifter som alle seksjoner har lik nytte av, fordeles med lik del på hver seksjon. Dette gjelder bl.a. felles kabel-tv og felles alarmanlegg.

Felles inntekter som ikke skriver seg fra den enkelte bruksenhet, skal tilføres Sameiet, og fordeles etter sameiebrøken.

Forretningsfører skal fordele alle utgifter og inntekter etter bestemmelsene i disse vedtektene, og beslutninger i sameiemøtet.

Den enkelte sameier skal innbetale månedlige å konto innbetalinger. Styret fastsetter i samarbeid med forretningsfører de månedlige å konto innbetalinger sameierne skal foreta til Sameiet. Innbetalingene skal dekke alle budsjetterte kostnader innen Sameiet.

Sameiets aktiva og passiva, samt betalte renter mv. fordeles hvert år ligningsmessig i henhold til bestemmelsene i disse vedtekter og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Sameierne plikter å gi forretningsfører de lovpålagte opplysninger som er nødvendig for å oppfylle innberetningsplikten.

§ 8 PANTERETT FOR FELLESUTGIFTER

Sameiet skal ha lovbestemt panterett etter eierseksjonslovens §31.

§ 9 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Sameiet skal drifte og vedlikeholde alle fellesarealer. Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser.

§ 10 MISLIGHOLD

Ved mislighold skal styret gjennomføre de tiltak som følger nedenfor:

1. **Advarsel**

   Hvis en sameier *misligholder* sine forpliktelser skal styret i Sameiet gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonene solgt.

2. **Pålegg om salg**

   Hvis sameieren *vesentlig misligholder* etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt.

3. **Tvangssalg**

   Etterkommes ikke pålegg om salg kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens §38

4. Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel *fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse* av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må samtidig med begjæringen rette pålegg om salg etter pkt. 2.

5. **Fravikelse av leietaker**

Hvis en leietaker misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet kan styret kreve fravikelse etter samme regler. Styret må samtidig gi pålegg om salg etter pkt. 2, til sameieren.

§ 11 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

§ 12 TILTREDELSE

Alle sameier skal tiltre disse vedtekter ved sin underskrift. Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter, og sørge for hans underskrift for disse. Forretningsføreren skal notere eierskifte av seksjonene, og sameiere plikter å gi melding til forretningsfører om dette.

VEDTEKTER SAMEIETS GARASJELAG

Vedtekter
Sameiets garasjelag

1) EIENDOMMEN. - EIERFORM OG HEFTELSESFORM

Eiendommen Industrigata 58 Garasjeanlegg ("Garasjesameiet") består av underjordisk garasje med parkeringsplasser og boder, beliggende på undergrunnsvolum gnr. 515, bnr. 3 (under sameiet Industrigata 58, gnr. 215, bnr. 101). Garasjesameiet består av til sammen 17 parkeringsplasser og 21 boder, og eies i et tingrettslig sameie de til enhver tid registrerte sameierne. Sameierne har tinglyst eierandel tilsvarende enten 35/635 (for parkeringsplass og bod) eller tilsvarende 10/635 (kun bod).

En oversikt over andelseierne pr. (dato) vedlegges som **bilag 1.**

Andeler i garasjesameiet kan kun eies av eiere av boligseksjon i Sameiet Industrigata 58, gnr. 215, bnr. 101.

Andelen i garasjesameiet kan kun overdras sammen med den seksjon den hører sammen med. Overdragelse av andel til andre krever skriftlig samtykke fra styret.

Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen.

Sameierne hefter pro rata etter andelens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall.

Sameierne har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett eller oppløsningsrett, som de etter norsk rett ellers måtte ha i forhold til de øvrige sameierne, med unntak av bestemmelsen i pkt. 10 nedenfor.

2) FORMÅLET MED GARASJEVEDTEKTENE

Vedtektene skal regulere bruk, drift, vedlikehold og fornyelser innen eiendommen gnr. 515, bnr. 3.

3) BRUK AV UNDERGRUNNSAREALET / GARASJESAMEIET

a) *Parkeringsareal*

Alle sameierne som har kjøpt andel i garasjesameiet (dvs. sameiere med minst 35/635 eierbrøk) kan bruke garasjearealet til parkering på anvist parkeringsplass. En oversikt over fordeling av plassene vedlegges som **bilag 2**.

Arealer som er avsatt til parkering kan ikke brukes for annet formål. Lagring av andre gjenstander enn bil er ikke tillatt. Bruk som er til sjenanse eller fortrengsel for de andre sameierne er ikke tillatt.

Vask av bil m/ vann er ikke tillatt i garasjeanlegget.

b) Boder

En oversikt over fordeling av bodene vedlegges som **bilag 2**.
Tildelte boder skal ikke benyttes på en slik måte at eiendommens omdømme skades, eller slik at det medfører rystelser, støy, lukt eller annet som sjenerer, eller kan innebære noen risiko for andre sameiere eller naboer.

Lagringa av avfall eller gods utenfor tildelte boder er ikke tillatt.

4) SAMEIERMØTE

Sameiermøtet er garasjesameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere i undergrunnsanlegget.

Ordinært sameiemøte avholdes hvert år i utgangen av april måned, fortrinnsvis samtidig som sameiermøte i Sameiet Industrigata 58. Innkalling finner sted med minst 8 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 20 % eller minst fire av andelseierne krever det. Slikt sameiermøte innkalles i tilfelle med minst 8 dagers varsel. Det kan videre innkalles til sameiermøte dersom det planlegges foretatt nyinvesteringer som skal besluttes av sameiermøtet, jfr. pkt. 6.

På sameiermøtet stemmer hver sameier i forhold til sin eierandel. Alle vedtak treffes ved simpelt flertall, med unntak av endring av disse vedtekter, eller salg eller bortleie av mer enn 10 % av eiendommen, som krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer, se pkt. 11. En sameier kan være representert ved fullmektig som har skriftlig og datert fullmakt. For gyldig vedtak må minst halvparten av sameiere være representert på møtet.

Hvis et sameiermøte ikke representerer mange nok sameiere til at gyldig vedtak kan fattes, kan det, med samme varslingsfrist som foran nevnt, innkalles til nytt møte. I slikt møte kan gyldig vedtak fattes av flertallet av de sameiere som er representert på møtet.

På det årlige sameiermøtet (årsmøtet) behandles følgende saker:

- Regnskap og eventuelt revisjon, dersom revisjonsplikt blir lovbestemt.
- Påfølgende års á konto innbetaling.
- Annet som er nevnt i innkallingen.

5) STYRE

Styret består av 3 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Fortrinnsvis velges andelseiere som også er styremedlemmer i Sameiet Industrigata 58. Styret velges med alminnelig flertall av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styret tjenestegjør for en periode av 2 år, og kan gjenvelges.

Styret engasjerer forretningsfører og eventuelt vaktmester.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og i den utstrekning dette er lovpålagt, sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av sameiemøtet.

Styret leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder fellesanleggene, i fellesskap forplikte garasjesameiet ved sine underskrifter.

6) DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV UNDERGRUNNSAREAL

Undergrunnsarealet administreres av styret, som har ansvar for den daglige forvaltning og drift, herunder vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser. Driften skal være i henhold til lover, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Vedlikeholdet skal til en hver tid holdes på et nivå som innebærer at undergrunnsarealet er i førsteklasses stand.

Vesentlige avgjørelser, herunder større nyinvesteringer som ikke følger av nødvendig vedlikehold og nødvendige utskiftninger og fornyelser skal foreligges sameiermøtet til avgjørelse. Avgjørelser om nyinvesteringer som innebærer en samlet kostnad over 4 ganger folketrygdens grunnbeløp anses som vesentlige.

7) FORRETNINGSFØRER

Innkreving av fellesutgifter fra andelseierne utføres av forretningsfører, som skal være den samme som for Sameiet Industrigata 58.

Forretningsfører kan innkreve utgiftene sammen med innkreving av á konto innbetalinger til Sameiet Industrigata 58. Forretningsfører plikter å føre inntekter og utgifter for Garasjesameiet på egen konto.

8) KOSTNADER

Alle utgifter til daglig vedlikehold og nødvendige utskiftninger, samt utgifter til nyinvesteringer som er besluttet i henhold til pkt. 6, dekkes forholdsmessig av andelseierne, etter eierbrøken.

Til dekning av fellesutgiftene skal det betales månedlige á konto beløp til sameiet.

9) RÅDERETT

Sameierne har med de begrensninger som fremgår av disse vedtekter den fulle råderett over sin andel, som kan omsettes, pantsettes og disponeres til utleie. Utleie er begrenset til å gjelde beboere i gården.

For brukeren av undergrunnsarealet er den enkelte sameier forpliktet til å følge de ordensregler som eventuelt vedtas for sameiet, og for øvrig de til enhver tid offentlige bestemmelser.

10) MISLIGHOLD

Dersom en sameier gjør seg skyldig i gjentatt grovt og/eller vesentlig mislighold, herunder av ikke-økonomisk art, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel utløses etter bestemmelsene i lov om sameie av 18. juni 1965 nr. 6, § 13.

11) VEDTEKTSENDRINGER

Endringer av disse vedtekter krever minst 2/3 flertall av stemmene i sameiermøtet.

INNKALLING EKS.ORD ÅRSMØTE 04.06.2024

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Industrigaten 58

Det innkalles til ekstraordinært årsmøte i Sameiet Industrigaten 58
Tidspunkt: Tirsdag 04.06.2024 kl. 18:00
Sted: Bakgården

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Eventuelle fullmakter leveres fysisk til møteleder ved møtestart. Det må fremkomme av fullmakten hvem som er giver og mottaker, samt hvor og når fullmakten er gjeldende.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Andre saker

- 2.1 Kapitalinnkalling
- 2.2 Økning av felleskostnadene

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ekstraordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på ekstraordinært årsmøte

2. Andre saker

2.1 Kapitalinnkalling

Styret foreslår en kapitalinnkalling på 150.000kr.

Kapitalinnskuddet vil bli benyttet til: 90.000kr for utestående hos Schindler, Elektriker Becker og USBL, 40.000kr for strakstiltak for rørspyling og 20.000kr til antatte utgifter i forbindelse med strakstiltak rørlegger.

Kostnaden vil fordeles etter sameierbrøken.

Ytterligere informasjon vil bli gitt i møtet.

2.2 Økning av felleskostnadene

Styret vedtok å øke felleskostnadene for sameierne med 10% med effekt fra juli 2024. Økning begrunnes med at forrige justering var 1. juli 2023, stor økning i kommunale avgifter, generell prisstigning og behov for større buffer for løpende vedlikehold.

Ytterligere informasjon vil bli gitt i møtet.

Forslag til vedtak: Tatt til orientering.

INNKALLING ORD. ÅRSMØTE 18.03.2024



INNKALLING 2024

Sameiet Industrigaten 58

Mandag 18.03.2024 kl. 17:00
Usbl - Arbeidersamfunnets Plass 1, 0180 Oslo - 7. etasje Rom 702-B

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Industrigaten 58

Tid og sted: Mandag 18.03.2024 kl. 17:00 - Usbl - Arbeidersamfunnets Plass 1, 0180 Oslo - 7. etasje Rom 702-B

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av valgkomite

6 Andre saker

- 6.1 Engasjering av ekstern styreleder (dersom ikke styreleder velges i årsmøtet)

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Eventuelle fullmakter leveres fysisk til møteleder ved møtestart eller sendes per e-post til aw@usbl.no med industrigaten58@mittusbl.no på kopi.
Det må fremkomme av fullmakten hvem som er giver og mottaker, samt hvor og når fullmakten er gjeldende.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent. Forsinkelser med signering av årsregnskapet på grunnet endringer i styresammensetningen har medført at Revisjonsberetningen per 08.03.2024 ikke er klar. Denne ettersendes elektronisk ved første anledning, og vil fremvises i årsmøtet.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 40.000,- godkjennes.

5. Valg

Sittende Styre består av:

Styreleder, Monica Morfelt
Styremedlem, Thea Kristiane Brumoen

Varamedlem med all tilgang, Christen Farsjø Møller
Varamedlem, Ole-Jonny Ugelstad

(Martin Alkes fratrådte sitt styreverv 29. desember 2023)

I årets årsmøte er Styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem på valg.

Ved interesse for å en rolle i styret - ta kontakt med valgkomiteen: Anne-Karine Dedichen Halvorsen
Valgkomiteens innstilling vil fremmes i årsmøtet.

5.1 Valg av leder

Monica Morfelt er på valg, og tar ikke gjenvalg til styreverv i Sameiet.

Forslag til vedtak: Ny Styreleder må identifiseres og velges i møtet, alternativt se Styrets sak om engasjering av ekstern styreleder.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Thea Brumoen er på valg, og tar ikke gjenvalg til Styret.

(Martin Alknes er fratrådt per 29/12/2023)

Forslag til vedtak: To nye styremedlemmer må identifiseres og velges, alternativt trer varaer inn, og antallet (nye) varaer reduseres fra to til én person.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ole-Jonny Ugelstad er på valg.

Forslag til vedtak: Minst ett nytt varamedlem må identifiseres og velges, Styret anbefaler at dette vervet nå rullerer og at andre seksjonseiere kommer inn i denne rollen.

5.4 Valg av valgkomite

Anne-Karine Dedichen Halvorsen er på valg.

Forslag til vedtak: Hvis Anne-Karine Dedichen Halvorsen ikke tar gjenvalg, vil nytt komitemedlem måtte identifiseres og velges.

6. Andre saker

6.1 Engasjering av ekstern styreleder (dersom ikke styreleder velges i årsmøtet)

I et mulig fravær av egnede, interne kandidater til vervet som Styreleder, legger Styret frem følgende forslag:

Det engasjeres en ekstern styreleder via USBLs nettverk, til en antatt pris på 50-70.000 kr per år.
Avtroppende styreleder og styremedlemmer, samt nyvalgte fremmer én kandidat til et digitalt ekstraordinært årsmøte ved første anledning da styreleder/styremedlemmer må velges i et årsmøte.

Forslag til vedtak: Ekstern styreleder engasjeres i etterkant av avholdt møte, i første omgang for styreperioden 2024-25. Det kalles inn til et digitalt ekstraordinært årsmøte når kandidat er utpekt og vurdert.

Styrets innstilling: Forslaget godkjennes

Arbeidskapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Arbeidskapital fra foreg³ ende ³ rsregnskap	52 916	0
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	61 260	33 138
Endringer i andre langsiktige poster	0	19 778
B. Endring arbeidskapital	61 260	52 916
C. Arbeidskapital	114 176	52 916
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omlŋpsmidler	225 371	101 489
Kortsiktiggjeld	-111 195	-48 573
C Arbeidskapital	114 176	52 916

Sameiets arbeidskapital er de ŋkonomiske midlene som de har til r³ dighet pr. 31.12
De defineres som omlŋpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Sameiet Industrigaten 58

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	895 238	838 584	895 463	937 442
Sum leieinntekt		895 238	838 584	895 463	937 442
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	81 878	0	0
Sum annen inntekt		0	81 878	0	0
Sum inntekt		895 238	920 462	895 463	937 442
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	5 640	4 230	4 935	5 640
Styrehonorar	3	40 000	30 000	40 000	40 000
Driftskostnad					
Energikostnad		109 502	150 903	150 000	120 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	107 049	82 441	95 400	79 750
Kommunale avgifter/renovasjon		172 228	144 188	172 000	200 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.		0	0	30 000	13 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	1 349	12 917	12 000	6 000
Reparasjon og vedlikehold	6	130 241	251 742	100 001	159 100
Revisjonshonorar		18 075	7 983	12 000	8 000
Forretningsførerhonorar		60 000	43 238	70 000	64 000
Andre honorar		1 635	0	25 000	25 000
Kontorkostnad		0	0	1 000	1 000
TV/bredb³ nd		108 764	89 630	100 000	122 400
Kontingenter og gaver		640	0	0	1 000
Forsikringer		79 338	66 983	75 000	66 000
Andre kostnader		3 572	3 079	2 000	2 500
Sum kostnad		838 033	887 334	889 336	913 390
Driftsresultat		57 205	33 128	6 127	24 052
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		4 098	46	0	0
Rentekostnad		43	36	0	0
Netto finansposter		-4 055	-10	0	0
Årsresultat		61 260	33 138	6 127	24 052
Overført sameiekapital		61 260	33 138	0	0
SUM OVERFØRINGER		61 260	33 138	0	0

Balanse 2023 Sameiet Industrigaten 58

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		7 536	0
Kundefordringer		0	17 337
Andre kortsiktige fordringer		1 620	0
Forskuddsbetalte kostnader		6 838	41 877
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende bank		209 377	42 275
Sum omløpsmidler		225 371	101 489
SUM EIENDELER		225 371	101 489

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		114 176	52 916
Sum opptjent egenkapital		114 176	52 916
Sum egenkapital	7	114 176	52 916
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		66 556	30 116
Skyldig off. myndigheter		22 044	0
Annen kortsiktig gjeld		22 595	18 457
Sum kortsiktig gjeld		111 195	48 573
Sum gjeld		111 195	48 573
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		225 371	101 489

Sted:_____ Dato:_____

Monica Morfelt Styreleder	Thea Kristiane Brumoen Styremedlem	Martin Alknes Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

¡rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omlŋpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett ³r. đvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes ³ vŊre forbig³ende. Langsiktig gjeld balansefŋres til nominelt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppfŋrt i balansen til p³ lydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjŋres p³ grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokfŋres og inntektsfŋres i takt med opptjening.
Inntektsfŋring ved salg av varer/ tjenester skjer p³ leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsfŋres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lŋnnskjŋring overfŋres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Eiendommer er oppfŋrt p³ g.nr 215, b.nr 101 i Oslo kommune. Eiertomt p³ 400,5 kvm.Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If skadeforsikring polise nr.SP378312

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	880 476	838 584
3618 Leietillegg strŋm	14 762	0
Sum	895 238	838 584

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3999 Andre inntekter	0	81 878
Sum	0	81 878

Note 3 - Lŋnnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	4 230
5330 Honorar tillitsvalgte fra lŋnnssystemet	40 000	30 000
Sum	45 640	34 230

Personalkostnader omfatter lŋnns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall ³rsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	36 325	22 479
6340 Heisalarm	4 975	0
6361 Fast renhold	59 249	59 962
6364 Matteleie	5 492	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	1 008	0
Sum	107 049	82 441

Note 5 - Verktŋy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6551 Nŋkler, l³ser, navnskilt, postkasser o.l.	899	0
6552 Driftsmateriell	450	12 917
Sum	1 349	12 917

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2023	2022
6603 Vedlikehold elektro	7 438	0
6605 Vedlikehold fellesanlegg	12 500	221 384
6611 Vedlikehold heiser	97 092	29 092
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	10 542	1 266
6648 Vedlikehold dŋrer og porter	2 670	0
Sum	130 241	251 742

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
¡ rets resultat	52 916	61 260	114 176
Sum opptjent egenkapital	52 916	61 260	114 176
Sum egenkapital	52 916	61 260	114 176

Resultat og balanse med noter for Sameiet Industrigaten 58.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Industrigaten 58

Styreleder	Monica Morfelt (sign.)	06.03.2024
Styremedlem	Thea Kristiane Brumoen (sign.)	06.03.2024
Varamedlem	Christen Farsjø Møller (sign.)	06.03.2024

Årsmelding 2023 - Sameiet Industrigaten 58

Styresammensetning

Styret har etter årsmøtet 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Monica Morfelt

Styremedlem, Thea Kristiane Brumoen
Styremedlem, Martin Alknes (fratrådt 29.12.2023)

Varamedlem med all tilgang, Christen Farsjø Møller
Varamedlem, Ole-Jonny Ugelstad

Styret i Sameiet Industrigaten 58 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Industrigaten 58 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Industrigaten 58 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 986894373 Sameiet Industrigaten 58 består av 20 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Industrigaten 58 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP378312. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Industrigaten 58 bestilte og tok i bruk USBLs system 'Bevar HMS' i 2023, som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet - selvom det dog gjenstår arbeid for å ta i bruk hele denne portalen og alle dens funksjonaliteter. Det er arbeidet med den årlige risikovurdering og Styrets egenkontroll for året 2023.

Det må også velges en ny HMS ansvarlig blant styremedlemmene som velges på neste sameiermøte.

Styret har óg gjennomført følgende konkrete HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Tiltak for økt sikkerhet ved inngangsparti, og for å motvirke tagging og graffiti skadeverk - har derfor montert dummy kamera og tilhørende merking av at området er videoovervåket.
- Tiltak med lakkering av garasjeport i regi av vaktmester, slik at graffiti ble fjernet.
- Tiltak med reforhandling/styrking av vaktmesteravtale med Novak med mer hyppige besøk, og skiftet ut leverandør av trappevask og matteleie, også til Novak, med oftere vask i vinterhalvåret, og spart signifikant på denne kosten ved skifte av leverandør.
- Tiltak med årlig garasjevask utført av nytt firma.
- Tiltak med årlig kontroll og sirenetest av felles brannanlegg, hvor loggbok og

brukerveiledning nå er gjort tilgjengelig ved sentralen, og det er begynt å se på tjenesteleverandører for å utvikle et orienteringskart over bygget. Det er senere tilkommet forslag om økt sikkerhet i trappeoppgang ved et evt. strømbortfall, slik som med branntape eller brannlys, som arbeides videre med.

- Tiltak for modernisering av heisalarm er gjennomført, hvor ifm. nedlegging av kobbernettet hos Telenor, så er alarmen bygget om til en mer moderne og digital løsning, hvor tale- og toveis data overføres trådløst over 4G/LTE nettverket.
- Det har ellers vært utfordringer med heisen og spesielt dens dører i 4. kvartal, og Styret følger opp med Schindler og har nektet å betale flere av fakturaene for servicebesøk som ikke løste problemet, før nytt styre/hovedkort til slutt ble innstallert i desember. Styret arbeider også med innhenting av tilbud fra KONE for å se om de kan overta serviceavtalen, men sameiet må også på sikt vurdere en full ombygging og modernisering av heisen.
- Det er blant andre tiltak óg sendt en formell henvendelse til Sameiet Industrigaten 56 med oppfordring om å fjerne klatrevekster på fasaden vår mot deres bakgård senest våren 2024, og innledende råd er at vårt sameie forhåpentligvis og uansett kan holde nr. 56 ansvarlig for kostnaden ved fjerning av disse, hvis de ikke utfører det selv. Henvendelsen er bekreftet mottatt, men fortsatt ikke besvart.
- Tiltak for utskiftning av nøkler/låser på alle fellesdører ble satt i bestilling, som senere er ferdigstilt. Dette er en etablering av moderne, elektroniske låser fra iLOQ Home, noe som forbedrer muligheten for sperring av tapte nøkler, administrasjon av brukerrettigheter m.m.
- Tiltak for planlegging av fremtidige vedlikeholdsbehov og prosjekter er påbegynt med bestilling av den dynamiske 'Bevar Vedlikeholdsplan', etableringsfritt ifm. kampanje hos USBL. Denne vil innebære en teknisk gjennomgang av bygget i regi av fagperson fra USBL våren 2024, med påfølgende rapport, estimater, verktøy og adganger Styret kan arbeide i for å justere, tillegge og ellers jobbe med vedlikeholdsplanen dynamisk og løpende over tid. Dette vil være en viktig brikke i å kunne prioritere forskjellige initativer riktig, og Styret planlegger at alle initiativer bør inn i planen, også mindre prosjekter, slik at man har godt overblikk.
- Når det gjelder inntrenging av fuktighet fra parken over garasjen inn i bodområde, er det bestilt juridisk rådgivning via USBL for å avklare og validere ansvarsforholdet mellom kommunen, utbygger og Sameiet. Dokumenter som var oversendt bydelen med tegninger og annet fra byggingen, er returnert oss uten noe særlig vilje fra dem til å påbegynne og renovere/oppgradere parken i deres regi (hvor man håpet å utbedre lekkasje/membran underveis i dette arbeidet, og i tillegg høre om plassering av nye søppelhus i en nyanlagt park, som erstatning for våre åpne beholdere som står på fortauet idag). Det er forventet at den tekniske gjennomgangen med USBL fagperson ifm. vedlikeholdsplan vil påpeke/dekke også denne saken, og enten kommer utbedring og gjennomføring av dette inn i den større vedlikeholdsplanen med høy prioritet, eller omfanget med USBL teknisk avdeling utvides til å også bistå med byggteknisk kompetanse på dette.
- Det har også vært andre generelle tiltak og løpende drift utført slik som årlig inspeksjon av garasjeport, utskiftning av renovasjonsbeholder, kontakt med nærliggende boligselskaper om korrekt avfallshåndtering, oppmøter fra elektriker, vurdering av rasfare ved evt. ekstraordinært værskifte og snefall, og flere påbegynte saker rundt avklaring av krav rundt sprinkleranlegg i to 1. etg seksjoner, iverksetting av automatisk heisstans-funksjonalitet ved utløst brannalarm, hvordan gjøre bakgården triveligere til våren m.m.
- Styret har også gjennomgått med UBSL formaliteter rundt garasjen som ferdigstilles tidlig 2024, med tanke på å legge til rette for fremtidig etablering av elbilladere, et mulig garasjetillegg i fellesutgiftene for de seksjoner som har biloppstillingsplass m.v. Per idag praktiserer Sameiet ikke ekstern utleie av p-plasser utenfor sameiet, kun dets egne eiere, nærstående til eiere eller leietakere, med tanke på sikkerheten fra garasjen og inn i oppgang og resten av bygget.

Styrets arbeid

Det har vært avholdt åtte styremøter i året 2023, inklusive ett ekstraordinært og ett konstituerende, sistnevnte påfølgende av årsmøtet og ny styresammensetning. I forbindelse med det konstituerende styremøtet ble det vedtatt taushetsplikt for styremedlemmer, samt for første gang generelle retningslinjer for Styrets arbeid. Disse klargjør de krav som stilles til Sameiets tillitsvalgte og omfatter blant annet habilitet og lojalitet, effektiv ressursbruk og forvalteransvaret for fellesmidler, personlig adferd m.v.

Det har ikke vært eierskifter i Sameiet i 2023, og fortsatt er ni av 20 seksjoner utleid, med nye leietakere i fire seksjoner i løpet av høsten 2023.

Et stort steg fremover i året som er gått er overgangen til ny forretningsfører USBL, og Styret ser svært positivt på dette, og som planlagt har det vært et viktig ledd i å drifte sameiet korrekt og mer profesjonelt - med løpende, kompetent rådgivning, god gjennomføring, og derfor er bedre rigget til å gjennomføre planlagte initiativer i sameiet på sikt.

Det har ifm. med overgangen vært brukt mye tid administrativt på omleggingen, som å ta i bruk Bonabo Styreportal, og der legge inn kontakter, dokumentasjon og annen informasjon som vil være tilgjengelig for ettertiden/kommende og nye tillitsvalgte, samt med suksess tatt i bruk nye funksjonaliteter i Portalen for godkjenninger, utsendelse av driftsmeldinger per SMS m.m.

Å inneha styreverv fremover vil derfor være enklere, med et godt rammeverk, med god støtte fra forretningsførers rådgiver og nettverket i/til USBL.

Styret har i løpet av året bestilt og tatt i bruk USBLs Bevar HMS portal, samt bestilt Bevar Vedlikeholdsplan etableringsfritt ifm. kampanje hos USBL. (Se mer i egen HMS/Internkontroll seksjon).

I løpet av høsten har Styret blant annet reforhandlet sameiets avtale med Telia, som medførte en flytting av bredbåndskostnadene inn i Sameiets kollektive del (tidligere kun TV), noe som utløste en totalbesparelse når man ser kollektiv- og privatabonnementene under ett.

Styret har også vært i kontakt med If og justert på egenandelen på byggets forsikring, og dermed fått en god innsparing på forsikringspremien per år. Det er også sett på sameiets strømavtale med NorgesEnergi, og har hittil ikke funnet det verdt å bytte leverandør, men har faset ut noen opsjoner og fastledd som lå med på månedlige faktura.

Selv med en markant økning i offentlige avgifter fra årsskiftet 2023/24, vedtok Styret et budsjett for 2024 uten økning i innhentede felleskostnader.

Det sittende/avtroppende Styret ønsker å takke alle kontaktpersoner og spesielt vår hovedrådgiver i USBL for god støtte i året som gikk, samt alle seksjonseiere for samarbeidet, forslag og positive tilbakemeldinger.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.03.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Sameiet Industrigaten 58 Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Mandag 18.03.2024 kl. 17:00 - Usbl - Arbeidersamfunnets Plass 1, 0180 Oslo - 7. etasje Rom 702-B

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

INNKALLING ORD. ÅRSMØTE 25.03.2025



INNKALLING 2025

Sameiet Industrigaten 58

Tirsdag 25.03.2025 kl. 17:00
Usbl - Arbeidersamfunnets Plass 1 - Rom 702

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Industrigaten 58

Tid og sted: Tirsdag 25.03.2025 kl. 17:00 - Usbl - Arbeidersamfunnets Plass 1 - Rom 702

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Orientering om endrede felleskostnader fra 01.07.2025
- 5.2 Vedtektsendringer: Ajourføring av sameiets vedtekter til gjeldende eierseksjonslov
- 5.3 Endring av vedtektenes §5
- 5.4 Endring av vedtektenes §2 - nest siste kulepunkt
- 5.5 Husordensregeltilføyelser
- 5.6 Utskifting av lyskilder i trappeoppgang

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 41.600,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Orientering om endrede felleskostnader fra 01.07.2025

Innsender: Styret

Iht. budsjettvedtak av dato 12.11.2024 ønsker styret å meddele at det vil komme en økning i felleskostnadene på 5% fra overnevnte dato.

Økningen har bakgrunn i underliggende inflasjon på cirka 3%, men også for å ta høyde for betydelig høyere kostnadsøkning knyttet til kommunale avgifter og nettleie.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.2 Vedtektsendringer: Ajourføring av sameiets vedtekter til gjeldende eierseksjonslov

Innsender: Monica Morfelt.

Seksjon 12 Morfelt har meldt inn følgende sak, med den hensikt å «Ajourføre Sameiets vedtekter til gjeldende Eierseksjonslov 2017-06-16-65», som trådte i kraft 1. januar 2018. Annet enn de konkrete endringsforslag som her følger, sikrer §11 i Sameiets vedtekter at annet enn som «regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner

§1a
Endres fra: Disse vedtektene er utformet på basis av eierseksjonsloven av 23.05.97.
Til: Disse vedtektene er utformet på basis av eierseksjonsloven av 23.05.97, og bragt ajour med eierseksjonsloven 2017-06-16-65

§2a
Endres fra: Slike beslutninger som er nevnt i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, §30.
Til:Slike beslutninger som er nevnt i lov om eierseksjoner som trådte i kraft 1. januar 2018; §49, §50 og §51

§2b 6. avsnitt
Foreslått fjernet: «I sameiermøtet regnes flertallet etter eierbrøken"
Bakgrunn: Sameiet forholder seg til bestemmelsen i eierseksjonsloven og dagens 6. avsnitt er overflødig.

§8a
Endres fra: Sameiet skal ha lovbestemt panterett etter eierseksjonslovens §25.
Til: Sameiet skal ha lovbestemt panterett etter eierseksjonslovens §31.»

§10 3. punk om tvangssalg
Endres fra: «Etterkommes ikke pålegg om salg kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens §26.
Til: Etterkommes ikke pålegg om salg kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens §38.

Forslagene til endringer for §1, §2, §8, §10 og er alle knyttet til en ajourføring av vedtektene til gjeldende Eierseksjonslov. Se eget vedlegg for saken.

Flertallskrav: 2/3

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar de foreslåtte vedtektsendringene.

Styrets innstilling: Forslagene til endringer for §2, §8, §10 og §1 er alle knyttet til en ajourføring av vedtektene til gjeldende Eierseksjonslov. Styrets anbefaler at alle forslagene til endringer vedtas samlet da det kun er en ajourføring og ikke reelle endringer i vedtektene.

5.3 Endring av vedtektenes §5

Innsendt av: Monica Morfelt

Annet enn de konkrete endringsforslag som her følger, sikrer §11 i Sameiets vedtekter at annet enn som «regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

§5 Rettslig råderett – nåværende ordlyd i Sameiets vedtekter: «Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonene kan herunder leies ut av seksjonseier. Leietaker skal få informasjon om gjeldende husordensregler og forplikte seg til å følge disse».

1. Det foreslås at det tas inn i vedtektene at utleie skal meldes ifra til Styret i sameiet, blant annet pga. brann- og sikkerhetshensyn, (dette gjøres nå via vår Bonabo portal av seksjonseier selv). Forslag til vedtak: Sameiermøtet godkjenner at §5 Rettslig råderett utvides med et avsnitt som følger: «Utleie skal meldes ifra til Styret i sameiet».

2. Det foreslås at eierseksjonslovens bestemmelser rundt korttidsutleie spesielt tas inn i vedtektene, for å spesifisere en øvre grense på 60 dager per år.

Nåværende eierseksjonslov § 24 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett, avsnitt 7.

Forslaget er knyttet til vedtektenes § 5 om rettslig råderett, melding til styret om utleie og kortidsutleie. Se eget vedlegg.

Flertallskrav: 2/3

Forslag til vedtak: Sameiermøtet godkjenner at §5 Rettslig råderett utvides med et avsnitt rundt korttidsutleie som følger: «Korttidsutleie av seksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, som følger av eierseksjonslovens §24

Styrets innstilling: Det er i dag allerede praksis om at utleie av seksjoner skal meldes til styret. Styret mener det er hensiktsmessig å også innlemme dette i vedtektene og anbefaler at forslag til endring 1. vedtas som foreslått.

For forslag 2. om en begrensing på kortidsutleie på maksimalt 60 døgn så vil styret bemerke at utgangspunktet i Eierseksjonsloven er inntil 90 døgn, men at loven kan fravikes i vedtektene og settes til mellom 60-120 døgn. Styret har ingen sterke synspunkter, men mener at Sameiet som prinsipp bør legge seg på lovens anbefaling, dvs. inntil 90 døgn, med mindre det fremkommer gode argumenter for å innlemme lovens nedre grense i vedtektene i årsmøtet.

5.4 Endring av vedtektenes §2 - nest siste kulepunkt

Innsendt av: Styret

Når det gjelder et punkt under § 2 Sameiermøtet foreslås at andre kulepunkt på slutten av paragrafen strykes:

"Beslutninger om nyanskaffelser eller forbedringer eller utbedring som etter forholdene i Sameiet ansees som vesentlige. Forholdene anses som vesentlig når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de samlede årlige fellesutgifter i Sameiet"

Dette punktet krever i dag 2/3 flertall og er strengere enn loven (§50). Styret foreslår at punktet strykes og at lovverket ligger til grunn fremover.

Normalt ligger utbedringer og vedlikehold til styrets oppgaver uavhengig av størrelse. Slik punktet står er styret handlingslammet (tid og økonomi). Styret kan i dag ikke få utført pålegg fra myndigheter uten 2/3 flertall i et sameiermøte. Dette tar både tid og har økonomiske konsekvenser.

Eksempler: Vedlikehold heis, tilrettelegging for el-billadere, brannsikkerhet etc. Det kan også bli uenighet mellom eierne om hva som har forrang av vedtekter og lover.

Flertallskrav: 2/3

Forslag til vedtak: Kulepunktet «Beslutninger om nyanskaffelser eller forbedringer eller utbedring som etter forholdene i Sameiet anses som vesentlige strykes og erstattes av loven.

5.5 Husordensregeltilføyelser

Innsendt av: Styret

- Den enkelte sameier er ansvarlig for at sluk skal holdes åpne i seksjonen både inne og ute (balkonger).

- Branninstruks inngår i Husordensreglene.

- Heisen skal ikke benyttes ved ved brann og utløst brannalarm.

For å unngå vann- og frostskader i bygget er det viktig at sluk holdes åpne. Dette er styrets oppgave i fellesområdene, men viktig at hver seksjonseier holder sine sluk rene og åpne. «Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.»

Branninstruks er et viktig dokument som naturlig hører hjemme i husordensreglene.

Heisen stopper i dag ikke ved utløst brannalarm og det er viktig at ingen bruker heis ved brann og utløst brannalarm.

Forslag til vedtak: De tre overnevnte punktene innarbeides i Husordensreglene på egnet sted.

5.6 Utskifting av lyskilder i trappeoppgang

Innsendt av: Styret

Sameiet har 35 lyskilder i trappeoppgangen med 2x18watt pærer. Lampene er 23 år gamle, og avgir også sot slik at det er blitt svarte, skjemmende, ringer i taket rundt lampene. Styret foreslår å bytte ut samtlige 35 lamper med energieffektive takplafond med bevegelsessensor.

I henhold til Sameiets vedtekter så må Styret ha godkjenning fra et flertall av seksjonseierne før tiltak utover 5% av årlig budsjett kan iverksettes. Prosjektet vil utgjøre ca 5-7% av regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Styret mener prosjektet kan finansieres gjennom ordinær drift og planlegger ikke kapitalinnhenting for dette prosjektet.

Se eget vedlegg for utfyllende beskrivelse.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir Styret fullmakt til skifte ut 35 lyspunkter i trappeoppgangen med en kostnadsramme på inntil 70.000kr.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Cecilie Webb
Styremedlem, Arve Vorpenes
Styremedlem, Terje Christian Fatnes
Varamedlem, Ole-Jonny Ugelstad
Varamedlem, Christen Farsjø Møller

Det skal i årsmøtet velges ett styremedlem og to varamedlemmer. Valgkomitéen har bestått av seksjon 12 Monica Morfelt og dets innstilling følger nedenfor.

6.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling:
Som styremedlem velges seksjon 1 Arve Vorpenes, gjenvelges for to år

Forslag til vedtak: Arve Vorpenes velges for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling:

- Som 1. vara velges seksjon 11 Christen Møller, gjenvelges for to år
- Som 2. vara velges seksjon 6 Herman Sønju, velges for to år (alternativt ett år hvis Styret ønsker å unngå sammenfallende gjenvalg for begge varamedlemmer).

Merknad: Det gjøres oppmerksom på at ny eier (i 2024) av seksjon 6 er Styreleders nevø.

Valgkomitéen anser ikke at habilitetsutfordringer knyttet til dette er sannsynlig – dette dekkes uansett av de eksisterende 'Retningslinjer for Styrets arbeid', under punkt 4 Tillitsvalgtes habilitet.

I det fall Styreleder er inhabil i en sak Styret behandler, må stedfortreder for Styreleders stemme erstattes av 1. vara, da 2. vara anses som Styreleders nærstående familie og 'slektning' per de overnevnte retningslinjer.

Forslag til vedtak: Christen Møller og Herman Sønju velges for 2 år.

6.3 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak: Monica Morfelt gjenvelges for ett år

Styrets innstilling: "Som medlem til valgkomiteen velges seksjon 12, Monica Morfelt, gjenvelges for ett år".

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**114 176**	**52 916**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	139 415	61 260
B. Endring arbeidskapital	**139 415**	**61 260**
C. Arbeidskapital	**253 591**	**114 176**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	285 477	225 371
Kortsiktiggjeld	-31 886	-111 195
C Arbeidskapital	**253 591**	**114 176**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Industrigaten 58

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 218 096	895 238	937 442	1 044 247
Sum leieinntekt		**1 218 096**	**895 238**	**937 442**	**1 044 247**
Sum inntekt		**1 218 096**	**895 238**	**937 442**	**1 044 247**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	5 640	5 640	5 640	5 640
Styrehonorar	2	40 000	40 000	40 000	41 600
Driftskostnad					
Energikostnad		90 908	109 502	120 000	115 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	84 899	107 049	79 750	87 000
Kommunale avgifter/renovasjon		201 527	172 228	200 000	230 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	13 874	0	13 000	15 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	5 045	1 349	6 000	10 000
Reparasjon og vedlikehold	6	356 331	130 241	159 100	199 000
Revisjonshonorar		5 310	18 075	8 000	8 000
Forretningsførerhonorar		60 000	60 000	64 000	63 000
Andre honorar	7	9 925	1 635	25 000	28 000
Kontorkostnad		0	0	1 000	0
TV/bredbånd		132 865	108 764	122 400	127 200
Kontingenter og gaver		0	640	1 000	0
Forsikringer		59 855	79 338	66 000	72 577
Andre kostnader	8	6 404	3 572	2 500	7 000
Sum kostnad		**1 072 583**	**838 033**	**913 390**	**1 009 017**
Driftsresultat		**145 513**	**57 205**	**24 052**	**35 230**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		5 739	4 098	0	0
Rentekostnad		11 838	43	0	0
Netto finansposter		**6 098**	**-4 055**	**0**	**0**
Årsresultat		**139 415**	**61 260**	**24 052**	**35 230**
Overført sameiekapital		139 415	61 260	0	0
SUM OVERFØRINGER		**139 415**	**61 260**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Industrigaten 58

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	7 536
Kundefordringer		2 270	0
Andre kortsiktige fordringer		7 507	1 620
Forskuddsbetalte kostnader		29 469	6 838
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		246 231	209 377
Sum omløpsmidler		**285 477**	**225 371**
SUM EIENDELER		**285 477**	**225 371**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		253 591	114 176
Sum opptjent egenkapital		**253 591**	**114 176**
Sum egenkapital	**9**	**253 591**	**114 176**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		22 261	66 556
Skyldig off. myndigheter		0	22 044
Annen kortsiktig gjeld		9 625	22 595
Sum kortsiktig gjeld		**31 886**	**111 195**
Sum gjeld		**31 886**	**111 195**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**285 477**	**225 371**

Sted:_____ Dato:_____

Cecilie Webb Styreleder	Terje Christian Fatnes Styremedlem	Arve Vorpenes Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 20 seksjoner. Eiendommen er oppført på G.nr 215, B.nr 101 i Oslo kommune. Eiertomt på 400,5 kvm.Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If skadeforsikring polise nr.SP378312

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	840 036	880 476
3610 Kapitalinnkallinger	244 830	0
3618 Leietillegg strøm	10 831	14 762
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	122 400	0
Sum	**1 218 096**	**895 238**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	40 000	40 000
Sum	**45 640**	**45 640**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	29 750	36 325
6340 Heisalarm	6 193	4 975
6361 Fast renhold	33 090	59 249
6364 Matteleie	11 446	5 492
6390 Andre driftskostnader	2 656	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	1 469	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	295	1 008
Sum	**84 899**	**107 049**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisenser Usbl	13 874	0
Sum	**13 874**	**0**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	5 045	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	899
6552 Driftsmateriell	0	450
Sum	**5 045**	**1 349**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	35 233	0
6603 Vedlikehold elektro	51 144	7 438
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	12 500
6611 Vedlikehold heiser	149 975	97 092
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	15 016	10 542
6648 Vedlikehold dører og porter	104 963	2 670
Sum	**356 331**	**130 241**

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	9 925	1 635
Sum	**9 925**	**1 635**

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Årsmøte	2 250	2 000
7770 Betalingskostnader	979	1 389
7773 Omkostninger innkreving	2 175	182
7790 Andre kostnader	1 000	0
7792 Øredifferanse	0	2
Sum	**6 404**	**3 572**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	114 176	139 415	253 591
Sum opptjent egenkapital	**114 176**	**139 415**	**253 591**
Sum egenkapital	**114 176**	**139 415**	**253 591**

Resultat og balanse med noter for Sameiet Industrigaten 58.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Industrigaten 58

Styreleder	Cecilie Webb (sign.)	19.02.2025
Styremedlem	Arve Vorpenes (sign.)	18.02.2025
Styremedlem	Terje Christian Fatnes (sign.)	18.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Industrigaten 58

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Industrigaten 58 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: 833VV-L0S8G-JD3YC-SI8MT-FEIU8-JOFXA

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 833VV-L0S8G-JD3YC-SI8MT-FEIU8-JOFXA

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-02-19 21:58:59 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 833YV-L0S8G-JD3YC-SI8MT-FEIU8-JOFXA

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Industrigaten 58

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Cecilie Webb
Styremedlem, Arve Vorpenes
Styremedlem, Terje Christian Fatnes
Varamedlem, Ole-Jonny Ugelstad
Varamedlem med all tilgang, Christen Farsjø Møller

Styret i Sameiet Industrigaten 58 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Sameiet Industrigaten 58 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Industrigaten 58 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 986894373

Sameiet Industrigaten 58 består av 20 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Industrigaten 58 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP378312. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Industrigaten 58 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Inspeksjon av bunnledninger med Aktiv Rør.
- Testet brannvarslingsanlegget med leverandør Schneider og byttet ut defekte detektorer.
- Testet trykksettingsaggregatet og skiftet defekt jordfeilbryter.
- Heiskontrollen i Oslo kommune har kontrollert heisen.
- Jobbet aktivt med sammen med Brannvesenet for å utarbeide branninnstruks.
- Hatt gjennomgang av bygget sammen med USBL ifbm vedlikeholdsplanen.

Styrets arbeid

Ved det ordinære årsmøtet for 2023, som ble avholdt 18.mars 2024, ble det valgt ett helt nytt styre. Det har vært avholdt åtte styremøter i året 2024, hvorav ett møte med det avtroppende styret og sju møter med nåværende styre, inkludert ett konstituerende styremøte.

I forbindelse med det konstituerende styremøtet ble det vedtatt taushetsplikt for styremedlemmer og varamedlemmer og retningslinjer for styrearbeid og vedtekter ble gjennomgått. Retningslinjene klargjør de krav som stilles til Sameiets tillitsvalgte og omfatter blant annet habilitet og lojalitet, effektiv ressursbruk og forvalteransvaret for fellesmidler, personlig adferd m.v.

Det har vært to eierskifter i Sameiet i 2024, og sju av 20 seksjoner utleid, med nye leietakere i en seksjon i løpet av høsten 2024.

Det ble avholdt et ekstraordinært Sameiermøte 4.juni 2024 hvor det ble vedtatt en kapitalinnkalling på 150.000kr for å finansiere utestående til heisleverandør, huselektriker og forretningsfører, samt finansiere inspeksjon av bunnledninger og strakstiltak med rørlegger. Styret informerte også i forbindelse med det ekstraordinære Sameiermøtet en økning i fellesutgiftene på 10% fra 1.juli 2024. Økningen skyldtes at det var ett år siden forrige justering, høy inflasjon og behov for større likviditetsbuffer for løpende vedlikehold. Styret har i budsjettet for 2025 vedtatt en økning i fellesutgiftene på 5% med virkning fra 1.juli 2025 med bakgrunn i underliggende inflasjon på cirka 3%, men også for å ta høyde for betydelig høyere kostnadsøkning knyttet til kommunale avgifter og nettleie.

Nøkkelsystemet i Sameiet ble skiftet ut i begynnelsen av 2024 og styret synes løsningen fungerer meget bra.

Styret har prioritert å ha tett oppfølging med heisleverandør for å minimere driftsavbrudd og unngå kostbare ekstrautrykninger. Driftsregulariteten har økt og vedlikeholdskostnader ut over ordinær serviceavtale og lovpålagt kontroll har blitt betydelig redusert. I forbindelse med den to-årlige Heiskontrollen fra Oslo kommune ble det igjen påpekt slitte bærewaiere. Styret har fulgt opp dette både med Heiskontrollen og heisleverandør og konkludert med at strakstiltak ikke er nødvendig, men at en løsning bør være på plass innen neste ordinære heiskontroll høsten 2026. Styret vil evaluere alle muligheter, inkludert utbedring, oppgradering og eventuell utskifting, og vurdere dette opp mot forventet levetid, investeringer og besparelser i løpende vedlikehold.

Styret har jobbet aktivt med USBL og Bevar Vedlikeholdsplanen og sammen med teknisk representant gjennomført inspeksjon av hele bygget. Det ble gjennomført inspeksjon av bunnledninger med kamera i sommer og etter anbefaling fra inspektør ble vinkelen på et avløpsrør i undertasjen senket. En mindre lekkasje ved inntak til sprinkleranlegget i undertasjen ble også utbedret. Bevar Vedlikeholdsplanen er et nyttig verktøy for systematisk planlegging av fremtidig behov for vedlikehold og oppgraderinger.

Styret har også i løpet av året gjennomført en energikartlegging og vurdert ulike tiltak for å redusere Sameiets samlede energiforbruk og energikostnader i fellesområder. Det vil bli fremmet ett konkret forslag til Sameiets årsmøte om utskifting av gamle lysarmaturer i trappeoppgangen med moderne lyskilder med bevegelsessensorer.

Varmekabler i takrenner og nedløp i forbindelse snøsmelteanlegget fra 6.etasje og nedover ble byttet i høst ettersom inspeksjon avdekket at de eksisterende varmekablene var defekte. De nye kablene fungerer meget bra og er også enklere å styre, noe som reduserer energibehovet. Kablene i nedløp til bakgården og under avløpsrenner i bakgården planlegges utbedret i løpet av 2025.

Arbeidet med å få ajourført grunnboken for garasjesameiet har fortsatt gjennom 2024 og ytterligere tre biloppstillingsplasser er nå korrigert. Det gjenstår nå kun å korrigere fire plasser, og Styret forventer at disse faller på plass i løpet av våren.

Sameiet fikk i desember 2024 tilsagn om støtte fra Klimaetaten i Oslo kommune for ladeinfrastruktur i Sameiet på inntil 121.407kr, som tilsvarer 50% av det dyreste pristilbudet vi har mottatt. Styret har innhentet tilbud fra flere leverandører og vurderer ulike løsninger for ladebokser og faktureringsordning. Styret har til hensikt å gjennomføre tiltaket i 2025 og vil fremme en egen sak til Sameiets årsmøte for dette senere i 2025.

Styret har vurdert sameiets strømavtale med Fortum og planla å skifte til spot-avtale for hele året. Dagens avtale baserer seg på ukespriser i i vinterhalvåret og spotpriser i sommerhalvåret, og med bedre verktøy til å kunne styre det variable strømforbruket også på timesbasis i døgnet i vinterhalvåret, ville Sameiets gjennomsnittspris per KWh kunne reduseres sammenlignet med dagens avtale. I lys av regeringens forslag om fastprisordning (Norgespris) i 12 måneder på 0.40kr per KWh + 25% mva med effekt fra 1.oktober 2025 anser styret det som lite hensiktsmessig å gjøre endringer på dagens strømavtale nå. Styret vil gjøre en økonomisk vurdering om vi skal akseptere Norgespris når det foreligger ett konkret tilbud.

Det sittende Styret ønsker å takke alle kontaktpersoner og spesielt vår hovedrådgiver i USBL for god støtte i året som gikk, samt alle seksjonseiere for samarbeidet, forslag og positive tilbakemeldinger.

Årsmeldingen er godkjent av styret 10.03.2025

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.03.2025

Seksjon 12 Morfelt har meldt inn følgende sak, med den hensikt å «Ajourføre Sameiets vedtekter til gjeldende Eierseksjonslov 2017-06-16-65», som trådte i kraft 1. januar 2018.

Annet enn de konkrete endringsforslag som her følger, sikrer §11 i Sameiets vedtekter at annet enn som «regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner».

1. **§2 Sameiermøtet:**
    a. Siste punkt under §2, på side 2 i Sameiets gjeldende vedtekter, refererer til flertallskrav for beslutninger og viser til §30-31 i loven av 23. mai 1997, som er nå er opphevet. Det synes at disse er erstattet av §49, §50, §51 i gjeldende eierseksjonslov. §51 er tillagt for «Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere».
    Forslag til vedtak: Sameiermøtet godkjenner ajourføring av §2s siste setning/punkt som følger:

    Fra: «~~Slike beslutninger som er nevnt i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, §30~~.»

    Til: «*Slike beslutninger som er nevnt i lov om eierseksjoner som trådte i kraft 1. januar 2018; §49, §50 og §51*».

    b. Ifølge gjeldende eierseksjonslov §52, skal hver seksjon ha 1 stemme ved årsmøtet:



§ 52. *Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet*

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

    Det forstås som at bestemmelsen i §2s 6. avsnitt i Sameiets vedtekter derfor er tatt inn ved en feil og er misvisende, og bør strykes:

    Nåværende vedtekter; §2, 6. avsnitt: «*I sameiermøtet regnes flertallet etter eierbrøken*.»

    Forslag til vedtak: Sameiermøtet godkjenner stryking av §2s setning/6. avsnitt, da Sameiet forholder seg til bestemmelsen i eierseksjonsloven som over.

2. **§8 Panterett for fellesutgifter:**
    a. §8 refererer til den opphevende eierseksjonslovens §25, se under for forrige og nåværende lovbestemmelser om panterett:

Eierseksjonsloven av 1997 – (opphevet):

§ 25. *Panterett for sameiernes forpliktelser*[1]

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.[2] Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp.[3] Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført,[4] skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning,[5] eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder kan det vedtektsfestes[6] en mer omfattende panterett for krav mot sameierne enn etter første ledd. Slik panterett får rettsvern etter vanlige regler.

Panteretten som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. § 23 fjerde ledd.

0 Endret ved lov 2 des 2016 nr. 86.
1 Jf. pantel. § 6-1 (3) og tvangsl. § 11-2 (1), c.
2 Jf. § 23 og § 43.
3 Jf. ftrl. § 1-4.
4 Jf. tvangsl. § 11-9.
5 Jf. tvangsl. § 11-3.
6 Jf. § 28.

Eierseksjonsloven 2017-06-16-65:

§ 31. *Panterett for seksjonseiernes 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.

I vedtektene kan det fastsettes en mer omfattende panterett for krav mot seksjonseierne enn legalpanteretten etter første ledd. Slik beslutning krever at de seksjonseierne det gjelder, har sluttet seg til. Panteretten får rettsvern etter vanlige regler.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. § 29 fjerde ledd.

Forslag til vedtak: Da disse paragrafene ikke skiller seg nevneverdig fra hverandre, godkjenner Sameiermøtet ajourføring av vedtekter §8 til å referere til korrekt paragraf i gjeldende eierseksjonslov:

Fra: «~~Sameiet skal ha lovbestemt panterett etter eierseksjonslovens §25.~~»
Til: «Sameiet skal ha lovbestemt panterett etter eierseksjonslovens *§31*.»

3. **§10 Mislighold:**
   a. §10 punkt 3 rundt Tvangssalg refererer til den opphevende eierseksjonslovens §26. Likeledes som over:
   Eierseksjonsloven av 1997 – (opphevet):



§ 26. *Pålegg om salg*

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter § 27. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg[1] hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg [1] så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven[2] §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven[2] § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.[3] Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven[2] § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

0 Endret ved lov 21 des 2007 nr. 127 (ikr. 1 jan 2008).
1 Jf. tvangsl. kap. 11.
2 Lov 26 juni 1992 nr. 86.
3 Jf. tvangsl. § 6-6.

Eierseksjonsloven 2017-06-16-65:



§ 38. *Pålegg om salg av seksjonen*

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med § 23.

Et pålegg om salg etter første og annet ledd 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.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragrafen.

I sameier med to seksjoner kan en seksjonseier kreve salgspålegg overfor den andre seksjonseieren etter reglene i denne paragrafen.

0 Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

Forslag til vedtak: Sameiermøtet godkjenner ajourføring av §10 til å referere til korrekt paragraf i gjeldende eierseksjonslov:

Fra: «~~Etterkommes ikke pålegg om salg kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens §26.~~»

Til: «Etterkommes ikke pålegg om salg kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens *§38*.»

4. **§1 Eiendommen:**
   a. Forslagsstiller har gjennomgått de resterende vedtekter, og ikke funnet andre åpenbare feilreferanser til den opphevede eierseksjonsloven. Derfor foreslås å bringe vedtekter §1 ajour i sin referanse til eierseksjonsloven.

Forslag til vedtak: Sameiermøtet godkjenner ajourføring av §1 2. avsnitt, i sin referanse til eierseksjonsloven som følger:

Fra: «~~Disse vedtektene er utformet på basis av eierseksjonsloven av 23.05.97.~~»

Til: «Disse vedtektene er utformet på basis av eierseksjonsloven av 23.05.97, *og bragt ajour med eierseksjonsloven 2017-06-16-65.»*

Seksjon 12 Morfelt har også meldt inn følgende sak, med den hensikt «Utvide Sameiets vedtekter §5 om Rettslig råderett», rundt utleie.

Annet enn de konkrete endringsforslag som her følger, sikrer §11 i Sameiets vedtekter at annet enn som «regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner».

§5 Rettslig råderett – nåværende ordlyd i Sameiets vedtekter:

«Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonene kan herunder leies ut av seksjonseier. Leietaker skal få informasjon om gjeldende husordensregler og forplikte seg til å følge disse».

1. Det foreslås at det tas inn i vedtektene at utleie skal meldes ifra til Styret i sameiet, blant annet pga. brann- og sikkerhetshensyn, (dette gjøres nå via vår Bonabo portal av seksjonseier selv).
   Forslag til vedtak: Sameiermøtet godkjenner at §5 Rettslig råderett utvides med et avsnitt som følger:
   «*Utleie skal meldes ifra til Styret i sameiet*».

2. Det foreslås at eierseksjonslovens bestemmelser rundt korttidsutleie spesielt tas inn i vedtektene, for å spesifisere en øvre grense på 60 dager per år.
   Nåværende eierseksjonslov § 24 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett, avsnitt 7:



Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Første til fjerde punktum gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

   Forslag til vedtak: Sameiermøtet godkjenner at §5 Rettslig råderett utvides med et avsnitt rundt korttidsutleie som følger:
   «*Korttidsutleie av seksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, som følger av eierseksjonslovens §24*».

Forslag til utskifting av lyskilder i trappeoppgang

Sameiet har per utgangen av 2024 totalt 107 lyspunkter i fellesområder. Gjennom en energikartlegging basert på lyskildeeffekt og antatt tid i døgnet hvor lyskildene er på, estimerer styret et samlet energiforbruk for lyskilder på ca. 15,000 KWh per år.

Lyskildene i trappeoppgangen står for eksempel på hele døgnet. Lyskilder i uteareal står på 30-60% av døgnet avhengig av årstid. I garasjen anslår vi at lyskilder er på 10-20% av døgnet, mens lyskildene i bodene, vaskerom og tavlerom kun er på i korte perioder, trolig mindre enn 5% av døgnet.

Sameiet har 35 lyskilder i trappeoppgangen med 2x18watt pærer. Lampene er 23 år gamle, og avgir også sot slik at det er blitt svarte, skjemmende, ringer i taket rundt lampene. Styret foreslår å bytte ut samtlige 35 lamper med takplanfond med bevegelsessensor, dvs at lampene slår seg på umiddelbart ved bevegelse i rommet, men slår seg av når det ikke er noen bevegelser i rommet. Nye lamper vil ha en effekt på 15-20 watt avhengig av hvilken vi velger, med justerbar sensor som kan stilles inn på alt fra 15 sekunder til 12 minutter.

Det er vanskelig å estimere hvor mange ganger en lampe vil slå seg på i løpet av ett døgn, men hvis vi for eksempel antar at lampen slår seg av etter 2 minutter uten bevegelse og det er 60 bevegelser i snitt per lampe per døgn (færre jo høyere i bygget man kommer), så vil lampene i snitt kun trekke strøm i 2 timer per døgn istedet for 24 timer i dag. Med 18 watt lampe vil en slik utskifting redusere energiforbruket med 10,000KWh per år, hvilket tilsvarer 2/3 av samlet forbruk på samtlige 107 lyskilder idag.

Styret har innhentet tilbud på arbeid og lamper og anslår en samlet kostnadsramme på 50,000-70,000kr for utskifting av 35 lamper.

Styret vil også jobbe for å bytte ut armaturer i garasjen, selv om energigevinsten ikke er så veldig stor for dette tiltaket. Mange armaturer er defekte utgått på dato slik at de ikke kan repareres.

Økonomisk vurdering:

Selv om Regjeringens forslag til «Norgespris» på strøm på 40øre per KWh + mva blir en realitet fra 1.oktober 2025, og mva på nettleie reduseres fra 25% til 15% fra 1.juli 2025, så vil prisen for 1 1 KWh i forbruk likevel bli minst 95 øre per KWh dersom Sameiet velger å gå for 12mnd fastprisavtale (Norgespris). Besparelsen blir dermed minst 9,500kr per år, tilsvarende 15-19% av investeringen eller en tilbakebetalingstid på 5-6 år.

I henhold til Sameiets vedtekter så må Styret ha godkjenning fra et flertall av seksjonseierne før tiltak utover 5% av årlig budsjett kan iverksettes. Prosjektet vil utgjøre ca 5-7% av regnskap for 2024 og budsjett for 2025. Styret mener prosjektet kan finansieres gjennom ordinær drift og planlegger ikke kapitalinnhenting for dette prosjektet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir Styret fullmakt til skifte ut 35 lyspunkter i trappeoppgangen med en kostnadsramme på inntil 70,000kr.

Sameiets vedtekter

§ 1 EIENDOMMEN

Eiendommen Industrigata 58, gnr. 215, bnr. 101 i Oslo kommune, er delt opp i 20 boligseksjoner.

Disse vedtektene er utformet på basis av eierseksjonsloven av 23.05.97.

§ 2 SAMEIERMØTET

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Ordinært sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Innkalling finner sted med minst 8 dagers varsel. Styret skal på forhånd varsle sameierne om en siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameiere har rett til å møte i sameiemøtet. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert, den skal angi om den gjelder for ett bestemt møte, eller om den er generell. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være til stede på sameiermøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

I sameiermøtet regnes flertallet etter eierbrøken.

Ordinært sameiemøte skal hvert år behandle:

1. Styrets og forretningsførers beretning
2. Sameiets regnskap
3. Budsjett
4. Valg av styre
5. Valg av revisor (gjelder kun hvis ny revisor skal velges)
6. Valg av valgkomité
7. Eventuelt

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall, med unntak av følgende beslutninger som krever 2/3 flertall av de gitte stemmer:

- **Vedttektsendringer**
  Beslutning om vedtektsendring av bestemmelsene om betaling av fellesutgifter, jfr. § 7, samt bestemmelsene om drift og vedlikehold, jfr. § 9.

- **Beslutninger om nyanskaffelser eller forbedring eller utbedring som etter forholdene i Sameiet anses som vesentlige.**
  Forholdet anses som vesentlig når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de samlede årlige fellesutgifter i Sameiet

- **Slike beslutninger som er nevnt i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, § 30.**

§ 3 STYRE

Styret består av 3 medlemmer og inntil to varamedlemmer. Styret velges med alminnelig flertall av sameiermøtet. Styrets leder velges særskilt av sameiermøtet.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem, skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styret tjenestegjør for en periode av 2 år, og kan gjenvelges.

Styret skal forestå den daglige forvaltning og drift av Sameiet i henhold til lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal herunder treffe beslutninger og utføre de oppgaver i Sameiet, som ikke er tillagt de andre seksjoner i henhold til § 4.

Styret skal sørge for regnskapsførsel i henhold til den til enhver tid gjeldende regnskapslov, og sørge for at regnskapet blir revidert av den revisor som er oppnevnt av sameiermøtet.

Styret skal ansette forretningsfører og eventuelt vaktmester. Det skal fastsette instruks, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Forretningsføreren skal administrere og føre regnskap for fellesoppgaver i Sameiet.

Styrets leder og ett styremedlem kan i saker som gjelder felles anliggender, i fellesskap forplikte Sameiet ved sine underskrifter.

§ 4 FYSISK RÅDERETT

Seksjonene må kun benyttes til det formål som fremgår av seksjoneringen. Bruken skal ikke være til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Husdyrhold er tillatt.

§ 5 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonene kan herunder leies ut av seksjonseier. Leietaker skal få informasjon om gjeldende husordensregler og forplikte seg til å følge disse.

§ 6 ANSVAR INNAD OG UTAD

Den enkelte sameier hefter innad i Sameiet for den andel av fellesutgiftene som faller på ham etter reglene i § 7.

Den enkelte sameier hefter utad for felles forpliktelser i forhold til sin sameiebrøk.

§ 7 FELLESUTGIFTER OG INNTEKTER

Fellesutgifter er utgifter som ikke knytter seg til den enkelte seksjon (bruksenhet). Utgifter som kan knyttes til den enkelte bruksenhet, skal henføres der.

Utgifter knyttet til drift og vedlikehold av fellesarealer og drift av sameiet som sådan, dekkes av sameierne etter sameiebrøken. Dette gjelder bl.a. utgifter til vedlikehold og fornyelser av fasade og tak, felles utomhusareal, forsikring, skadedyrkontroll, felles strøm og brensel, kommunale avgifter, styrehonorar forretningsførsel, revisjon, kontorkostnader, advokatbistand mv.

Utgifter som alle seksjoner har lik nytte av, fordeles med lik del på hver seksjon. Dette gjelder bl.a. felles kabel-tv og felles alarmanlegg.

Felles inntekter som ikke skriver seg fra den enkelte bruksenhet, skal tilføres Sameiet, og fordeles etter sameiebrøken.

Forretningsfører skal fordele alle utgifter og inntekter etter bestemmelsene i disse vedtektene, og beslutninger i sameiemøtet.

Den enkelte sameier skal innbetale månedlige á konto innbetalinger. Styret fastsetter i samarbeid med forretningsfører de månedlige á konto innbetalinger sameierne skal foreta til Sameiet. Innbetalingene skal dekke alle budsjetterte kostnader innen Sameiet.

Sameiets aktiva og passiva, samt betalte renter mv. fordeles hvert år ligningsmessig i henhold til bestemmelsene i disse vedtekter og i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Sameierne plikter å gi forretningsfører de lovpålagte opplysninger som er nødvendig for å oppfylle innberetningsplikten.

§ 8 PANTERETT FOR FELLESUTGIFTER

Sameiet skal ha lovbestemt panterett etter eierseksjonslovens § 25.

§ 9 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Sameiet skal drifte og vedlikeholde alle fellesarealer.

Med vedlikehold forstås også nødvendige fornyelser.

§ 10 MISLIGHOLD

Ved mislighold skal styret gjennomføre de tiltak som følger nedenfor:

1. **Advarsel**
   Hvis en sameier *misligholder* sine forpliktelser skal styret i Sameiet gi vedkommende en advarsel. Advarselen skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir Sameiet rett til å kreve seksjonene solgt.

2. **Pålegg om salg**
   Hvis sameieren *vesentlig misligholder* etter at advarsel er gitt, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen 6 måneder fra pålegget er mottatt.

3. **Tvangssalg**
   Etterkommes ikke pålegg om salg kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens § 26.

4. **Fravikelse**
   Medfører sameierens oppførsel *fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse* av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen. Styret må samtidig med begjæringen rette pålegg om salg etter pkt. 2.

5. **Fravikelse av leietaker**
   Hvis en leietaker misligholder sine forpliktelser overfor Sameiet kan styret kreve fravikelse etter samme regler. Styret må samtidig gi pålegg om salg etter pkt. 2, til sameieren.

§ 11 FORHOLDET TIL EIERSEKSJONSLOVEN

For de forhold som ikke er regulert i disse vedtekter, gjelder den til enhver tid gjeldende lov om eierseksjoner.

§ 12 TILTREDELSE

Alle sameier skal tiltre disse vedtekter ved sin underskrift. Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til enhver tid gjeldende vedtekter, og sørge for hans underskrift for disse. Forretningsføreren skal notere eierskifte av seksjonene, og sameiere plikter å gi melding til forretningsfører om dette.



Branninstruks Industrigaten 58

1. Ring brannvesenet 110, oppgi adressen Industrigata 58
2. Utløs brannalarmen, varsle andre i din etasje
3. Forlat bygningen, sørg for å få med alle ut
4. Lukk dører på vei ut. IKKE bruk heisen
5. Møt opp i Schønings gate
6. Hvis rømningsveien – trappen, ikke kan brukes på grunn av røyk eller ild:
   Lukk dør til leilighet og vent ved balkongdør for evakuering med stigebil fra brannvesenet
7. Ta imot brannvesenet – gi beskjed om det er savnede personer og hvor det brenner.

Forsøk å slukke brannen om forsvarlig, ikke ta sjanser. Røyken er giftig.
Det er røde brannalarmsbokser i 1. etasje ved utgangen, samt i trapperom i kjeller og ved garasjeutgang.

Fire Safety Instructions

1. Call the fire department 110 and provide the address: Industrigata 58
2. Activate the fire alarm and alert others on your floor
3. Leave the building and ensure everyone is evacuated
4. Close doors as you exit. DO NOT use the elevator
5. Gather at Schønings gate
6. If the stairway is blocked by smoke or fire, close the apartment door and wait by the balcony door for evacuation by using the fire department's ladder truck
7. Assist the fire department – inform them of any missing persons and the location of the fire

Attempt to extinguish the fire if it's safe to do so, but don't take any unnecessary risks. The smoke is toxic.
There are firealarm boxes inside the entrance door, in the staircase room in the basement and inside the garage door.

Styret i Sameiet Industrigaten 58
Mars 2025



Ved brannalarm skal heisen ikke brukes

During a fire alarm do not use the lift

Styret i Sameiet Industrigaten 58
Mars 2025



Ved brannalarm skal heisen ikke brukes

During a fire alarm do not use the lift

Styret i Sameiet Industrigaten 58
Mars 2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 25.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

PROTOKOLL
EKS.ORD. ÅRSMØTE
04.06.2024

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Industrigaten 58 tirsdag 04.06.2024 kl. 18:00 - Bakgården.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Cecilie Webb, seksjon 16

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Terje Christian Fatnes, seksjon 19

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Thea Kristiane Brumoen, seksjon 14

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Sekretær sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 9
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 11

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

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.

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle.

Vedtak:
Godkjent

2. Andre saker

2.1 Kapitalinnkalling

Styret foreslår en kapitalinnkalling på 150.000kr.

Kapitalinnskuddet vil bli benyttet til: 90.000kr for utestående hos Schindler, Elektriker Becker og USBL, 40.000kr for strakstiltak for rørspyling og 20.000kr til antatte utgifter i forbindelse med strakstiltak rørlegger.

Kostnaden vil fordeles etter sameierbrøken.

Ytterligere informasjon vil bli gitt i møtet.

Vedtak:

Forslaget til kapitalinnkalling ble vedtatt

2.2 Økning av felleskostnadene

Styret vedtok å øke felleskostnadene for sameierne med 10% med effekt fra juli 2024. Økning begrunnes med at forrige justering var 1. juli 2023, stor økning i kommunale avgifter, generell prisstigning og behov for større buffer for løpende vedlikehold.

Ytterligere informasjon vil bli gitt i møtet.

Vedtak:

Tatt til orientering.

Protokoll ekstraordinært møte for Sameiet Industrigaten 58

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Cecilie Webb (sign.)	05.06.2024
Sekretær	Terje Christian Fatnes (sign.)	05.06.2024
Protokollvitne	Thea Kristiane Brumoen (sign.)	05.06.2024

PROTOKOLL ORD. ÅRSMØTE 18.03.2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Industrigaten 58 mandag 18.03.2024 kl. 17:00 - Usbl - Arbeidersamfunnets Plass 1, 0180 Oslo - 7. etasje Rom 702-B.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Terje Christian Fatnes, seksjon 19

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøte: 11
Antall fullmakter: 6
Stemmer totalt: 17

Tatt til orientering

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 40.000 ,- ble godkjent.

5. Valg

5.1 Valg av leder

Monica Morfelt er på valg, og tar ikke gjenvalg til styreverv i Sameiet.

Vedtak:
Valgt ble: Cecilie Webb for 2 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Thea Brumoen er på valg, og tar ikke gjenvalg til Styret.
(Martin Alknes er fratrådt per 29/12/2023)

Vedtak:
Valgt ble: Arve Vorpenes for 1 år.
Valgt ble: Terje Christian Fatnes for 2 år.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ole-Jonny Ugelstad er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Ole-Jonny Ugelstad for 1 år.

5.4 Valg av valgkomite

Anne-Karine Dedichen Halvorsen er på valg.

Vedtak:
Valgt ble: Monica Morfelt

6. Andre saker

6.1 Engasjering av ekstern styreleder (dersom ikke styreleder velges i årsmøtet)

I et mulig fravær av egnede, interne kandidater til vervet som Styreleder, legger Styret frem følgende forslag:

Det engasjeres en ekstern styreleder via USBLs nettverk, til en antatt pris på 50-70.000 kr per år.
Avtroppende styreleder og styremedlemmer, samt nyvalgte fremmer én kandidat til et digitalt ekstraordinært årsmøte ved første anledning da styreleder/styremedlemmer må velges i et årsmøte.

Vedtak:

Sak ikke aktuell da det ble valgt styreleder i sak 5.1.

Nytt styre består av:

Styreleder: Cecilie Webb
Styremedlem: Arve Vorpenes
Styremedlem: Terje Christian Fatnes
Varamedlem: Ole-Jonny Ugelstad
Varamedlem: Christen Farsjø Møller

Protokoll for Sameiet Industrigaten 58

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	21.03.2024
Sekretær	Aleksander Wærenskjold (sign.)	21.03.2024
Protokollvitne	Terje Christian Fatnes (sign.)	22.03.2024

PROTOKOLL ORD. ÅRSMØTE 25.03.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Industrigaten 58 tirsdag 25.03.2025 kl. 17:00 - Usbl - Arbeidersamfunnets Plass 1 - Rom 702.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Monica Morfelt

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 8
Antall fremlagte fullmakter: 2
Totalt: 10

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 41.600,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Orientering om endrede felleskostnader fra 01.07.2025

Iht. budsjettvedtak av dato 12.11.2024 ønsker styret å meddele at det vil komme en økning i felleskostnadene på 5% fra overnevnte dato.

Økningen har bakgrunn i underliggende inflasjon på cirka 3%, men også for å ta høyde for betydelig høyere kostnadsøkning knyttet til kommunale avgifter og nettleie.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5.2 Vedtektsendringer: Ajourføring av sameiets vedtekter til gjeldende eierseksjonslov

Forslag til vedtak:
Følgende endringer i vedtektene foreslås for å ajourføre vedtektene til gjeldende eierseksjonslov:

§1a
Endres fra: Disse vedtektene er utformet på basis av eierseksjonsloven av 23.05.97.
Til: Disse vedtektene er utformet på basis av eierseksjonsloven av 23.05.97, og bragt ajour med eierseksjonsloven 2017-06-16-65

§2a
Endres fra: Slike beslutninger som er nevnt i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, §30.
Til:Slike beslutninger som er nevnt i lov om eierseksjoner som trådte i kraft 1. januar 2018; §49, §50 og §51

§2b 6. avsnitt
Foreslått fjernet: «I sameiermøtet regnes flertallet etter eierbrøken"
Bakgrunn: Sameiet forholder seg til bestemmelsen i eierseksjonsloven og dagens 6. avsnitt er overflødig.

§8a
Endres fra: Sameiet skal ha lovbestemt panterett etter eierseksjonslovens §25.
Til: Sameiet skal ha lovbestemt panterett etter eierseksjonslovens §31.»

§10 3. punk om tvangssalg
Endres fra: «Etterkommes ikke pålegg om salg kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens §26.
Til: Etterkommes ikke pålegg om salg kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg etter reglene i eierseksjonslovens §38.

Vedtak:

Forslaget om vedtektsendringene ble enstemmig vedtatt.

5.3 Endring av vedtektenes §5

Forslag til vedtak:

I vedtektenes §5 "Rettslig råderett" legges følgende til:

"1. Utleie skal meldes ifra til Styret i sameiet.

2. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende"

Vedtak:

Forslaget ble i årsmøtet endret av innsender fra 60 til 90 dager.

Forslaget til vedtektsendring ble enstemmig vedtatt.

5.4 Endring av vedtektenes §2 - nest siste kulepunkt

Forslag til vedtak:
Kulepunktet i vedtektenes §2 "Beslutninger om nyanskaffelser eller forbedringer eller utbedring som etter forholdene i Sameiet anses som vesentlige" strykes og erstattes av loven.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med nødvendig 2/3-flertall.
Det ble avgitt 1 stemme mot.

5.5 Husordensregeltilføyelser

Forslag til vedtak:
Følgende legges til i husordensreglene:

- Den enkelte sameier er ansvarlig for at sluk skal holdes åpne i seksjonen både inne og ute (balkonger).
- Branninstruks inngår i Husordensreglene.
- Heisen skal ikke benyttes ved ved brann og utløst brannalarm.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.6 Utskifting av lyskilder i trappeoppgang

Forslag til vedtak:
Årsmøtet vedtar å gi Styret fullmakt til skifte ut 36 lyspunkter i trappeoppgangen med en kostnadsramme på inntil 70.000kr.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt

Merknad: Oppgitte 35 lyspunkter i saksbeskrivelsen ble korrigert til 36 i årsmøtet.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling:
Som styremedlem velges seksjon 1 Arve Vorpenes, gjenvelges for to år

Vedtak:

Valgt ble: Arve Vorpenes for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Valgkomiteens innstilling:
Christen Møller og Herman Sønju velges for 2 år.

Vedtak:

Valgt ble: Christen Møller for 2 år.
Valgt ble: Herman Sønju for 2 år.

6.3 Valg av valgkomite

Forslag til vedtak:
Monica Morfelt gjenvelges for ett år

Vedtak:

Valgt ble: Monica Morfelt for ett år.

Styreleder: Cecilie Webb
Styremedlem: Arve Vorpenes
Styremedlem: Terje Christian Fatnes
Varamedlem: Herman Sønju
Varamedlem: Christen Farsjø Møller

Protokoll for Sameiet Industrigaten 58

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	28.03.2025
Sekretær	Aleksander Wærenskjold (sign.)	28.03.2025
Protokollvitne	Monica Morfelt (sign.)	28.03.2025

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thanicha Bharaneetharan
INDUSTRIGATA 58A

Dato: 09.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509608
8440335

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 101

Vi viser til bestilling av 20250409 for INDUSTRIGATA 58A.

GNR. 215 BNR. 101

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 12.01.1899.

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

401 m²

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

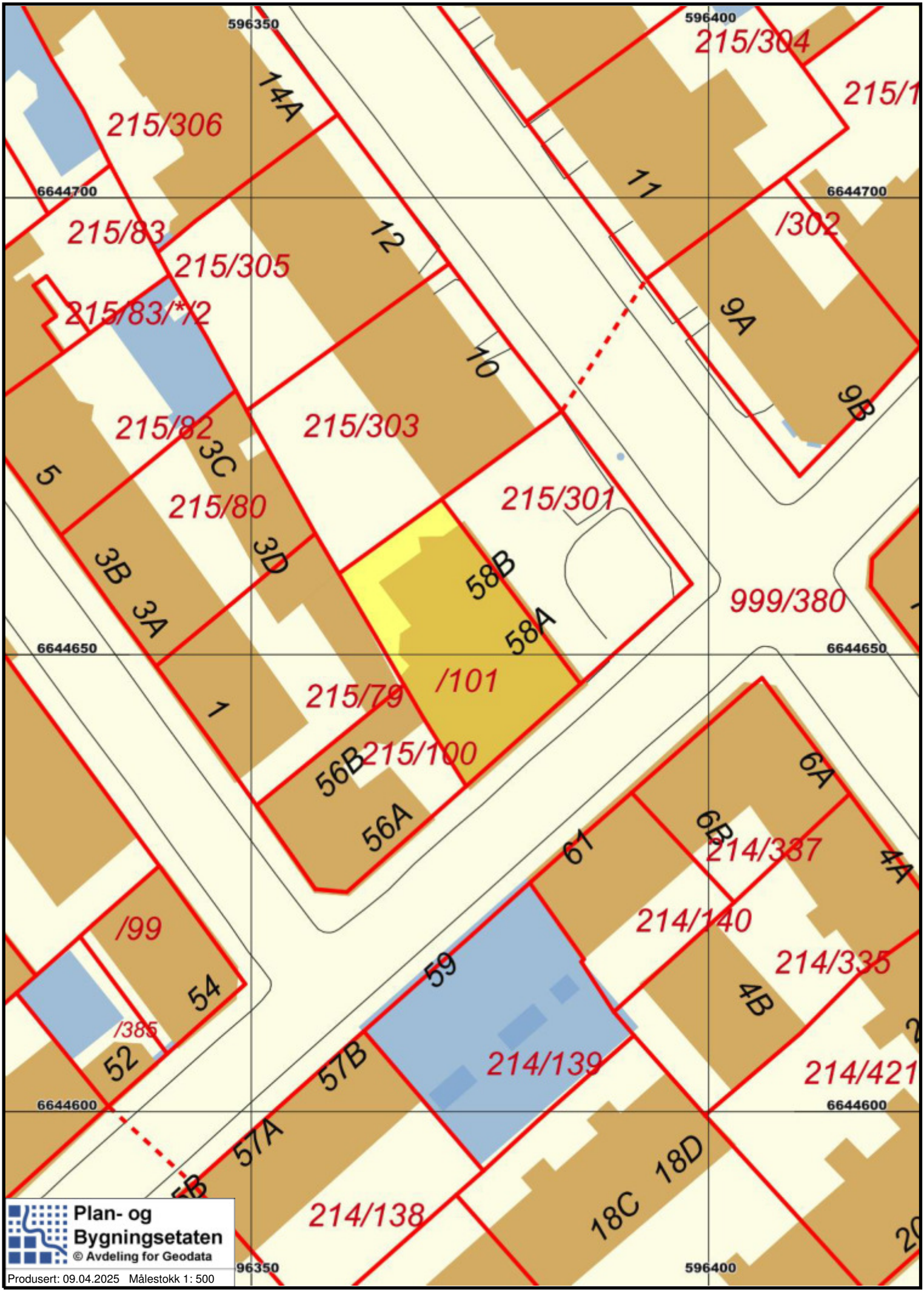
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

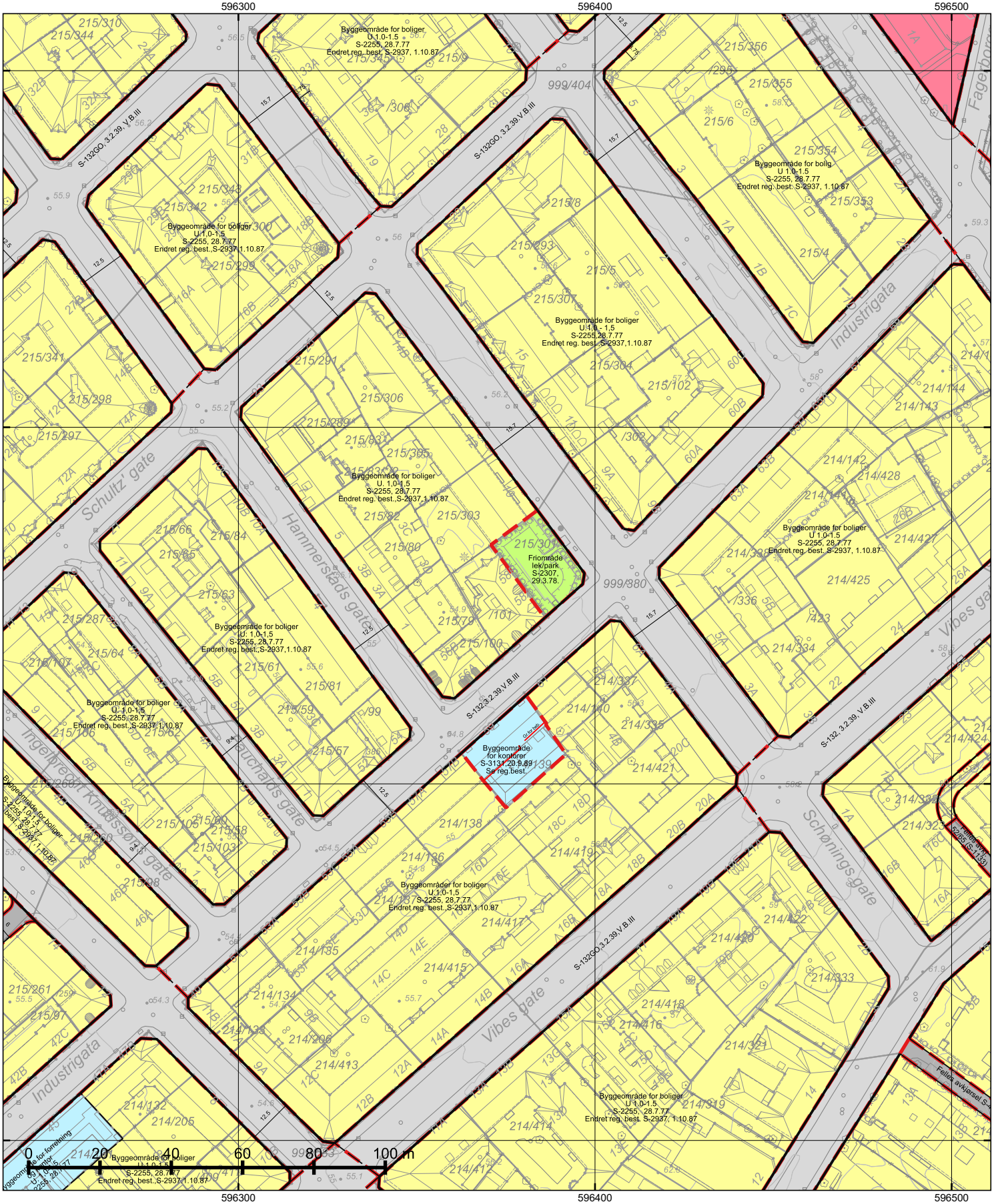
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


596350
596400
6644700
6644650
6644600
215/306
14A
215/304
215/1
11
215/83
215/305
12
/302
215/83/*12
10
9A
9B
215/82
215/303
3C
5
215/80
215/301
3D
3B
3A
58B
58A
999/380
1
215/79
/101
56B
215/100
56A
6A
6B
214/337
4A
61
214/140
214/335
/99
54
59
4B
/385
52
214/139
214/421
57B
57A
214/138
18C
18D
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 09.04.2025 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: 09.04.2025
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
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

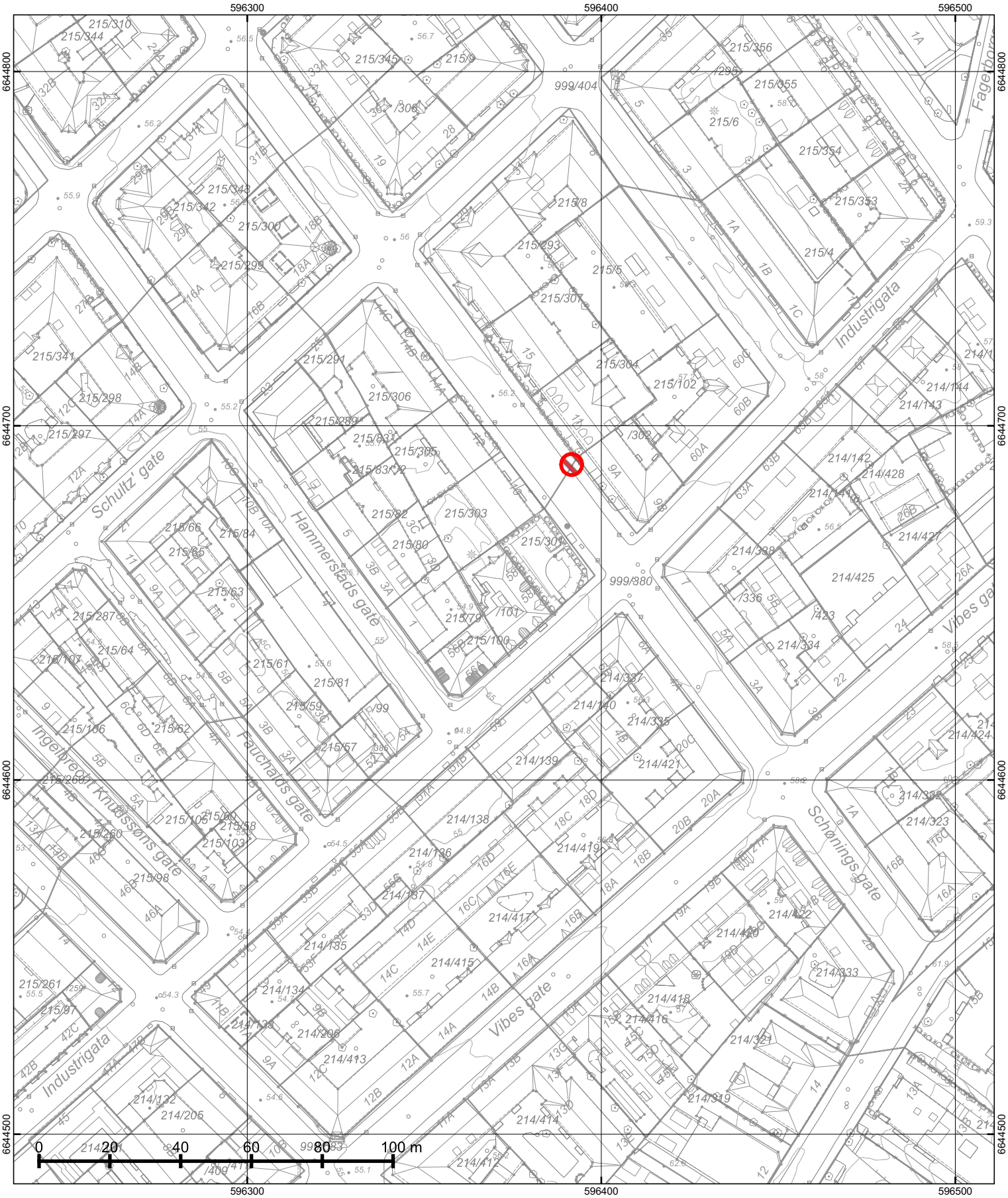
PlottID/Best.nr: 141016/ 86509608
Adresse: INDUSTRIGATA 58A
Gnr/Bnr: 215/101
Deres ref.: 17723/ WM120_6_3005441
Kommentar:

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

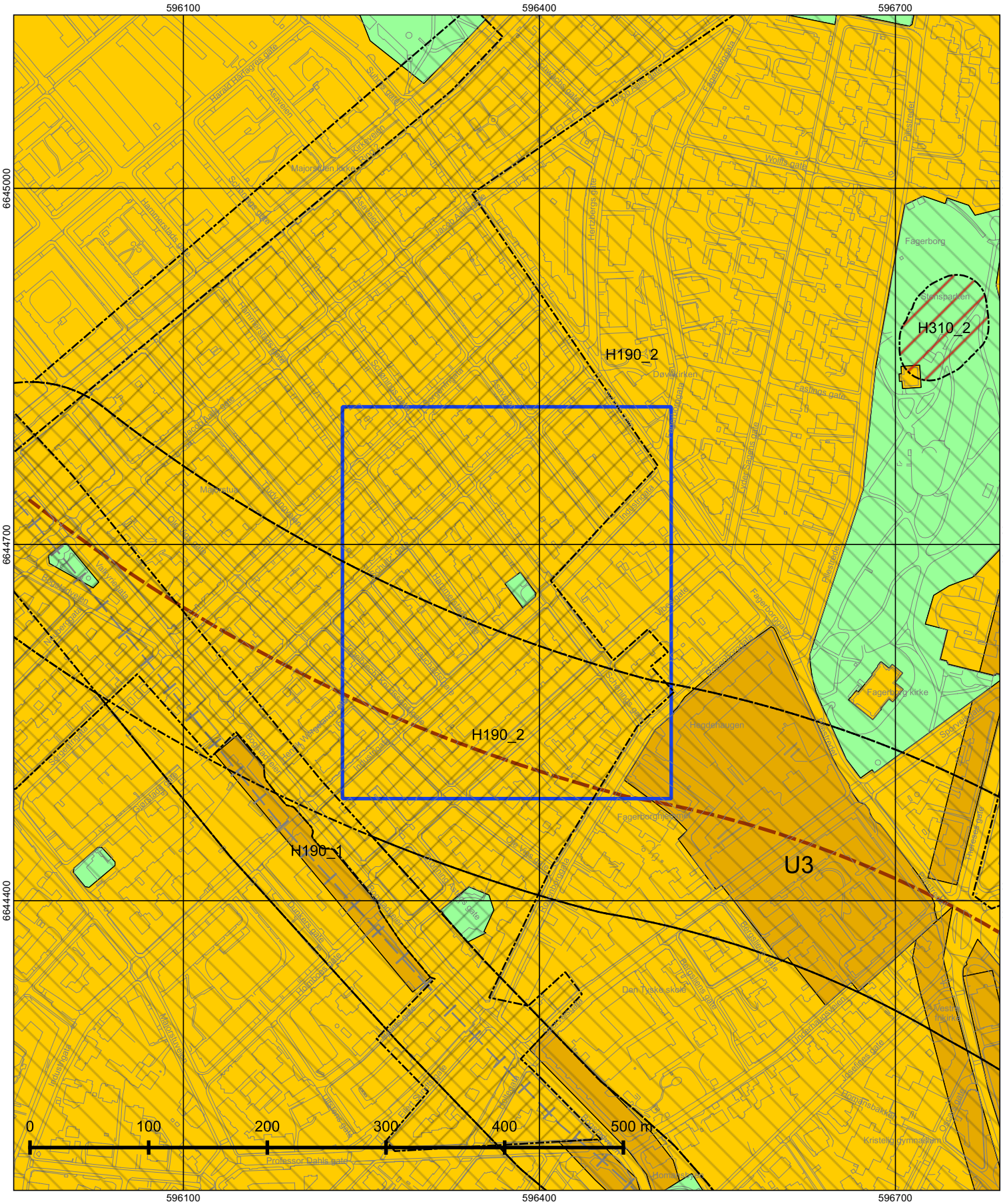
Dato: 09.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 141016/ 86509608
Adresse: INDUSTRIGATA 58A
Gnr/Bnr: 215/101
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141016/86509608
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



INDUSTRIGATA 58 A-B - BOLIGBLOKK - FERDIGATTEST -

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

PEAB AS
Postboks 9258 Grønland
0134 OSLO

Dato: 18 DES. 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199911689-105 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Arild R. Johannessen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	INDUSTRIGATA 58	Eiendom:	215/101
Tiltakshaver:	PEAB A/S	Adresse:	Postboks 9258 Grønland, 0134 OSLO
Søker:	Lorentz Gedde-Dahl	Adresse:	Bygdøy alle 39, 0265 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A.Rasch-Olsen
Overingeniør

Arild R. Johannessen
saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

FERDIGATTEST - RØRBYTTE OG BRUDD I

Plan- og bygningsetaten

Oslo

UNI RØRSERVICE AS
Herslebs gate 17A
0561 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 09.07.2021
Tien Le	202101639 - 7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Casper Gavin	

Adresse:	INDUSTRIGATA 58A	Eiendom:	215/101/0/0
Tiltakshaver:	FIN FREDAG AS	Søker:	UNI RØRSERVICE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Industrigata 58 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rørbytte og brudd i brannskille, mottatt 30.06.2021.

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 202101639			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan leilighet 42			4/2
Plan leilighet 43			4/3

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

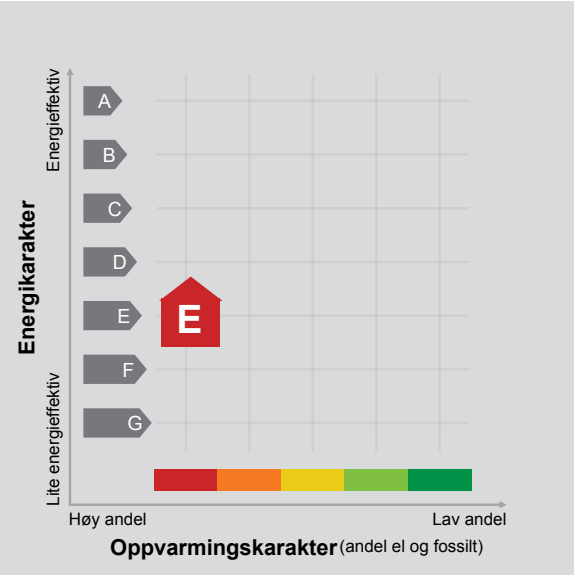
Casper Gavin - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
FIN FREDAG AS, Ullernchausséen 119, 0284 OSLO

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Industrigata 58A
Postnummer	0357
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	101
Seksjonsnummer	13
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81740305
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-119092
Dato	13.05.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 18: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

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 58A
Gnr. 215 Bnr. 101 Snr. 13 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
6-25-0217

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