PRIVATMEGLEREN

# INDUSTRIGATA 40

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

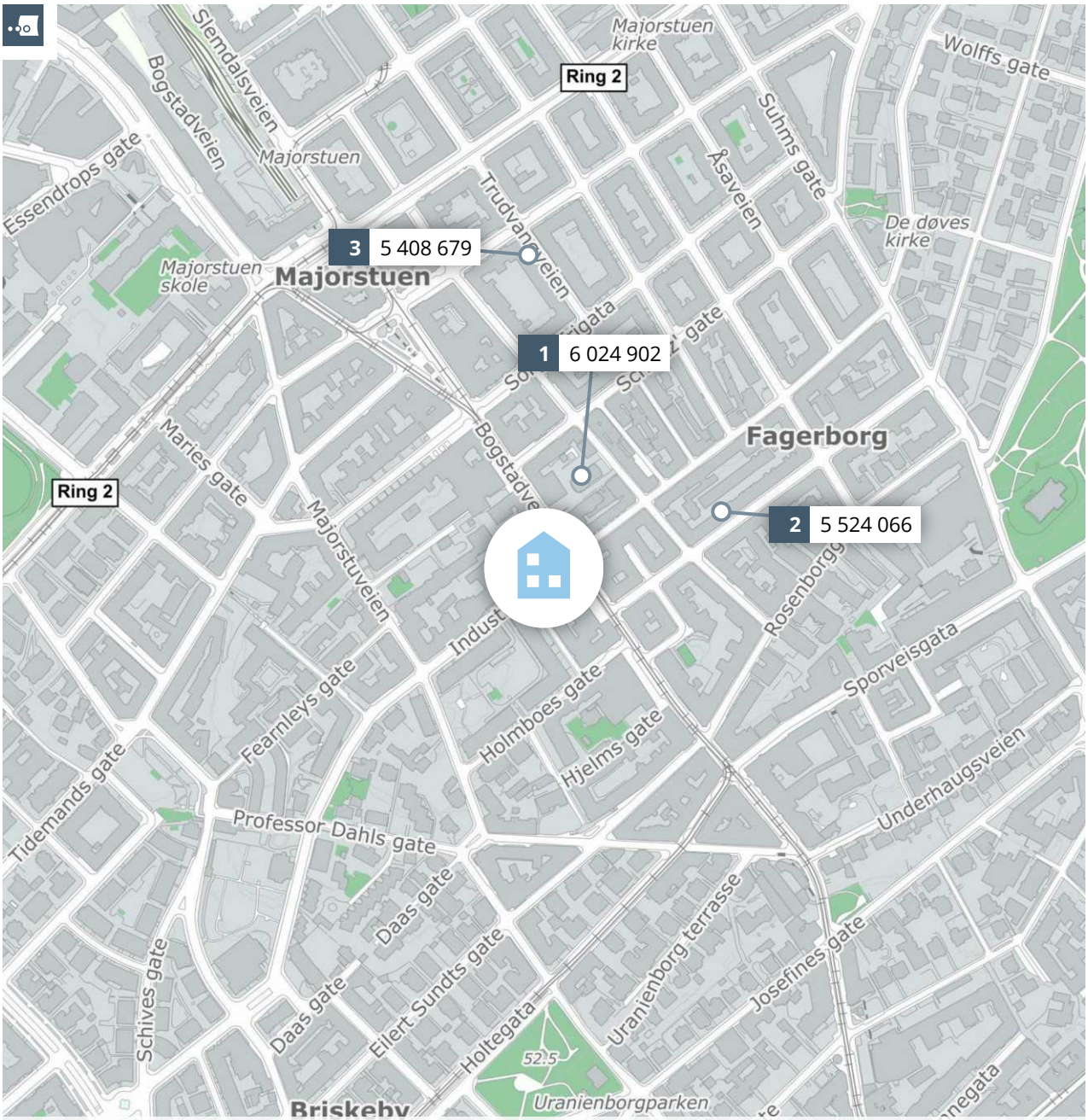
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# INDUSTRIGATA 40

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Driv den 18.04.2026

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 40, 0357 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1933

GNR 215 BNR 96 FNR 0 SNR 35 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 5

Verdivurdert til

**5 450 000**

| 22 730 | 5 472 730 | 147 912 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 37 m² | 2 m² | - m² | 8 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1933 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 3 154 |
| Formue | 22 118 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 6 |

Balkong Heis

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Ole Vigs gate 16<br>42 m² 1964 10. etg 1 sov | | | | 26.03.2026 | 5 950 000 | **5 950 000** | 74 902 | 6 024 902 | **143 450** |
| 2 | Vibes gate 14 A<br>39 m² 1893 5. etg 1 sov | | | | 13.05.2025 | 5 480 000 | **5 510 000** | 14 066 | 5 524 066 | **141 643** |
| 3 | Jacob Aalls gate 23 B<br>38 m² 1936 5. etg 1 sov | | | | 10.04.2026 | 4 990 000 | **5 300 000** | 108 679 | 5 408 679 | **142 334** |

Velkommen til Industrigata 40 – en lettstelt og godt utnyttet leilighet midt på Majorstuen.

Leiligheten har en åpen og fungerende planløsning med gode lysforhold og utgang til stor terrasse med sol fra morgningen til ettermiddagen. Her får du både utsikt og en fin plass å trekke ut på solfylte dager.

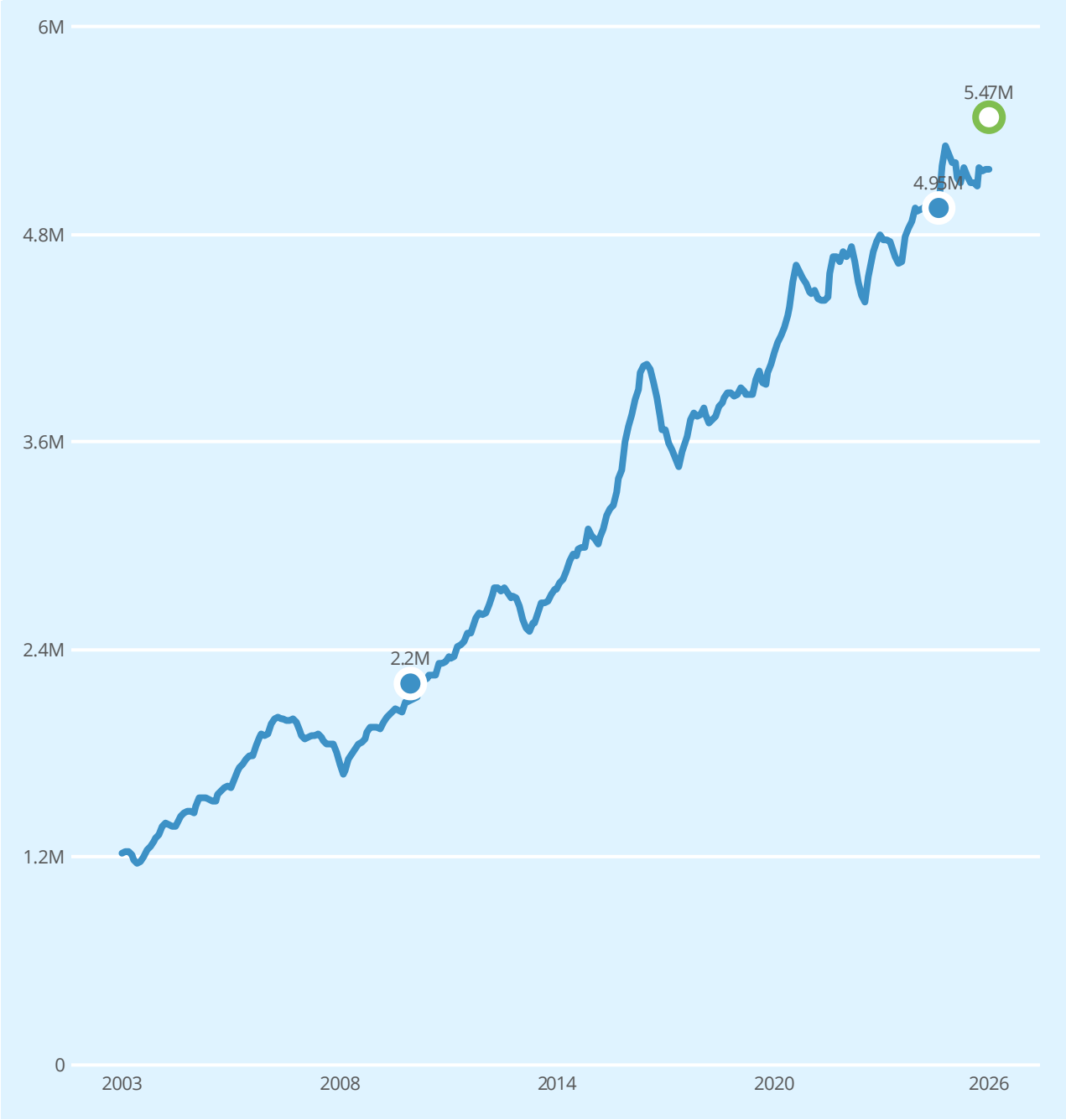
Boligen fremstår som praktisk og enkel å innrede, med et romslig soverom og åpen stue/kjøkken løsning.
Beliggenheten er et klart høydepunkt, trikken går et lite steinkast unna, og du har alt av butikker, serveringssteder og servicetilbud i umiddelbar nærhet.
En sentral leilighet som er enkel å bo i, med det viktigste på plass.

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




1

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 05.12.2024 | | 05.12.2024 | - | 4 950 000 | - | 4 950 000 |
| 20.10.2010 | | 20.10.2010 | - | 2 200 000 | - | 2 200 000 |

## Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 5 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

11.0M
10.7M
**10 252 000** Prisantydning i snitt
9.8M
9.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
77
dager

## Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 5 grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

7.1M
**7 015 000** Salgspris i snitt
**6 953 000** Prisantydning i snitt
6.9M
6.8M

Solgt i snitt i løpet av
26
dager

for 1% over prisantydning

## Analyse m²-priser

**147 912** Industrigata 40 Totalpris 5 472 730

**123 421** Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

**117 027** MAJORSTUEN RODE 5 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Industrigata 40 , 0357 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 96, snr. 35

**Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 37 m²**




**Befaringsdato:** 10.04.2026 **Rapportdato:** 17.04.2026 **Oppdragsnr.:** 10596-1634 **Eiendomsverdi ref nr:** WM6995

**Autorisert foretak:** Multiconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henrik Hals

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.



**Rapportansvarlig**

Henrik Hals

henrik.hals@multiconsult.no

958 08 570

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**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.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1933

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar
Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av dørene tilfaller brukeren av seksjonen og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Altan med adkomst i fra stue på ca. 6,7 m².
Balkong med adkomst i fra soverom på ca. 1,7 m².
Det var i 2021 en lekkasje på balkongen og ned til naboleiligheten. Dette er nå utbedret i regi av sameiet og ikke vært problemer med i etterkant, i følge tidligere eier.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold tilfaller brukeren av seksjonen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

INNVENDIG Gå til side

Vegger med malt mur og malte plater
Himling med malt betong.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.
Innvendig er det gulv av parkett.
Innvendig er det gulv av parkett.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Overvåk overflater og meld i fra til borettslaget om synlig fukt oppstår.
Innvendig har boligen malte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt undertegnede.

Fliser på vegger og malte plater i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Gulvmontert montert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, overskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med forheng.
Ny innrednig i 2026.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue/kjøkken.
Veggkonstruksjon er med stålstender og stålsvill, det er kontrollert for kondens i vegg.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med glatte fronter, stålkum med ettgreps blandebatteri, laminatbenkeplate, plass til kjøleskap med fryser, integrert oppvaskmaskin og komfyr.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Besiktiget via luke i himling på bad.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk ventilasjon på kjøkken og bad og tilluft via ventiler.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Leiligheten har felles vannbårent varmeanlegg via fjernvarmeanlegg i blokka.
Radiator på soverom.
Det er montert sikringsskap med automatsikringer i entré.

## Arealer Gå til side

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

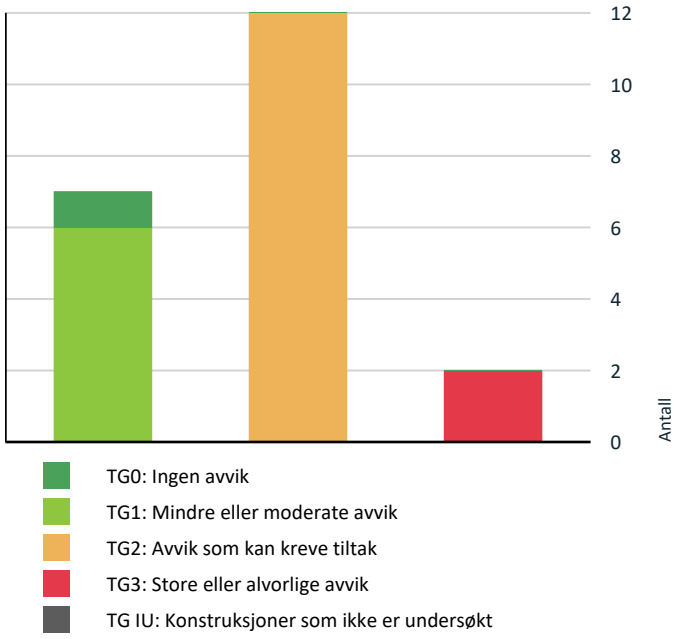
**Boligbygg med flere boenheter**

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

Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

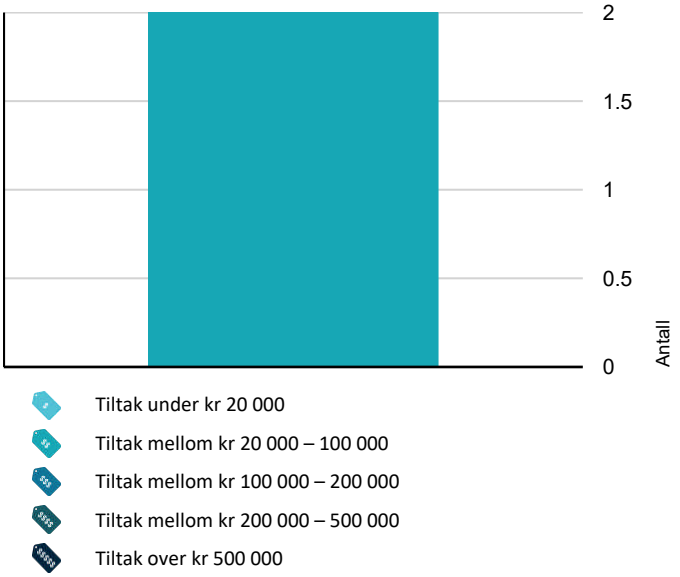
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er å foreta en tilstandsrapport på eiendommen for salg/dagens utnyttelse. Det er ikke foretatt kontroll av boligmassen som helhet, eller av fellesarealer ved befaring. Rapporten gjelder kun denne seksjon. Det er ikke foretatt kontroll ved befaring på andre seksjoner, og det tas forbehold om forhold som kan ha betydning på denne seksjon.
Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner annet enn ved hulltagning.

Det anbefales en nærmere kontroll hos kommunen hvor det ikke er søkt om lov til bruksendring/tilbygg, brukstillatelse ol.
Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt på byggetiden. Dagens forskriftskrav til blant annet fuktsikring, isolasjon, brann, dimensjoner, ventilering, klima og innemiljø er strengere enn det som gjaldt på oppførings tidspunktet for dette bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Spesielt bygninger eldre enn 30 år kan ha skjulte feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved en visuell kontroll. Denne bygningen er oppført i 1932 og det kan ikke utelukkes at det kan avdekkes skjulte feil og mangler ved bygningsmessige inngrep, den statistisk forventede levetid for flere bygningsdeler er utgått / nærmer seg slutten.
Det er påvist avvik, men det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.
Det betyr ikke at det disse bygningsdeler er «defekt», men det betyr at det må forventes et høyere vedlikeholdsbehov enn på en nyere bolig.
Jamfør bygningsbeskrivelsen. Målinger er utført med Protimeter MMS2:

MC-målinger (fuktinnhold) indikatorskalaer

| MC%WME | Display | Indikasjon | Indikatorskala |
|---|---|---|---|
| <7.8 ---.- | Ingen | Ingen | Ingen |
| >7,8 men <17 MC%WME verdi DRY (TØRR) | | | Grønn |
| >17 men <20 MC%WME verdi RISK(RISIKO) | | | Gul |
| >20 MC%WME verdi | WET (VÅT) | | Rød |

De målte verdiene vises, og indikatorskalaen viser om materialet er i en DRY, AT RISK (TØRR, RISIKABEL)- eller WET (VÅT)-tilstand.

Arealmålinger er utført med en håndholdt Leica Disto lasermåler.
Registrering av høydeforskjell er utført med Leiva Lino 2 med et avvik på ± 0,2 mm/m. Alle steder hvor det i rapporten er registrert avvik, påvist eller indikert skjevheter, fukt, råte, lukt, sopp, spor etter skadedyr, mangel på adkomst eller liknende, krever ytterligere undersøkelse da dette kan føre til ytterligere skader på bygningsmassen og dårlig innemiljø.
Jamfør bygningsbeskrivelsen.

## Oppsummering av avvik

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

# Sammendrag av boligens tilstand

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

## Boligbygg med flere boenheter

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK


- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side


### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Parkett** Gå til side
- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** Gå til side
- **Kjøkken > 6.Etasje > Stue/kjøkken/entré med utgang > Overflater og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 6.Etasje > Stue/kjøkken/entré med utgang > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 6.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 6.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 6.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side


### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1933

**Kommentar**
Opplyst i tidligere salg.

**Anvendelse**

**Standard**
Normal standard ut i fra byggeår.

**Vedlikehold**
Boligen er vedlikeholdt , dog er det stedvis behov for vedlikehold.

## UTVENDIG

### TG 3 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar

**Årstall:** 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene har slitasje grunnet alder, og man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Eldre vinduer kan har et større varmetap.

**Konsekvens/tiltak**
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

På sikt må man kunne forvente behov for oppgraderinger og vedlikehold med hensyn til alder og forventet normal levetid.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**





### TG 3 Dører

**Beskrivelse**

Bygningen har malt balkongdør i tre og brann- og lydklassifisert entrédør.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold av dørene tilfaller brukeren av seksjonen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

**Årstall:** 1992 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

**Vurdering av avvik:**
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Karm til entrédør er sprukket og en pakning er løs.
Råteskade på dør til soverom.

**Konsekvens/tiltak**
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Vedlikehold og utbedringer bør påregnes, samt redusere faren for trekk mellom dørblad og karm.
Man bør påregne hyppigere vedlikehold på disse for å unngå ytterligere sprekkdannelser.
Manglende vedlikehold og utbedringer vil kunne føre til økt varmelekkasje, kondens og skader i boligen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport








## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Altan med adkomst i fra stue på ca. 6,7 m².
Balkong med adkomst i fra soverom på ca. 1,7 m².
Det var i 2021 en lekkasje på balkongen og ned til naboleiligheten.
Dette er nå utbedret i regi av sameiet og ikke vært problemer med i etterkant, i følge tidligere eier.
Konstruksjonen er en del av fellesareal, normalt vedlikehold tilfaller brukeren av seksjonen og utbedringer anses å være et felles ansvar.

**Vurdering av avvik:**

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rustdannelse på rekkverk.
Avskalling av dekke på balkong i fra soverom.

**Konsekvens/tiltak**

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dekke oljes/beises for å motvirke ytterligere sprekker, mangelfullt vedlikehold vil føre til behov for utskiftninger.
Rustdannelse bør utbedres for å forhindre ytterligere  sakde.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Vegger med malt mur og malte plater
Himling med malt betong.
Overflater med bruksslitasje med stedvis merker og hull etter festemidler, ingen spesielle skader er registrert på befaringsdagen.
Overflater på våtrom og toalettrom blir beskrevet i egne poster.
Innvendig er det gulv av parkett.

## TG 2 Parkett

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av parkett.

**Vurdering av avvik:**

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Fuktskade under kjøleskap.
Lokale områder med knirk.

# Tilstandsrapport

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Slitte flater vil ha behov for utskiftninger/oppussing/modernisering, mangelfullt vedlikehold vil føre til behov for utskiftninger.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**
Etasjeskiller er av betongdekke.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Konstruksjonen er en del av fellesareal, vedlikehold og utbedringer anses å være et felles ansvar.
Overvåk overflater og meld i fra til borettslaget om synlig fukt oppstår.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

**Konsekvens/tiltak**
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Ting, trevirke og gjenstander som har/kan ta skade av fukt bør ikke ha direkte kontakt med underlaget, skadet/fuktutsatt treverk i kjeller fjernes slik at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting. Fare for fukt og soppdannelse ved for høy fuktpåkjenning over tid, som igjen vil føre til et dårlig innemiljø.

## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**
Innvendig har boligen malte dører.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Lokale sår på dører og karmer, fuktskade på nedre del av dør til baderom.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Noe utbedring og vedlikehold bør påregnes.

# VÅTROM

## 6.ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

**Beskrivelse**
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon er fremlagt undertegnede.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 6.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**
Fliser på vegger og malte plater i himling.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

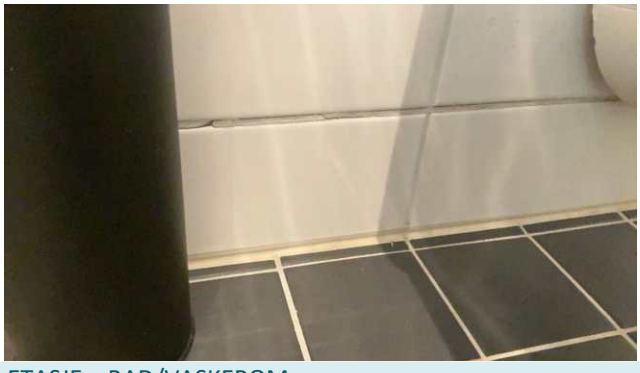
Noen hull i fliser etter tidligere festemidler, disse er fuget igjen.

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

Fare for skade i tilstøtende konstruksjoner om ytterligere/større sprekker oppstår.
Montering av lekkasjevarsler anbefales for å forhindre eventuelle skader ved en vannlekkasje.







## 6.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Noen sår i flis.

**Konsekvens/tiltak**
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Flis med bom bør vurderes utbedret, nærmere kontroll av eksakt antall bør utføres. Bom under flis kan føre til sprekker i fuger og løse fliser som kan indikere underliggende skade eller føre til skader.
Bom i flis ble påvist på flere områder og dette tyder på at vedheften mellom flisen og underlaget er redusert. Dette medfører en økt risiko for at flisene løsner eller at de lettere kan få skader.





6.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**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.



6.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Gulvmontert montert toalett, servant med ettgreps blandebatteri, servantmøbel, overskap, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin og dusjhjørne med forheng.
Ny innrednig i 2026.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

6.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

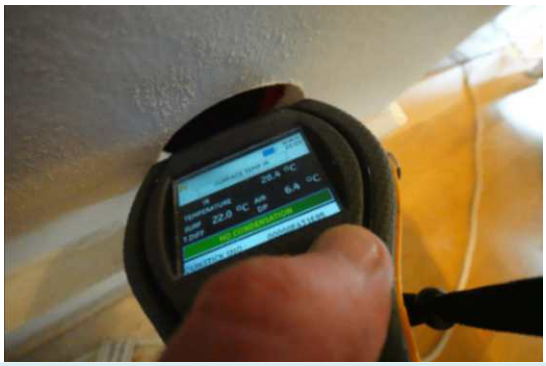
Det er mekanisk avtrekk.

6.ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue/kjøkken.
Veggkonstruksjon er med stålstender og stålsvill, det er kontrollert for kondens i vegg.



# KJØKKEN

6.ETASJE > STUE/KJØKKEN/ENTRÉ MED UTGANG

## TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Innredning med glatte fronter, stålkum med ettgreps blandebatteri, laminatbenkeplate, plass til kjøleskap med fryser, integrert oppvaskmaskin og komfyr.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Lokale områder med merker og sår.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

Rommet fungerer med dagens tilstand, men rommet har behov for utbedringer/oppgradering. Med tanke på lekkasjesikring og bruk av komfyrvakt bør dette installeres.
Det er ikke registrert behov for tiltak på hvitevarer nå, men grunnet alder vil vedlikeholdsbehovet øke og skader kan plutselig oppstå.

## 6.ETASJE > STUE/KJØKKEN/ENTRÉ MED UTGANG

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på kjøkkenventilator er oppbrukt.
Generelt kan en god kvalitets kjøkkenvifte forventes å vare i 10 til 15 år eller mer.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ikke behov for tiltak på selve ventilatoren nå, men grunnet høy alder kan skader plutselig oppstå.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Besiktiget via luke i himling på bad.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Vannrør er ikke avsluttet i rørskap.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Lekkasjevann vil skade himling før det blir synliggjort.
Tettemuffer vil stenge ende av varerør slik av eventuelt lekkasjevann fra rørene kommer ut ved fordelerstokker i skap å unngå eventuelle skader i skap uten drenering.

### TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast.

**Årstall:** 2009 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har mekanisk ventilasjon på kjøkken og bad og tilluft via ventiler.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Ventilasjonsaggregatet har også lang levetid, ca 15-20 år, og viftemotorer og andre driftskritiske deler kan skiftes eller repareres for å sikre og forlenge levetiden.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ikke behov for tiltak nå, men grunnet høy alder kan skader plutselig oppstå.

### TG 1 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Det er sentralanlegg for varmt vann.

### TG 2 Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Leiligheten har felles vannbårent varmeanlegg via fjernvarmeanlegg i blokka.
Radiator på soverom.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Det er ikke montert radiator i stuedel.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

### Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Det er montert sikringsskap med automatsikringer i entré.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

# Tilstandsrapport

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.
**2009**

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ukjent**

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**

**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 på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en elektrofaglig fagperson. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider etter 1999.**

**Generell kommentar**

Tidligere eier opplyser det er utført arbeider av Stekt Elektro, ingen samsvarserklæring foreligger.
Nåværende eier har fått utført arbeider på el-anlegget og skal sitte på samsvarserklæring.

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Brannteknisk, radon, rasfare, rømningsvei med mer.

**Vurdering av avvik:**

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Eiendommen ligger innenfor registrert sone for aktsomhet/forekomst for skred hos NVE.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Åpninger i rekkverk bør endres for å minske fare for fall og skader. Åpninger bør reduseres til 10 cm., en slik åpning vil forhindre at barn får hodet gjennom.
Det er viktig å merke seg at kvikkleire/jordskred kan utløses av både naturlige og menneskeskapte terrengendringer.

# 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

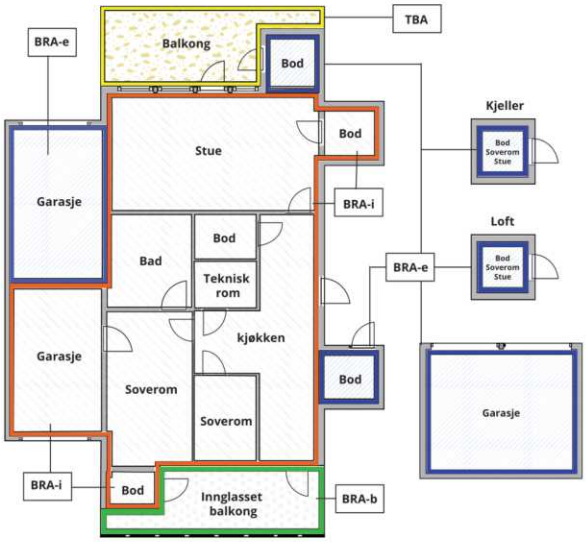
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 6.Etasje | 37 | | | 37 | 8 |
| Kjeller | | 2 | | 2 | |
| **SUM** | **37** | **2** | | | **8** |
| **SUM BRA** | **39** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 6.Etasje | Stue/kjøkken/entré med utgang, bad/vaskerom, soverom med utgang | | |
| Kjeller | | Bod | |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
*Kommentar:* Bruken er i tråd med fremlagt tegninger.

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Utbedret altan i 2021.
Nåværende eier har fått utført arbeider på el-anlegget i 2026 og skal sitte på samsvarserklæring.

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 10.4.2026 | Henrik Hals | Takstingeniør |
| | Ida Oleivsgard | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 215 | 96 | | 35 | 713 m² | Eiendomsverdi. Arealet er ikke kontrollert av undertegnede | Eiet |

**Adresse**
Industrigata 40

**Hjemmelshaver**
Oleivsgard Ida Sørum, Pedersen Kristoffer Storhaug

**Eierandel**
37 / 3232

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen har en supersentral beliggenhet på Majorstuen, som er et veletablert og svært attraktivt boligområde som kan by på alt av fasiliteter for folk i alle aldre. Fra leiligheten har du umiddelbar nærhet til Bogstadveien med alt av servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Det er kort vei til parkanlegg som Stensparken og Frognerparken, samt gå avstand til Sentrum med Karl Johans gate og Aker Brygge.

**Adkomstvei**

Offentlig adkomst til eiendommen.

**Tilknytning vann**

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

**Tilknytning avløp**

Offentlig tilknytning via utvendig privat stikkledning.

**Om tomten**

Tomten er i hovedsak bebygd.
Det er parkering i gaten.
Se https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/#gref for mer info.

**Varme**

Boligen varmes opp med radiator på soverom og varmekabler på bad.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 31.03.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 17.04.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Seksjonering | | | Ikke gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 17.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

# 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. 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 fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Multiconsult Norge AS
Kirkegata 24
1721 SARPSBORG

# 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.

• 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/WM6995

## 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

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Driv |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 328260031 |

| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| --- | --- |
| Ida Oleivsgard | Kristoffer Storhaug Pedersen |

| Gateadresse |
| --- |
| Industrigata 40 |

| 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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Tryg Forsikring

Polise/avtalenr.: 3779413

## 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: 328260031

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Vi byttet baderomsinnredning selv oktober 2025. |
| Arbeid utført av | SG Elektriker AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Høsten 2024 ble kjelleren til sameiet oversvømt, noe som gjorde at bodene til beboerne også ble fylt med vann. |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | På den store terrassen vår var det en utetthet i 2020, som gjorde at det ble en lekkasje til naboen under. Dette ble fikset av sameiet på deres forsikring. Ingen problemer siden. |

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det har blitt observert i bod og leilighet, men mer enn 12 måneder siden siste observasjon. |

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Byttet spotter på bad. Ny lampe på våtrom. Nytt uttak stikkontakt til vaskemaskin på bad. Byttet alle lysbrytere og termostat. |
| Arbeid utført av | SG Elektriker AS |

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 328260031

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 | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | I regi av sameiet (fikset i 2020 som nevnt tidligere) |
| Arbeid utført av | sameiet |

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Forslag til oppgradering av vinduer. Sameiet jobber med å innhente tilbud. Riksantikvaren har innspill på hvordan det skal se ut, og sameiet kan dermed søke om å få dekket en del av kostnadene. Beløpene på investeringen kjenner vi ikke til enda. |

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

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | I bodene. |

Document reference: 328260031

## 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: 328260031

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Ida Oleivsgard | 4ad01a430e8b7e7a87ccd6fa6d79aa6ab04c62fe | 09.04.2026 16:14:19 UTC | Signer authenticated by One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Kristoffer Pedersen | bc044a2fc64c2ce526ae7aa7275d12fef699ff45 | 09.04.2026 17:15:21 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 328260031


→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Industrigata 40, 0357 OSLO** | |
| Dato for energimerking<br>**06.04.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-277893** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**80521456** |
| Gårdsnummer<br>**215** | Bruksnummer<br>**96** |
| Seksjonsnummer<br>**35** | Bruksenhetsnummer<br>**H0607** |




## Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1933** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**37,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**37,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**8** | Bygningsmateriale<br>**Betong** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Fjernvarme** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**259,66 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**259,66 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**19 905 kWh** |




# Industrigata 40, 0357 OSLO

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |

# Industrigata 40, 0357 OSLO

## Tiltak

### Tiltak på varmeanlegg

#### Tiltak 1: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

#### Tiltak 2: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

#### Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

#### Tiltak 5: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

#### Tiltak 6: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

#### Tiltak 7: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### Tiltak 8: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 9: 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 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 11: 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 12: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: 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 22: 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.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

### Tiltak 24: 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.

## Om grunnlaget for energimerket

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

## Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET INDUSTRIGATEN 40

Forslag til husordensregler utdelt på ordinært årsmøte 12. april 2011 og
endret på ordinært årsmøte 24.06.2021

§ 1
**Beboernes plikt**
Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husk at lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

§2
**Fellesarealer**
Fellesarealer som inngangsparti, trappeoppgang, korridorer og felles kjellerrom må ikke opptas med private gjenstander. Rømningsveier må ikke sperres, heller ikke midlertidig.

Søppel skal legges i anviste søppelbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Søppelposer skal ikke plasseres i gangene/fellesareal. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Enhver forsøpling av fellesområdene er forbudt.

Tiltak i fellesarealene forutsetter godkjenning fra styret, på vegne av sameiet.

Utgangs- og kjellerdører skal holdes låst hele døgnet. Dette er beboernes ansvar .

§3
**Boder i gang og kjeller**
Beboerne plikter å holde orden i egne boder.

Bruk av åpen ild i bodene er forbudt. Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

§4
**Indre orden**
Alle beboere plikter å sørge for ro og orden i sin seksjon, og at alle som ellers gis adgang til seksjonen, eller gården, ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere. Eierne plikter til enhver tid å holde sine seksjoner i stand. Styret kontaktes kun i forbindelse med forhold som gjelder fellesarealer.

Ved lengre fravær plikter beboerne å sørge for nødvendig tilsyn med egen seksjon med tilhørende boder. Rom med vannledning skal holdes tilstrekkelig oppvarmet til at vannet ikke fryser.

§ 5
**Dyrehold**
Husdyr er tillatt i sameiet. Det er imidlertid forbudt å lufte dyr i sameiets fellesarealer. Beboere som har husdyr plikter å sørge for at dyrene ikke er til sjenanse for andre beboere.

§6
**Nattero m.v.**
Mellom kl 23 og kl 07 skal det være nattero i bygningen. Det betyr at støyende aktiviteter ikke må foregå i dette tidsrom. Skal det ved spesielle anledninger foregå selskapelighet ut over kl 23, skal de tilstøtende naboer varsles i god tid på forhånd.

§7
**Takterrassen**
Takterrassen skal være til glede for alle beboere i sameiet, og alle plikter å holde takterrassen i orden. Dersom enkelte beboere ønsker å benytte takterrassen til selskapeligheter må dette avklares med styret, og øvrige beboere må varsles. Det er ikke tillatt med aktiviteter som medfører støy for andre beboere etter klokken 23.

§ 8
**Balkonger**
Alle beboere som disponerer egen balkong plikter åta hensyn til andre beboere. Grilling er kun tillatt med gassgrill eller elektrisk grill. Ved bruk av gassgrill må gassbeholderne behandles forsvarlig. Løse gjenstander må ikke plasseres på balkonggesimsen. Banking eller risting av tepper er ikke tillatt.

Ved behov for snøfjerning fra terrasse, ta kontakt med naboer som vil bli berørt før arbeidet påbegynnes.

§9
**Sykkelparkering**
Sykkelparkering er kun tillatt på stativene i bakgården.

§ 10
**Dugnad**
Styret kan innkalle til dugnad for vedlikehold og lignende etter behov, med plikt for de enkelte seksjoner til å delta.

§ 11
**Utfyllende husordensregler**
Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instrukser som gis av styret.

§ 12
**Overtredelser av husordensreglene**
Beboerne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene. Enhver sameier er ansvarlige for at reglene etterleves av husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til leiligheten. Hvis sameier ikke selv bor i seksjonen, plikter sameier å føre nødvendig tilsyn. Det presiseres at ved utleie er det utleiers plikt å informere leietaker om gjeldende husordensregler og vedtekter for sameiet.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret vil varsle eier og eventuelt leietaker. Varselet skal inneholde opplysninger om forholdet, og det redegjøres for at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter, se for øvrig sameiets vedtekter.

§ 13

**Styrets adgang til besiktigelse**

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

§14

**Leie av p-plass**

Sameiet har tinglyst rett til leie av 12 parkeringsplasser til markedspris fra Thongård AS på naboeiendommen.

Leietakere skal godkjennes av styret før kontrakt opprettes med Thongård AS. Tilgjengelige plasser fordeles etter ansenitet. Ansienniteten må opparbeides på nytt hver gang noen flytter ut (f.eks. ved utleie.)

For opplysning om ledige plasser, ta kontakt med styret.

# VEDTEKTER

# FOR

# SAMEIET INDUSTRIGATA 40

**Vedtatt på ekstraordinært sameiemøte 10.des. 2009**
**Endret på ordinært sameiermøte 25. mars 2014**
**Endret på ordinært årsmøte 2019, endringer iht. ny eierseksjonlovgivning.**
**Endret på ordinært årsmøte 2022, tillegg pkt. 10.7**
**Endret på ekstraordinært årsmøte 11. september 2025**

## 1 Navn og registrering

Sameiets navn er Sameiet Industrigata 40. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med org nr. 995 897 601.

## 2 Eiendommen

Eiendommen har gnr 215 bnr 96 i Oslo og består av 44 seksjoner hvorav 42 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. For hver av seksjonene er det på grunnlag av bruksenhetens arealfastsatt sameiebrøk som uttrykker sameieandelenes størrelser.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Sameiet har avgitt tinglyst rett til brannrømming for gnr 215, bnr 18.

## 3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Begrensninger i den rettslige rådigheten kan bare gjøres gjeldende overfor seksjonseiere som uttrykkelig har sagt seg enig i begrensningen.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## 4 Bruken av bruksenheter ogfellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet, og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Hvis ikke årsmøtet har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært årsmøte.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret. Sistnevnte installasjoner kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Årsmøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

Med to tredjedels flertall i årsmøtet kan det i vedtektene i medhold av eierseksjonslovens §25 femte ledd, fastsettes at enkelte eller flere av seksjonseierne sammen kan gis rett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper, max inntil tretti år.

Eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal eierne av boligseksjonene ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring ved enstemmighet i årsmøtet.

Bodanlegg i kjeller er fordelt som tilleggsdel til hver seksjon. Seksjon 6, 13, 20, 27 og 34 har bod beliggende i hovedoppgang.

Eierne av næringsseksjonen har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader, inngangspartier og innvendige vegger. Disse kan settes på sameiets vegg over 1. etasje nivå. Eier av næringsseksjonene er ansvarlig for alle kostnader tilnyttet montering og demontering av slike skilt, herunder også søknad om offentlig godkjenning. Næringsseksjonen har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, idet slike endringer er unntatt fra behandling av sameiet styre og årsmøte.

## ~~5~~ Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

## 6 Vedlikehold

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapeter, vegg-, gulv- og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer og inngangsdør. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløps-ledninger innenfor til bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskillere eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere. Vedlikeholdsansvaret innebefatter også fjerning av løv og isdannelse i takrenner og terrasserør.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannsluktningsapparat/brannslange og påbudt røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg så som tomten, bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger heiser rn.v. påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves fra boligseksjonseierne sammen med de månedelig/kvartalsvise beløpene til dekning av felleskostnadene.

Næringsseksjonens forholdsmessige andel skal ikke innkreves periodisk, men vil bli erlagt først ved reell bruk av fondets midler.

Fondets midler kan kun benyttes til utbedring og vedlikehold av eksisterende standard. Bruk av fondets midler skal vedtas av årsmøtet med to tredjedels flertall.

Alle forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer ute og inne, så som oppsetting av antenner (derunder parabolantenner), markiser, skilt samt forskjellige former for ombygging eller andre bygningsmessige inngrep, må godkjennes av styret, eventuelt årsmøtet, jfr. eierseksjonslovens §49 b), før tiltaket iverksettes. Næringsseksjonen er unntatt fra kravet om styrets godkjennelse for samlet utskifting av vinduer og dører samt eventuell oppsetting/endring av fasadeskilt, se pkt. 4, 7. ledd.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

## 7 Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a- kontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. mnd.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 7.1. t.o.m. 7.4. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

**7.1**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, herunder teknisk rom, ventilasjon, lager, kontor, spiserom og lignende
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangsdører/- partier og trappeoppganger tilhørende næringsdelen
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealene i næringsdelen
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til anlegg i næringsdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i næringsdelen

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøken.

**7.2**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder inngangsdører/-partier og trappeoppganger tilhørende boligdelen
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen
- Kostnader til oppvarming og belysning i fellesarealer i boligdelen
- Vedlikehold og drift av heiser i boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer, gårdsrom, takterrasse, boder og anlegg i boligdelen.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene med 70 % etter eierbrøk og 30 % med lik fordeling pr seksjon.

**7.3 <u>Følgende kostnadselementer fordeles like mellom seksjonseierne</u>**

- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.

**7.4 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameierbrøk mellom alle seksjonseierne:**

- Byggforsikring
- Honorar til tillitsvalgte
- Generell skadedyrsbekjempelse
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt 7.1-7.4, herunder alle bygningskonstruksjoner, anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartier skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

Kostnader tilknyttet daglig drift og renhold av gatearealer, fortau og utomhusarealer (dog ikke gårdsrom og terrasse) fordeles med 50 % på bolig og 50 % på næring.

Kostnader som er direkte knyttet til boligseksjonene og fellesarealer som naturlig sokner til disse dekkes av boligseksjonene og kostnader direkte knyttet til næringsseksjonene og fellesarealer som naturlig sokner til disse, dekkes av næringsseksjonene etter nevnte forhold.

Eiendommen er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann. Det er installert egne målere for nærings- og boligdel slik at kostnaden fordeles mellom nærings- og boligdelen etter faktisk forbruk (måler).

Internt i boligdelen fordeles kostnaden etter samme fordelingsnøkkel som øvrige fellesutgifter dersom det ikke installeres måler(e) for hver enkelt leilighet.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## 8 Lovbestemt panterett

For krav som følger av sameieforholdet har de andre seksjonseierne (sameiet) lovbestemt panterett i seksjonene. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin del av felleskostnadene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten har rettsvern uten tinglysing.

## 9 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 9.1 Berammelse oginnkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal sendes alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter. Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Den kan legges i seksjonseiernes postkasser på eiendommen. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

### 9.2 Deltakere

Styremedlemmene, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Det samme gjelder leier av hele bruksenheten.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten, som skal være skriftlig, kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til åta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

### 9.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Det er møtelederen som har ansvaret for protokollen og som derfor bestemmer hva den skal inneholde. Protokollen skal innen to uker etter årsmøtet underskrives av møtelederen og minst to seksjonseiere, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal sendes samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne hos styret (på forretningsførerens kontor).

## 9.4 Stemmeberegning ogflertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene.

Ved avstemming i saker som bare angår boligseksjonene har bare eierne av boligseksjoner stemmerett og hver boligseksjon har en stemme.

Ved avstemming i saker som bare angår næringsseksjonene har bare eierne av næringsseksjoner stemmerett og stemmene regnes etter sameiebrøken.

Dersom det er tvil om en sak bare angår næringsseksjonene eller bare boligseksjonene avgjøres dette ved avstemming av årsmøtet med alminnelig flertall hvor stemmene regnes etter sameiebrøken.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Pkt 4, 6 og 7 kan kun endres ved enstemmighet. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål, eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i §20 annet ledd, annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene. Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mindre enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

### 9.5 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan delta i en avstemning om

a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) Pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

### 9.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

## 10 Styret

### 10.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet. Til forvaltningen hører også å tegne fullverdiforsikring for eiendommen.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke pantsette eiendom som tilhører seksjonseierne i fellesskap.

### 10.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Deretter velges 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Årsmøtet fastsetter i hvilken rekkefølge varamedlemmene skal innkalles til styremøtene.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem eller varamedlem valgt for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

### 10.3 Styremøter
Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de sakene som skal behandles. Varamedlemmene har rett til å være til stede i alle styremøtene. De skal derfor ha kopi av innkallingen og protokollen fra styremøtene. De har bare møteplikt når styremedlemmer har lovlig forfall. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst to av styremedlemmene (eventuelt varamedlemmer) er til stede. For gyldig vedtak kreves at minst to styremedlemmer (eventuelt varamedlemmer) stemmer for forslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

### 10.4 Ugildhet ved vedtak i styret
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

### 10.5 Representasjon
Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I disse sakene kan styrelederen saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseiere.

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

### 10.6 Ansvarsforsikring for styret
Det kan tegnes forsikring for eventuelt erstatningsansvar som styremedlemmer og varamedlemmer kan komme i ved utførelse av sine verv i sameiet.

### 10.7 Innkjøp av varer og tjenester
For innkjøp av varer og tjenester som koster mer enn 300 000 kr ink. mva skal styret hente inn tilbud fra minst tre seriøse aktører. Tilbudene skal sikres sammenlignbarhet gjennom at leverandøren fyller ut en kravspesifikasjon.

Beløpet indeksreguleres årlig.

## 11 Mindretallsvern
Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## 12 Forretningsfører og funksjonærer
Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Når årsmøtet har vedtatt at sameiet skal ha forretningsfører og andre funksjonærer, ansettes disse av styret. Styret fastsetter forretningsførerens og funksjonærenes lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsføreren og funksjonærer avskjed.

## 13 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## 14 Mislighold

### 14.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. 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 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, så langt de passer.

### 14.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

## 15 Erstatningsansvar

Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

## 16 Meldeplikt

Enhver seksjonseier plikter straks å gi melding til styret eller forretningsføreren om skader i bruksenheter eller på fellesarealer eller -anlegg som må utbedres av sameiet uten opphold. Andre skader plikter seksjonseierne å sende melding om innen rimelig tid.

## 17 Registrering i Foretaksregisteret

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

## 18 Eierseksjonsloven

Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtekter, kommer den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov til anvendelse.

## 19 Utvendige forhold

Oppsetting av terrasseskillevegger og etablering av faste bygningsmessige installasjoner, terrassegulv, gjerde, hekk og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjennelse fra styret.

Likeledes skal hekker ikke være høyere enn 1,0 meter. Hekker skal heller ikke vokse ut på fellesområdet.

## 20 Innflytningsgebyr

Ved salg av seksjoner i sameiet skal kjøper belastes med et innflytningsgebyr på kr 2 000.

oOo

# 4197 Sameiet Industrigata 40

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 11.09.2025

Sted: Fagerborg Menighets lokaler i Rosenborggata 3

17 av 44 mulige stemmegivere var representert.

9 deltok fysisk, 8 var representert ved fullmakt.

## Sak 1 Konstituering

A) Valg av møteleder.
B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
C) Godkjenning av de stemmeberettige.
D) Godkjenning av møteinnkallingen.

**Styrets forslag** - Vedtatt med 100%

> "Styreleder Tor Hojem velges til møteleder. Sølve Brekke fra BORI BBL og seksjonseier Marius Oberg Mariussen signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

**Mot**: 0%

> Konstitueringen godkjennes ikke

Antall stemmegivere: 17 (vektet stemmegivning)

## Sak 2A) Vindusutskifting - Orienteringssak

Årsmøtet tok styrets orientering til etterretning. Styret utarbeider en skriftlig redegjørelse som sendes alle seksjonseierne.
Styret skal engasjere ekstern kompetent prosjektleder med relevant yrkesbakgrunn og utdanning for å gjennomføre prosjektet.

Se redegjørelse vedlagt. Arkitekt Tanja Vardund er engasjert for å bistå sameiet med søknad rammetillatelse.

Sak sendt inn av seksjonseier Haukås.

## Sak 2B) Annet vedlikehold - Orienteringssak

Årsmøtet tok styrets orientering til etterretning. Styret utarbeider en skriftlig redegjørelse som sendes alle seksjonseierne, som inneholder status og plan for oppfølging av enkeltpunktene i vedlikeholdsplanen.

Sak sendt inn av seksjonseier Haukås.

## Sak 2C) Basestasjon - Forslag ikke vedtatt

Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

Sameiets inntekt fra basestasjoner i 2024 var kr. 123 606.-. Dersom avtale sies opp må felleskostnadene økes tilsvarende.

(Se egne vedlegg)

Sak sendt inn av seksjonseier Haukås.

**Mot** - 100%

Avtalen sies ikke opp

**Innsenders forslag**

Styret sier opp avtalen og besørger slike installasjoner fjernet

Antall stemmegivere: 14 (vektet stemmegivning)

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

## Sak 3A) Endring av punkt 10.2 Vedtektsbestemmelse om styrevalg

Vedtas med 2/3 flertall

Sak sendt inn av seksjonseier Haukås.

**Innsenders forslag** - Vedtatt med 100%

Teksten «Både og bolig- og næringsseksjonen skal være representert i styret» fjernes fra vedtektene.

**Mot**: 0%

Antall stemmegivere: 14 (vektet stemmegivning)

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

## Sak 3B) Endring av vedtektene punkt 3

Vedtas med 2/3 flertall

Sak sendt inn av seksjonseier Haukås.

**Styrets forslag** - Vedtatt med 81.06%

Nytt siste avsnitt i vedtektenes pkt 3 inntas med følgende tekst:
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

**Mot**: 18.94%

Antall stemmegivere: 14 (vektet stemmegivning)

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

## Sak 4 Sameiets forsikring - Orienteringssak

Se redegjørelse fra adv. Haugaard vedlagt til orientering

Sak sendt inn av styret.

## Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Sak om valg av tillitsvalgte ble i det ordinære årsmøtet 4/6-2025 besluttet utsatt til et ekstraordinært årsmøte. Hele det sittende styret er på valg i 2025.

A) Styreleder Tor Hojem (stiller til gjenvalg)
B) Styremedlem Anne-Cecilie Kran (stiller ikke til gjenvalg)
C) Styremedlem Kristine Elisabeth Ervik (stiller til gjenvalg)
D) Varamedlem Terje Holen (stiller til gjenvalg)
E) Nytt varamedlem

Det er fritt å stille til valg under møtet.

I følge sameiets vedtekter pkt. 10.2 skal styret bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styreleder velges særskilt.

**Styreleder (2 år)**

Tor Hojem Valgt

Antall stemmegivere: 17 (vektet stemmegivning)

**Styremedlem (2 år)** (2 posisjoner)

| | |
|---|---|
| Kristine Ervik | 1. valg |
| Inger-Lovise Fjellgaard | 2. valg |

Antall stemmegivere: 17 (vektet stemmegivning)

**Varamedlem (1 år)** (2 posisjoner)

| | |
|---|---|
| Terje Holen | 1. valg |
| Marius Oberg Magnussen | 2. valg |

Antall stemmegivere: 17 (vektet stemmegivning)

# Ekstraordinært årsmøte 11.09.2025 protokoll.pdf

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Hojem, Tor** | **2025-09-12** |

Identifikasjon

bankID Hojem, Tor

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Brekke, Sølve A Munk** | **2025-09-11** |

Identifikasjon

bankID Brekke, Sølve A Munk

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Magnussen, Marius Oberg** | **2025-09-11** |

Identifikasjon

bankID Magnussen, Marius Oberg

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

# INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

**Ordinært årsmøte i Sameiet Industrigata 40 avholdes onsdag 4. juni 2025 kl. 18.00**
**Adresse: Fagerborg Menighets lokaler i Rosenborggata 3**

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**
- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

**2. ÅRSBERETNING FOR 2024**
Styrets årsberetning foreslås tatt til etterretning.

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024**
Styret foreslår overføring av årets underskudd kr. 145 050.- overføres til balansen som udekket tap.

**4. BUDSJETT 2025 – til orientering**

**5. GODTGJØRELSER**
A) Styrehonorar, forslag om kr 60 000 til fordeling (eks. arbeidsgiveravgift.)
B) Styrets leder honoreres ifølge tilbud vedlagt:
Fast lønn kr 10 500.- / mnd. (eks. arbeidsgiveravgift)
Timer fakturert «etter medgått tid» kr. 1 500.- (eks. mva.)
Andre kostnader kr. 10 000.- / år (eks. mva.)

**6. INNKOMNE SAKER**
a) Styret fremmer forslag om endring vedtektene § 3

Styret foreslår følgende tillegg til § 3:
*«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt»*

(se vedlegg)

b) Valg av ny revisor

Sameiets revisor, Revisoren AS, avvikles i løpet av 2025.
Det er dermed behov for å vedta ny revisor for sameiet på årsmøtet.

I forbindelse med Sebra sin fusjonering sammen med BORI BBL, er det innhentet tilbud fra revisorselskapet SLM Revisjon AS.
Etter fusjoneringen har sameiet muligheten til å ta i bruk en kundefordel gjennom BORI BBL, slik at mottatt tilbud fra SLM Revisjon AS er en rabattert pris.

Vedlagt ligger mottatt tilbud fra SLM Revisjon AS, slik at årsmøteforsamlingen har muligheten til å gjennomgå det mottatte tilbudet.

(se vedlegg)

## 7. VALG AV TILLITSVALGTE

a) Styreleder Tor Hojem (stiller til gjenvalg) (se tilbud vedlagt)
b) Styremedlem Anne-Cecilie Kran (stiller til gjenvalg)
c) Styremedlem Kristine Elisabeth Ervik (stiller til gjenvalg)
d) Varamedlem Terje Holen (stiller til gjenvalg)

**Oslo, 26.05.2025**
**Styret i Sameiet Industrigata 40**

# Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2024 i Sameiet kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

**FULLMAKT**

**Eier av seksjon_____gir herved fullmakt til:**

**Fullmektigens navn:_____**(bruk blokkbokstaver)

**Seksjonseiers navn:_____**(bruk blokkbokstaver)

**Seksjonseiers underskrift og**

**dato: Dato_____**

**……**
**Seksjonseiers underskrift**

**Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.**

# ÅRSMELDING FOR 2024

## TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Fra ordinært årsmøte den 04.06.2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

**Styret:**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder: | Tor Hojem | 2023 (2 år) |
| Styremedlem: | Kristine Elisabeth Ervik | 2023 (2 år) |
| Styremedlem: | Anne-Cecilie Kran | 2023 (2 år) |
| Varamedlem: | Terje Holen | 2024 (1 år) |
| Varamedlem: | Lars Gustav John Wind | 2024 (1 år) |

**Ansatte:**

Sameiet har ingen ansatte.

## GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

**Eiendommen:**

Sameiet består av 42 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.
Sameiets eiendom har Gårdsnr. 215 Bruksnr. 96 i Oslo kommune.
Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 995 897 601.

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

**Forretningsførsel og revisjon:**

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av BORI BBL. Sameiets revisor er Revisoren AS.

**Vaktmester og renhold**

Sameiet har vaktmesteravtale med firma Rene Bygårder og Rene Trapper som utfører hhv. Vaktmesteroppgaver og renhold fellesområdene.
Avtale vaktmester er sagt opp med virkning 1. juni. Det er gjort avtale med Frogner Vaktmestertjenester som vil ta over fra samme dato.

**Helse, miljø og sikkerhet (HMS):**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

**Brannsikringsutstyr:**
I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslokningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

**TV og Bredbånd:**
Sameiet har avtale med GlobalConnect vedr bredbånd (https://globalconnect.no/) telefon 38 99 01 00. Seksjonseiere som ønsker avtale om TV kan tegne slik avtale med RiksTV. (www.rikstv.no) telefon 21010212.

**Forsikring:**
Sameiets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 80490217. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

**Dersom sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret på:** sameiet.industrigaten40@gmail.com. **Det er kun styret som har anledning til å melde skade til forsikringsselskapet. Skader meldt inn av seksjonseier kan bli trukket tilbake av styret.**

**Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**
Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.
Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.
Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

**Energimerking av bolig**
Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På www.energimerking.no kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

**STYRETS ARBEID**
Styret har siden årsmøte 2024 hatt 7 styremøter og har behandlet 46 saker. Viktige saker i perioden har vært.

a) Styret har i perioden jobbet med plan for skifte av vinduer i 7. og 8. etasje. Det har vært vanskeligere å få til en akseptabel plan enn det vi trodde når vi startet dette arbeidet. Styret har i perioden sendt to ulike forslag til Oslo Kommune ved Byantikvaren (BYA). Begge forslagne er avvist med merknad om at ikke kan akseptere foreslått løsning. BYA har vist til lignende tiltak i Bergen, og vi har søkt opp samme leverandør som ble benyttet for det aktuelle tiltaket. Vi jobber nå med leverandør som kan produsere og levere vinduer laget med stål ramme, med tilfredsstillende lydklasse og u-grad (isolasjon). Samme firma har også foreslått arkitekt som kan bistå sameiet med utforming av søknad om rammetillatelse. Styret beklager at denne prosessen har tatt lang tid, men vi arbeider for å

kunne fremme forsalg så snart det lar seg gjøre. Mye av tiden har gått med til å vente på svar fra BYA.

b) Styret har inngått serviceavtale med ATeam årlig kontroll og vedlikehold av sameiets vifter montert utvending på luftekanaler. Etter feilsøking, reparasjoner og innregulering opplever vi nå bedret funksjon på sameiets avtrekk.
c) Styret har sagt opp avtale med vaktmester firma Rene Bygårder. Det er avtalt med Frogner Vaktmestertjenester som vil starte opp 1. juni.
d) Det er skade på veggen i korridor i 8. etasje. Reparasjon er bestilt og utføres i disse dager.
e) Det er skade på fasade rett over inngangsdøra til sameiet. Skaden er dekket med tekstil / papp, - og vi vet ikke hva slags skade som gjemmer seg bak dette. Vi har forsøkt å engasjere firma til å reparere skaden uten hell. Vi vil følge opp dette til skaden er reparert.
f) De siste årene har sameiets kostnader forsikringspremie økt som følger:
    - 2020; kr 123 640.-
    - 2021; kr 135 285.-
    - 2022; kr 175 491.-
    - 2023; kr. 209 173.-
    - 2024; kr. 397 021.-

    Vi har sett nærmere på skadene og ser at innmeldte skader skyldes forhold som:
    - Lekkasje fra ekspansjonskar på kjøleskap.
    - Skade på radiator påført av seksjonseier med påfølgende lekkasje
    - Innmeldt skade fra seksjonseier på grunn av skade på toalett / sisterne
    - Innmeldt skade fra seksjonseiere etter lekkasje på rør i kjøkkenbenk

    Dette kan ikke fortsette. Seksjonseiere må sørge for å vedlikeholde slikt som radiatorer, kjøleskap, oppvaskmaskiner og toaletter slik at en unngår skader på sameiets bygning.
g) I forbindelse med styrtregn i mai 2024 hadde vi vanninntrenging i kjeller med skade på innbo i bodene. Dette ble meldt inn som skade til gjensidige som utførte rens av alle flater som bel infisert av overflatevann.
h) Styret har vurdert avtalen mellom sameiet og Olav Thon gruppen vedr basestasjoner på tak. Det ble besluttet å videreføre avtalen som har seks måneders oppsigelse.
i) Styret har behandlet klage vedr hasj røyking. Klagen er sendt seksjonseier i leilighet som leies ut.
j) Styret har gjennomgått tilstandsvurdering utført av Knut Rystad i 2019. Mange punkter i planene er fulgt opp med tiltak og lukket. Nye punkter har kommet til. (Se punkt under vedr planlagt vedlikehold)
k) Styret har fulgt opp sak behandlet på ordinært årsmøte 4. juni 2024 som gjelder gjerde som oppgis å være i strid med reguleringsbestemmelsene. Selv om forslaget ble nedstemt på årsmøte, - har styret fulgt opp forholdet ved å ta kontakt med naboene i Industrigata 38b (Sameiet In-Bo). Sameiet In-Bo har uavhengig av vårt sameie sendt merknader til Plan og Bygningsetaten (PBE) vedr byggesak nummer 201920014 (datert 22. oktober 2024) Brevet medførte at PBE i brev datert 14.11.24 besluttet å avslutte saken. Dette vedtaket er i ettertid påklaget av Ellen Haukås. Styret avventer nytt svar fra PBE, og vi retter oss inntil videre etter PBE vedtak om å avslutte saken.
l) Styret har bedt seksjonseier Haukås om å få gjennomføre felles befaring med GlobalConnect etter klage vedr fremføring av kabel til bredbånd og internett. Det har ikke lyktes å komme frem til avtale om felles befaring.
m) Styret har behandlet søknad fra Austlid Eiendom vedr oppgradering av fasaden til Dressmann. Søknaden ble godkjent med henvisning til vedtektene § 4 (7. avsnitt)

n) Styret har bedt firma HeisConsult om tilbud tilstandsvurdering og vedlikehold av heisen. Vi har i dag avtale med Schindler, og ser at vedlikehold og reparasjoner er relativt kostbare.

## Vedlikehold

Følgende vedlikeholdsoppgaver har vært utført de siste årene:

a) 2024 – etablert serviceavtale med ATeam kontroll og service utvendige avtrekksvifter.
b) 2022 – Maling av vinduer og utbedring glassarbeider
c) 2021 – utskifting pumper.
d) 2021 – Skifte av vinduer (Braatens Byggfornying)
e) 2020 – Utarbeiding av tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan (Knut Rysstad)

Vedlikeholdstiltak som planlegges utført 2024 er:

a) Skifte av vinduer 7. og 8. etasje (settes inn som nytt punkt)
b) Finne årsak til lekkasje gateplan og utbedre (ref. skadesak)
c) Ny membran på tak over butikkdel. Fjerne betongheller og ny membran
d) Skifte av vinduer på gateplan – butikk
e) Hull i veggen (seksjon 08)

## ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.23 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene eks. finans i 2024 var totalt kr 2 391 050.- som er på høyde med budsjettert.

Kostnadene i 2024 var totalt kr 2 438 948 som er kr 486 136.- lavere enn budsjettert. Hovedårsaken til avviket skyldes bruk av mindre vedlikeholdskostnader på bygget enn budsjettert.

Resultatet av driften året 2024 viser et årsresultat på kr 145 050 som foreslås overført til balansen som udekket tap.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

## BUDSJETT 2025

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2025.
Felleskostnadene ble øket med 3,3% pr. 01.10.25.
Budsjettet er vedlagt.

For Boligseksjonene og næringsseksjonene er budsjettet basert på en økning av innbetalingene av felleskostnadene på 3,2, innbetaling til fjernvarme og kabel-tv/bredbånd er økt til faktisk kostnad.

Budsjettet gir et forventet negativt årsresultat for sameiet på totalt på kr 474 614.-. Underskuddet dekkes inn av oppsparte midler. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

**Energi:**
Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. Det er budsjettert med økning 5% fra 2024 til 2025..

**Forsikring:**
Forsikringspremien øker med 10% i 2025. Denne indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune i 2025:**
Kommunale avgifter er øket med 15%

**Øvrige driftskostnader:**
For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 26.05.2025

Styret i Sameiet Industrigt. 40

| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |
|---|---|---|
| Tor Hojem | Kristine Elisabeth Ervik | Anne-Cecilie Kran |

# Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



# Resultatregnskap 2024

**Sameiet Industrigata 40**
Alle beløp i NOK

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 2 385 050 | 2 296 992 | 2 373 131 | 2 403 873 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 6 000 | 210 909 | 102 908 | 110 000 |
| **Sum driftsinntekter** | | **2 391 050** | **2 507 900** | **2 476 039** | **2 513 873** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 203 571 | 124 267 | 198 534 | 198 534 |
| Konsulenttjenester | 4 | 258 181 | 156 246 | 123 300 | 205 481 |
| Kontingenter | 5 | 3 100 | 2 900 | 3 000 | 3 100 |
| Rep og vedlikehold | 6 | 336 489 | 297 808 | 1 098 000 | 1 075 000 |
| Forsikringer | | 204 462 | 189 173 | 209 000 | 232 000 |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt | 7 | 468 776 | 384 394 | 449 100 | 516 465 |
| Energi og fyring | 8 | 460 370 | 531 353 | 500 000 | 430 780 |
| Kabel-TV og telefoni | 9 | 142 497 | 265 330 | 165 000 | 170 000 |
| Driftskostnader | 10 | 141 135 | 135 222 | 148 750 | 148 749 |
| Leiekostnader | | 6 221 | 0 | 0 | 0 |
| Kostnader til fellessameier | | 0 | 6 063 | 6 000 | 6 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | 21 487 | 22 795 | 24 400 | 28 400 |
| Driftskostnader kjøretøy/maskiner | | 100 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum driftskostnader** | | **2 246 389** | **2 115 550** | **2 925 084** | **3 014 509** |
| **Driftsresultat før finansposter** | | **144 661** | **392 350** | **-449 045** | **-500 636** |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | | 20 985 | 20 338 | 18 000 | 18 000 |
| Finanskostnad | | 108 335 | 94 727 | 164 294 | 102 000 |
| **Sum finansposter** | | **-87 350** | **-74 389** | **-146 294** | **-84 000** |
| **Årsresultat** | | **57 310** | **317 961** | **-595 339** | **-584 636** |
| Overført til annen egenkapital | 13 | 147 905 | 317 961 | 0 | 0 |
| Overført udekket tap | 13 | -90 595 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum disponering** | | **57 310** | **317 961** | **0** | **0** |

# Balanse 31.12.2024

**Sameiet Industrigata 40**
Alle belop i NOK

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 203 379 | 173 391 |
| Kundefordringer | | 26 935 | 34 025 |
| Andre fordringer | | 31 253 | 31 253 |
| Bankinnskudd, kasse o.l. | | 1 500 252 | 1 663 265 |
| Skattetrekkkonto | 12 | 7 400 | 0 |
| **Sum omløpsmidler** | | **1 769 219** | **1 901 933** |
| **SUM EIENDELER** | | **1 769 219** | **1 901 933** |

# Balanse 31.12.2024



| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | 13 | 165 200 | 17 295 |
| Udekket tap | 13 | -150 456 | -59 861 |
| **Sum egenkapital** | | **14 744** | **-42 566** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 14, 15 | 1 502 842 | 1 575 952 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 502 842 | 1 575 952 |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Leverandørgjeld | | 143 880 | 209 787 |
| Annen kortsiktig gjeld | 16 | 107 752 | 158 760 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 251 633 | 368 547 |
| **Sum gjeld** | | **1 754 475** | **1 944 500** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **1 769 219** | **1 901 933** |

Sameiet Industrigata 40

| | | |
|---|---|---|
| Tor Hojem | Anne-Cecilie Rosenørn Kran | Kristine Grinna |
| Styrets leder | Styremedlem | Styremedlem |

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 Felleskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Generelle Felleskostnader | 1 398 642 | 1 331 575 | 1 398 104 | 1 442 843 |
| Felleskostnader næring | 241 512 | 230 004 | 241 500 | 249 228 |
| Stipulerte renter | 167 512 | 163 576 | 168 527 | 180 999 |
| Stipulerte avdrag | 12 326 | 0 | 0 | 0 |
| Kabel TV/bredbånd | 164 808 | 186 984 | 165 000 | 170 000 |
| Fjernvarme | 400 250 | 384 852 | 400 000 | 360 803 |
| **Sum felleskostnader** | **2 385 050** | **2 296 992** | **2 373 131** | **2 403 873** |

Innkreving av fjernvarme mellom Bolig og Næring er spesifisert i egne rapporter for avdelingene.

**Note 2 Andre driftsinntekter**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Andre inntekter | 6 000 | 210 909 | 102 908 | 110 000 |
| **Sum andre driftsinntekter** | **6 000** | **210 909** | **102 908** | **110 000** |

Andre inntekter består av innflytningsgebyr i henhold til vedtektene § 20.

**Note 3 Lønns- og personalkostnader**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Lønn til ansatte | 800 | 0 | 0 | 0 |
| Feriepenger | 114 | 0 | 0 | 0 |
| Godtgjørelse til styre- og | 177 500 | 55 000 | 174 000 | 60 000 |
| Andre honorarer/godtgjørelser | 0 | 57 000 | 0 | 114 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 25 140 | 12 267 | 24 534 | 24 534 |
| Arbeidsgiveravgift av andre påløpte | 16 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum lønnskostnader** | **203 571** | **124 267** | **198 534** | **198 534** |

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**Note 4 Konsulenttjenester**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 15 375 | 16 500 | 14 200 | 16 144 |
| Forretningsførerhonorar | 109 108 | 104 250 | 109 100 | 114 337 |
| Andre forvaltningstjenester | 16 100 | 29 871 | 0 | 75 000 |
| Juridisk bistand | 19 250 | 0 | 0 | 0 |
| Teknisk bistand | 33 538 | 0 | 0 | 0 |
| Annen fremmed tjeneste | 64 811 | 5 625 | 0 | 0 |
| **Sum konsulenttjenester** | **258 181** | **156 246** | **123 300** | **205 481** |

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon. Annen fremmed tjeneste er i forbindelse med kostnader tilknyttet ekstern styreleder i henhold til tidligere vedtatt tilbud.

**Note 5 Kontingenter**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Andre kontingenter | 3 100 | 2 900 | 3 000 | 3 100 |
| **Sum kontingenter** | **3 100** | **2 900** | **3 000** | **3 100** |

Andre kontingenter består av kontingent til Huseiernes Landsforbund for 2024.

## Note 6 Reparasjon og vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygg | 97 726 | 164 449 | 850 000 | 850 000 |
| Vedlikehold VVS | 76 365 | 4 688 | 100 000 | 100 000 |
| Vedlikehold elektro | 18 643 | 14 620 | 15 000 | 15 000 |
| Vedlikehold utvendig anlegg | 18 238 | 252 | 10 000 | 10 000 |
| Vedlikehold heis | 44 689 | 45 928 | 100 000 | 50 000 |
| Vedlikehold ventilasjon | 39 959 | 37 500 | 15 000 | 30 000 |
| Vedlikehold brannsikring | 30 868 | 10 370 | 8 000 | 8 000 |
| Egenandel forsikringsskader | 10 000 | 20 000 | 0 | 12 000 |
| **Sum vedlikeholdskostnader** | **336 489** | **297 808** | **1 098 000** | **1 075 000** |

## Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Kommunale avgifter | 468 776 | 384 394 | 449 100 | 516 465 |
| **Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt** | **468 776** | **384 394** | **449 100** | **516 465** |

## Note 8 Energi og fyring

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Elektrisitet (strøm) | 67 797 | 80 501 | 100 000 | 70 000 |
| Fjernvarme | 392 573 | 450 852 | 400 000 | 360 780 |
| **Sum energi og fyring** | **460 370** | **531 353** | **500 000** | **430 780** |

## Note 9 Kabel-TV og telefoni

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Kabel TV/bredbånd | 142 497 | 265 330 | 165 000 | 170 000 |
| **Sum kabel-TV og telefoni** | **142 497** | **265 330** | **165 000** | **170 000** |

## Note 10 Driftskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Vaktmestertjenester | 82 531 | 65 089 | 78 750 | 78 749 |
| Renholdstjenester | 58 604 | 70 133 | 70 000 | 70 000 |
| **Sum driftskostnader** | **141 135** | **135 222** | **148 750** | **148 749** |

## Note 11 Andre driftskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Skadedyrbekjempelse | 0 | 0 | 10 000 | 10 000 |
| Søppeltømming/container | 7 529 | 500 | 0 | 8 000 |
| Lyspærer, sikringer etc | 2 455 | 0 | 0 | 0 |
| Nøkler, låser og skilt | 2 549 | 3 158 | 0 | 0 |
| Annet driftsmateriale | 2 242 | 3 520 | 0 | 0 |
| Lisenser/software | 0 | 5 822 | 4 000 | 0 |
| Generalforsamling/årsmøte | 4 500 | 7 500 | 8 000 | 8 000 |
| Øredifferanser | -188 | -105 | 0 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 2 400 | 2 400 | 2 400 | 2 400 |
| **Sum andre driftskostnader** | **21 487** | **22 795** | **24 400** | **28 400** |

## Note 12 Bundne midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Bankinnskudd for skattetrekk | 7 400 | 0 |
| **Sum skattetrekkonto** | **7 400** | **0** |

Bankinnskudd for skattetrekk består av forskuddstrekk tilknyttet månedlig honorar.

## Note 13 Opptjent egenkapital

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **Opptjent egenkapital** | | |
| Opptjent egenkapital 01.01 | -42 566 | -360 528 |
| Tilført til/fra EK fra årets resultat | 57 310 | 317 961 |
| Sum opptjent egenkapital 31.12 | 14 744 | 317 961 |
| Annen egenkapital Bolig 31.12 | 165 200 | 17 295 |
| Udekket tap Næring 31.12 | -150 456 | -59 861 |
| **Sum egenkapital 31.12** | **14 744** | **-42 566** |

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

## Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Pantelån | 1 502 842 | 1 575 952 |
| **Sum gjeld til kredittinstitusjoner** | **1 502 842** | **1 575 952** |

## Note 15 Gjeldsbrevlån

| | | |
|---|---|---|
| **BOLIGBANKEN ASA** | | |
| Renter 31.12.24: 6,95%, løpetid 14 år | | |
| Opprinnelig 2023 | 1 700 000 | |
| Nedbetalt tidligere | 124 048 | |
| Nedbetalt i år | 73 110 | |
| Lånesaldo 31.12 | | 1 502 842 |
| Beregnet innfrielsesdato: 01.06.2037 | | |
| | | |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **1 502 842** |

## Note 16 Annen kortsiktig gjeld

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| Forskuddstrekk | 7 400 | 0 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | 2 823 | 0 |
| Påløpt arbeidsgiveravgift på | 16 | 0 |
| Forskudd fra kunder | 0 | 29 723 |
| Skyldig feriepenger | 114 | 0 |
| Påløpt rente | 6 277 | 6 459 |
| Andre påløpte kostnader | 66 122 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 25 000 | 122 578 |
| **Sum annen kortsiktig gjeld** | **107 752** | **158 760** |

Påløpt rente er tilknyttet sameiets lån, hvor dette er påløpte men ikke betalte renter pr. 31.12.2024. Andre påløpte kostnader består av kostnader tilknyttet strøm og fjernvarme for desember 2024, men fakturert januar 2025. Annen kortsiktig gjeld er i forbindelse med tidligere informert sak rundt Styrebistand AS.

**Note 17 Arbeidskapital**

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **A. Arbeidskapital 01.01** | **1 533 386** | **1 219 318** |
| B. Endringer arbeidskapital: | | |
| Årets resultat | 57 310 | 317 961 |
| Fradrag for avdrag langsiktig lån | -73 111 | -75 894 |
| B. Årets endring i arbeidskapital | -15 800 | -242 068 |
| **C. Arbeidskapital 31.12** | **1 517 586** | **1 533 386** |
| Spesifikasjon av arbeidskapital: | | |
| Omløpsmidler | 1 769 219 | 1 901 933 |
| - Kortsiktig gjeld | 251 633 | 368 547 |
| **= Arbeidskapital 31.12** | **1 517 586** | **1 533 386** |

# Resultatregnskap 2024



Alle beløp i NOK

**Bolig**

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 2 087 138 | 2 001 900 | 0 | 2 103 772 |
| Annen driftsinntekt | 2 | 6 000 | 210 909 | 0 | 110 000 |
| **Sum driftsinntekter** | | **2 093 138** | **2 212 808** | **0** | **2 213 772** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 146 002 | 89 125 | 0 | 142 596 |
| Konsulenttjenester | 4 | 248 012 | 147 618 | 0 | 196 050 |
| Kontingenter | | 2 223 | 2 080 | 0 | 2 250 |
| Rep og vedlikehold | 5 | 333 661 | 282 695 | 0 | 1 072 750 |
| Forsikringer | | 146 641 | 135 676 | 0 | 166 500 |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt | 6 | 336 208 | 275 688 | 0 | 370 500 |
| Energi og fyring | 7 | 330 179 | 381 088 | 0 | 308 950 |
| Kabel-TV og telefoni | 8 | 142 497 | 265 330 | 0 | 170 000 |
| Driftskostnader | 9 | 141 135 | 127 930 | 0 | 138 750 |
| Leiekostnader | | 4 461 | 0 | 0 | 0 |
| Kostnader til fellessameier | | 0 | 3 031 | 0 | 3 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | 21 226 | 21 449 | 0 | 27 950 |
| Driftskostnader kjøretøy/maskiner | | 72 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum driftskostnader** | | **1 852 317** | **1 731 710** | **0** | **2 599 296** |
| **Driftsresultat før finansposter** | | **240 821** | **481 098** | **0** | **-385 524** |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | | 15 051 | 14 587 | 0 | 12 910 |
| Finanskostnad | | 107 966 | 94 727 | 0 | 102 000 |
| **Sum finansposter** | | **-92 916** | **-80 140** | **0** | **-89 090** |
| **Årsresultat** | | **147 905** | **400 958** | **0** | **-474 614** |
| Overført til annen egenkapital | | 147 905 | 317 961 | 0 | 0 |
| **Sum disponering** | | **147 905** | **317 961** | **0** | **0** |

**Note 1 Felleskostnader**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Generelle Felleskostnader | 1 398 642 | 1 331 575 | 0 | 1 442 843 |
| Stipulerte renter | 167 512 | 163 576 | 0 | 180 999 |
| Stipulerte avdrag | 12 326 | 0 | 0 | 0 |
| Kabel TV/bredbånd | 164 808 | 186 984 | 0 | 170 000 |
| Fjernvarme | 343 850 | 319 764 | 0 | 309 930 |
| **Sum felleskostnader** | **2 087 138** | **2 001 900** | **0** | **2 103 772** |

**Note 2 Andre driftsinntekter**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Andre inntekter | 6 000 | 210 909 | 0 | 110 000 |
| **Sum andre driftsinntekter** | **6 000** | **210 909** | **0** | **110 000** |

**Note 3 Lønns- og personalkostnader**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Lønn til ansatte | 574 | 0 | 0 | 0 |
| Feriepenger | 82 | 0 | 0 | 0 |
| Godtgjørelse til styre- og | 127 304 | 39 446 | 0 | 43 000 |
| Andre honorarer/godtgjørelser | 0 | 40 881 | 0 | 82 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 18 031 | 8 798 | 0 | 17 596 |
| Arbeidsgiveravgift av andre påløpte | 12 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum lønnskostnader** | **146 002** | **89 125** | **0** | **142 596** |

**Note 4 Konsulenttjenester**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 14 676 | 15 750 | 0 | 15 410 |
| Forretningsførerhonorar | 104 149 | 99 511 | 0 | 109 140 |
| Andre forvaltningstjenester | 15 368 | 28 513 | 0 | 71 500 |
| Juridisk bistand | 18 375 | 0 | 0 | 0 |
| Teknisk bistand | 32 772 | 0 | 0 | 0 |
| Annen fremmed tjeneste | 62 672 | 3 843 | 0 | 0 |
| **Sum konsulenttjenester** | **248 012** | **147 618** | **0** | **196 050** |

**Note 5 Reparasjon og vedlikehold**

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygg | 97 726 | 157 925 | 0 | 850 000 |
| Vedlikehold VVS | 76 365 | 4 688 | 0 | 100 000 |
| Vedlikehold elektro | 18 643 | 14 620 | 0 | 15 000 |
| Vedlikehold utvendig anlegg | 18 238 | 252 | 0 | 10 000 |
| Vedlikehold heis | 44 689 | 45 928 | 0 | 50 000 |
| Vedlikehold ventilasjon | 39 959 | 37 500 | 0 | 30 000 |
| Vedlikehold brannsikring | 30 868 | 7 437 | 0 | 5 750 |
| Egenandel forsikringsskader | 7 172 | 14 344 | 0 | 12 000 |
| **Sum vedlikeholdskostnader** | **333 661** | **282 695** | **0** | **1 072 750** |

## Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Kommunale avgifter | 336 208 | 275 688 | 0 | 370 500 |
| **Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt** | **336 208** | **275 688** | **0** | **370 500** |

## Note 7 Energi og fyring

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Elektrisitet (strøm) | 48 624 | 57 735 | 0 | 50 200 |
| Fjernvarme | 281 555 | 323 353 | 0 | 258 750 |
| **Sum energi og fyring** | **330 179** | **381 088** | **0** | **308 950** |

## Note 8 Kabel-TV og telefoni

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Kabel TV/bredbånd | 142 497 | 265 330 | 0 | 170 000 |
| **Sum kabel-TV og telefoni** | **142 497** | **265 330** | **0** | **170 000** |

## Note 9 Driftskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Vaktmestertjenester | 82 531 | 56 339 | 0 | 68 750 |
| Renholdstjenester | 58 604 | 71 592 | 0 | 70 000 |
| **Sum driftskostnader** | **141 135** | **127 930** | **0** | **138 750** |

## Note 10 Andre driftskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Skadedyrbekjempelse | 0 | 0 | 0 | 10 000 |
| Søppeltømming/container | 7 529 | 500 | 0 | 8 000 |
| Lyspærer, sikringer etc | 2 455 | 0 | 0 | 0 |
| Nøkler, låser og skilt | 2 549 | 3 158 | 0 | 0 |
| Annet driftsmateriale | 2 242 | 2 859 | 0 | 0 |
| Lisenser/software | 0 | 5 557 | 0 | 0 |
| Generalforsamling/årsmøte | 4 295 | 7 159 | 0 | 7 650 |
| Øredifferanser | -135 | -75 | 0 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 2 291 | 2 291 | 0 | 2 300 |
| **Sum andre driftskostnader** | **21 226** | **21 449** | **0** | **27 950** |

# Resultatregnskap 2024

**Sameiet Industrigata 40**
Alle belop i NOK

**Næring**

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader | 1 | 297 912 | 295 092 | 0 | 300 101 |
| **Sum driftsinntekter** | | **297 912** | **295 092** | **0** | **300 101** |
| **Kostnader** | | | | | |
| Lønnskostnad | 2 | 57 569 | 35 142 | 0 | 55 938 |
| Konsulenttjenester | 3 | 10 169 | 8 628 | 0 | 9 431 |
| Kontingenter | | 877 | 820 | 0 | 850 |
| Rep og vedlikehold | 4 | 2 828 | 15 112 | 0 | 2 250 |
| Forsikringer | | 57 821 | 53 498 | 0 | 65 500 |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt | 5 | 132 569 | 108 705 | 0 | 145 965 |
| Energi og fyring | 6 | 130 191 | 150 265 | 0 | 121 830 |
| Driftskostnader | 7 | 0 | 7 291 | 0 | 9 999 |
| Leiekostnader | | 1 759 | 0 | 0 | 0 |
| Kostnader til fellessameier | | 0 | 3 031 | 0 | 3 000 |
| Andre driftskostnader | 8 | 260 | 1 347 | 0 | 450 |
| Driftskostnader kjøretøy/maskiner | | 28 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum driftskostnader** | | **394 072** | **383 840** | **0** | **415 213** |
| **Driftsresultat før finansposter** | | **-96 160** | **-88 748** | **0** | **-115 112** |
| **Finansielle poster** | | | | | |
| Finansinntekt | | 5 935 | 5 752 | 0 | 5 090 |
| Finanskostnad | | 369 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum finansposter** | | **5 565** | **5 752** | **0** | **5 090** |
| **Årsresultat** | | **-90 595** | **-82 996** | **0** | **-110 022** |
| Overført udekket tap | | -90 595 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum disponering** | | **-90 595** | **0** | **0** | **0** |

## Note 1 Felleskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Felleskostnader næring | 241 512 | 230 004 | 0 | 249 228 |
| Fjernvarme | 56 400 | 65 088 | 0 | 50 873 |
| **Sum felleskostnader** | **297 912** | **295 092** | **0** | **300 101** |

## Note 2 Lønns- og personalkostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Lønn til ansatte | 226 | 0 | 0 | 0 |
| Feriepenger | 32 | 0 | 0 | 0 |
| Godtgjørelse til styre- og | 50 196 | 15 554 | 0 | 17 000 |
| Andre honorarer/godtgjørelser | 0 | 16 119 | 0 | 32 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 7 110 | 3 469 | 0 | 6 938 |
| Arbeidsgiveravgift av andre påløpte | 5 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum lønnskostnader** | **57 569** | **35 142** | **0** | **55 938** |

## Note 3 Konsulenttjenester

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjon | 699 | 750 | 0 | 734 |
| Forretningsførerhonorar | 4 960 | 4 739 | 0 | 5 197 |
| Andre forvaltningstjenester | 732 | 1 358 | 0 | 3 500 |
| Juridisk bistand | 875 | 0 | 0 | 0 |
| Teknisk bistand | 766 | 0 | 0 | 0 |
| Annen fremmed tjeneste | 2 139 | 1 782 | 0 | 0 |
| **Sum konsulenttjenester** | **10 169** | **8 628** | **0** | **9 431** |

## Note 4 Reparasjon og vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Vedlikehold bygg | 0 | 6 524 | 0 | 0 |
| Vedlikehold brannsikring | 0 | 2 933 | 0 | 2 250 |
| Egenandel forsikringsskader | 2 828 | 5 656 | 0 | 0 |
| **Sum vedlikeholdskostnader** | **2 828** | **15 112** | **0** | **2 250** |

## Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Kommunale avgifter | 132 569 | 108 705 | 0 | 145 965 |
| **Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt** | **132 569** | **108 705** | **0** | **145 965** |

## Note 6 Energi og fyring

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Elektrisitet (strøm) | 19 173 | 22 765 | 0 | 19 800 |
| Fjernvarme | 111 018 | 127 500 | 0 | 102 030 |
| **Sum energi og fyring** | **130 191** | **150 265** | **0** | **121 830** |

## Note 7 Driftskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Vaktmestertjenester | 0 | 8 750 | 0 | 9 999 |
| Renholdstjenester | 0 | -1 459 | 0 | 0 |
| **Sum driftskostnader** | **0** | **7 291** | **0** | **9 999** |

## Note 8 Andre driftskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Annet driftsmateriale | 0 | 662 | 0 | 0 |
| Lisenser/software | 0 | 265 | 0 | 0 |
| Generalforsamling/årsmøte | 205 | 341 | 0 | 350 |
| Øredifferanser | -53 | -30 | 0 | 0 |
| Bank og kortgebyrer | 109 | 109 | 0 | 100 |
| **Sum andre driftskostnader** | **260** | **1 347** | **0** | **450** |

# 4197 Årsoppgjørspakke 2024 med noter.pdf

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Ervik, Kristine Elisabeth** | **2025-06-02** |

Identifikasjon

bankID Ervik, Kristine Elisabeth

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Hojem, Tor** | **2025-05-30** |

Identifikasjon

bankID Hojem, Tor

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Kran, Anne-Cecilie R** | **2025-05-30** |

Identifikasjon

bankID Kran, Anne-Cecilie R

styret.com

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

**R e v i s o r e n  A S**
**Statsautoriserte revisorer**
**Org.nr: 886862342 MVA**

Til årsmøtet i
Sameiet Industrigata 40

## Uavhengig revisors beretning

*Konklusjon med forbehold*
Vi har revidert Sameiet Industrigata 40 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 57.310. Årsregnskapet 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 selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultat 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 de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

*Andre forhold*
Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

*Styrets ansvar for årsregnskapet*
Styret er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**Postboks 13**
**2010 Strømmen**

**Telefon: 419 288 71**
**Email: eskil@revisoren-as.no**
**Medlem av Den norske Revisorforening**

*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 som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Strømmen 2. juni 2025
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

**TOR HOJEM**

Sameiet Industrigata 49
v/ styret

E-post: sameiet.industrigaten40@gmail.com

Oslo 30.04 2025
Vårt arkiv nummer: 41 25

**TILBUD STYRELEDER**

Styret har oppfordret meg til å stille til gjenvalg på årsmøte 04.06.25: Jeg ber årsmøte om å behandle oppdaterte honorarsatser dersom jeg blir gjenvalgt.

**Beskrivelse av oppdraget**

1. Styreansvar og planlegging av styrets arbeid
2. Ledelse av styremøtene
3. E-poster og kontakt styrets medlemmer
4. Ledelse av årsmøte
5. Henvendelser fra eiere og fordele arbeidsoppgaver
6. Svare på henvendelser fra selger/megler/mulige kjøpere i forbindelse med eierskifter
7. Godkjenne utbetalinger i regnskapssystem og holde oversikt over leverandøravtaler
8. Følge opp regnskapsrapporter, styrebehandle budsjett og gjennomgå årsoppgjør
9. Kontaktopplysninger eiere og leverandører
10. Bidra til styrets beretning og forberede saker til årsmøte i samarbeid med forretningsfører
11. Arkiv for styrets dokumenter

**Arbeidsoppgaver som faktureres etter medgått tid**

12. Oppfølging av vedtak i styret som krever konsulentbistand
13. Annen bistand etter vedtak i styret

**Andre kostnader**

14. Kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon og transport

**Honorar**

Punktene 1-11 under «Beskrivelse av oppdraget» tilbys til en pris på kr 10 500.- pr. mnd. (justert fra kr. 10 000.-) Slik godtgjørelse utbetales som personlig lønn.

Vervet som styreleder forutsetter at det gjennomføres valg på årsmøte.

Punktene 12 – 13 «etter medgått tid» faktureres med kr 1 500.- pr. time. (eks. mva.) Justert fra kr. 1 350.-)

Punkt 14 faktureres med kr 10 000.- pr. år (eks mva.) (uendret) ved tiltredelse og deretter hver 12. mnd. av firma Tor Hojem AS

Vennlig hilsen

Tor Hojem

Tor Hojem
Waldemar Thranes gate 64C
0173 Oslo

Mobil: +47 485 00 594
E-post: tor@torhojem.no

Forslag til årsmøte 2025 vedr fremleie:

Styret foreslår følgende tillegg til § 3:

*«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt»*

Styret viser til Lov om eierseksjoner § 24: Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett:

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.

Tor Hojem
Waldemar Thranes gate 64c
**0173 Oslo**

Tel. 485 00 594
tor@torhojem.no

**R e v i s o r e n  A S**
**Statsautoriserte revisorer**
**Org.nr: 886862342 MVA**

**Til Revisoren AS sine kunder**

Etter nesten 40 år i bransjen har vi i Revisoren AS besluttet å avvikle vår revisjonsvirksomhet. Årsoppgjøret for 2024 vil derfor være det siste årsoppgjøret vi reviderer. Beslutningen om avvikling har hos oss modnet over noen år, da vi ønsker å trappe noe ned, samt å prøve noe nytt de siste årene i arbeidslivet.

Vi vil benytte anledningen til å takke både kunder og forretningsførere for et meget godt samarbeide.

Vi ønsker alle lykke til på veien videre og ser frem til et siste årsoppgjør med dere.

Med vennlig hilsen
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
statsautorisert revisor

Heidi Hoftaniska
statsautorisert revisor

**Telefon: 41928871**
**Email: eskil@revisoren-as.no**
**Medlem av Den norske Revisorforening**

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

# Tilbud på revisjon

www.slm-revisjon.no

SLM
STATSAUTORISERTE REVISORER

# SLM Revisjon AS

Tilbud på revisjonshonorar til

Sameiet Industrigata 40

Ut fra mottatt informasjon, ønsker vi å tilby følgende honorar når boligselskapet har inngått forretningsførerkontrakt med BORI

Kr 6 025 inkl. mva.

www.slm-revisjon.no

# SLM Revisjon AS

- SLM Revisjon AS, et revisjons- og rådgivningsselskap med eget kontor i Lillestrøm sentrum
  - ➔ Alltid kunden i fokus
- 31 ansatte, herav
  - 5 oppdragsansvarlige inkl. daglig leder
  - 26 revisormedarbeidere
- Revisjonsteam med lang erfaring med revisjon av borettslag og sameie
  - Stabil arbeidskraft som er oppdatert på aktuelle lover og regler
- Oppdragsansvarlig for alle lag vil være statsautorisert revisor Anne Grethe Wirum

# SLM Revisjon AS

SLM Revisjon AS er:

- Forretningsførers og boligselskapenes diskusjons- og samarbeidspartner
- Tilgjengelig og engasjert
- Punktlig og effektiv

Vi ønsker også:

- å bidra til forbedret kvalitet på og forståelse av økonomisk informasjon
- å forbedre og effektivisere rutiner knyttet til den økonomiske interne kontroll og regnskapsprosessen

**BORI BBL**
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 13.04.26
Vår ref.: 4197 / 35
Meglers ref.: 328260031

# Boligopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Seksjon** | 35 | **Bolignr** | H0607 |
| **Boligselskap** | 4197 Sameiet Industrigata 40 | **Etasje** | 6.etg |
| **Adresse** | Industrigata 40, 0357 OSLO | **Oppr.ant.rom** | 0 |
| **Eier(e)** | Kristoffer Storhaug Pedersen, Ida Sørum Oleivsgard | **Bygningstype** | Høyblokk |

## Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 13.04.26: kr 3 154,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

| Fakturalinje | 2026-04 | 2026-05 | 2026-06 | 2026-07 | 2026-08 | 2026-09 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Felleskostnader Bolig | 2 113 | 2 113 | 2 113 | 2 113 | 2 113 | 2 113 |
| Fjernvarme Bolig | 412 | 412 | 412 | 412 | 412 | 412 |
| Kollektiv 1000/1000 | 391 | 391 | 391 | 391 | 391 | 391 |
| Stipulerte avdrag | 117 | 117 | 117 | 117 | 117 | 117 |
| Stipulerte renter | 121 | 121 | 121 | 121 | 121 | 121 |
| **Total** | 3 154 | 3 154 | 3 154 | 3 154 | 3 154 | 3 154 |

## Andel fellesgjeld

| Bank | Term | Tot Restgjeld | Andel saldo | Løpetid |
|---|---|---|---|---|
| BOLIGBANKEN ASA 6,45% Annuitetslån, Info pr 31.03.26 | 12 | 1 397 060 | 22 299 | 01.01.23 - 10.06.37 |

## Selskapets totale gjeld

| Bank | Term | Restgjeld | Løpetid |
|---|---|---|---|
| BOLIGBANKEN ASA - 6,45% Annuitetslån, Info pr 31.03.26 | 12 | 1 397 060 | 01.01.23 - 10.06.37 |

## Selskap og eiendom

| | |
|---|---|
| **Selskap** | 4197 Sameiet Industrigata 40 (orgnr. 995897601) |
| **Antall enheter** | 44 |
| **Styrets e-post** | sameiet.industrigaten40@gmail.com |
| **Styreleder** | Tor Hojem (48500594) |
| **Forsikring** | Gjensidige Forsikring AS (Polise 80490217) |
| **Festet tomt** | |
| **Gnr/Bnr** | 215/96 |
| **Dyrehold** | Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon. |
| **Forkjøpsrett** | Ingen |
| **Styregodkjenning** | Nei |

## Skattemelding 2025

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Gjeld** | kr 22 730,00 | **Andre inntekter** | kr 430,00 |
| **Formue** | kr 22 118,00 | **Utgifter** | kr 1 414,00 |

## Merknader

Parkering: Forretningsfører er ikke kjent med eventuelle parkeringsordninger som sameiet måtte benytte.

Sameiet har lån i Boligbanken med lånenummer 9666 01 49373, stort kr 1.700.000 vedtatt på ekstraordinært årsmøte 2022. Låneopptaket gjelder fasade- og vindusrehabilitering.

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 5

På ordinært sameiermøte 2014, ble det vedtatt å innføre innflyttingsgebyr pålydende kr 2 000,-. Faktura for innflyttingsgebyret vil bli sendt kjøper i forbindelse med registrering av eierskiftet.

TV og Bredbånd: Sameiet har avtale med Global Connect for internett, og Riks-tv for kabel-tv .Spørsmål vedr. disse tjenestene rettes til www.globalconnect.no / 38990100 eller www.rikstv.no / 21010210

# PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte i Sameiet Industrigata 40 avholdt onsdag 04.06.2025 Kl: 18:00, sted: Fagerborg Menighets lokaler i Rosenborggata 3, 0356 Oslo

Møtet ble åpnet av: Tor Hojem

Det ble bestemt å protokollføre følgende under årsmøtet:
Styret og forretningsfører beklager at det ikke ble sendt ut varsel om årsmøtet i god tid. Styret vil kalle inn til ekstraordinært årsmøte innen utgangen av september 2025.

## 1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble valgt: Tor Hojem

B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen

Som referent ble valgt: Sølve Brekke

Seksjonseier valgt: Kari Røgn

C) Godkjenning av de stemmeberettigede.

Tilstede var 5 seksjonseiere, herav 9 med fullmakt.

Til sammen 14 stemmeberettigede.

D) Godkjenning av møteinnkallingen.
Det ble foreslått å godkjenne innkallingen til årsmøte, og erklærer årsmøte for lovlig satt.

Vedtak: Enstemmig godkjent

## 2. Styrets årsmelding

Styrets årsmelding for 2024 ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Enstemmig godkjent

Det ble bedt om å protokolltilførsel vedrørende planlagt vedlikeholdstiltak skal være rehabilitering av fasade på gateplan.

## 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak: Enstemmig godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at resultatet tillegges udekket tap.

Vedtak: Enstemmig godkjent

## 4. BUDSJETT 2025 – Til orientering

Budsjettet ble tatt til orientering.

## 5. GODTGJØRELSER

A) Styrehonorar ble foreslått til kr 60.000. Honoraret fordeles internt i styret.

Vedtak: Enstemmig godkjent

B) Styrets leder honoreres etter vedlagt tilbud.

Vedtak: Utsettes til ekstraordinært årsmøte

## 6. INNKOMNE FORSLAG

a) Styret fremmer forslag om endring av vedtektene § 3

Styret foreslår følgende tillegg til § 3:
«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.»

**Forslag til vedtak: Godkjent**

Vedtak: Ikke godkjent

b) Valg av ny revisor

Sameiets revisor, Revisoren AS, avvikles i løpet av 2025.
Det er dermed behov for å vedta ny revisor for sameiet på årsmøtet.

I forbindelse med Sebra sin fusjonering sammen med BORI BBL, er det innhentet tilbud fra revisorselskapet SLM Revisjon AS.
Etter fusjoneringen har sameiet muligheten til å ta i bruk en kundefordel gjennom BORI BBL, slik at mottatt tilbud fra SLM Revisjon AS er en rabattert pris.

Vedlagt ligger mottatt tilbud fra SLM Revisjon AS, slik at årsmøteforsamlingen har muligheten til å gjennomgå det mottatte tilbudet.

**Forslag til vedtak: Godkjent**

Vedtak: Enstemmig godkjent

## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

Forslag: Tor Hojem (stiller til gjenvalg)

Valgt ble: Utsettes til ekstraordinært årsmøte

B) Valg av styremedlemmer for 2 år

Forslag: Anne-Cecilie Kran (stiller til gjenvalg)
Kristine Elisabeth Ervik (stiller til gjenvalg)

Valgt ble: Utsettes til ekstraordinært årsmøte

C) Valg av varamedlem for 1 år

Forslag: Terje Holen (stiller til gjenvalg)

Valgt ble: Utsettes til ekstraordinært årsmøte

Møtet ble hevet kl. 19:23

Protokollen undertegnes av:

# Protokoll årsmøte 04.06.2025.pdf

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Røng, Kari Margrete** | **2025-06-05** |

Identifikasjon

bankID Røng, Kari Margrete

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Brekke, Sølve A Munk** | **2025-06-05** |

Identifikasjon

bankID Brekke, Sølve A Munk

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Hojem, Tor** | **2025-06-10** |

Identifikasjon

bankID Hojem, Tor

styret.com

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

# INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 11.09.2025

**Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Industrigata 40 avholdes**
**torsdag 11. september 2025 kl. 18.00**
**Adresse: Fagerborg Menighets lokaler i Rosenborggata 3**

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder.
B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
D) Godkjenning av møteinnkallingen.

**2. INNKOMNE SAKER**

**A) Vindusutskifting**

Forslag til vedtak:

- Årsmøtet tok styrets orientering til etterretning. Styret utarbeider en skriftlig redegjørelse som sendes alle seksjonseierne.
- Styret skal engasjere ekstern kompetent prosjektleder med relevant yrkesbakgrunn og utdanning for å gjennomføre prosjektet

Styrets innstilling:

Se redegjørelse vedlagt. Arkitekt Tanja Vardund er engasjert for å bistå sameiet med søknad rammetillatelse.

**B) Annet vedlikehold**

Forslag til vedtak:

Årsmøtet tok styrets orientering til etterretning. Styret utarbeider en skriftlig redegjørelse som sendes alle seksjonseierne, som inneholder status og plan for oppfølging av enkeltpunktene i vedlikeholdsplanen.

**C) Basestasjon**

Forslag til vedtak:
Styret sier opp avtalen og besørger slike installasjoner fjernet.

Sameiets inntekt fra basestasjoner i 2024 var kr. 123 606.-. Dersom avtale sies opp må felleskostnadene økes tilsvarende.

(Se egne vedlegg)

**3. ENDRING AV VEDTEKTENE**

**A) Endring av § 10.2 Vedtektsbestemmelse om styrevalg**

Forslag til vedtak:

Teksten «Både og bolig- og næringsseksjonen skal være representert i styret» fjernes fra vedtektene.

Vedtas med 2/3 flertall

**B) Endring av vedtektene §**

Forslag til vedtak:
Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Vedtas med 2/3 flertall

**4. SAMEIETS FORSIKRING – TIL ORIENTERING**

A) Se redegjørelse fra adv. Haugaard vedlagt til orientering

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Styreleder Tor Hojem (stiller til gjenvalg)
B) Styremedlem Anne-Cecilie Kran (stiller ikke til gjenvalg)
C) Styremedlem Kristine Elisabeth Ervik (stiller til Gjenvalg)
D) Varamedlem Terje Holen stiller til gjenvalg

(Se tilbud fra Tor Hojem vedlagt)

**Oslo, 14.08.2025**
**Styret i Sameiet Industrigata 40**

# Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2024 i Sameiet kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

## FULLMAKT

**Eier av seksjon_____gir herved fullmakt til:**

**Fullmektigens navn:**_____(bruk blokkbokstaver)

**Seksjonseiers navn:**_____(bruk blokkbokstaver)

**Seksjonseiers underskrift og**

**dato: Dato_____**

.....

**Seksjonseiers underskrift**

**Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.**

**Tor Hojem**

**Fra:** Marius Hvitmyhr <MHvitmyhr@snadvokat.no>
**Sendt:** tirsdag 12. august 2025 16:34
**Til:** Tor Hojem; industrigata40@borimail.no
**Kopi:** Ellen M Haukås
**Emne:** SV: Varsel om ekstraordinært årsmøte 11. september (kopi) [SN-ADV.FID455465]

Hei,

Se vedlagte til saksliste for ekstraordinært årsmøte:

1. **Vindusutskifting**

Bakgrunn: Vindusprosjektet var omtalt i sameiets vedlikeholdsplan Bygningsingeniør Knut Rysstad AS og Rørconsult AS utarbeidet ved årsskiftet 2019/2020, med anbefalte tiltak innen 2-5 år. Vedlikeholdet er nå på overtid, uten at det kan sees at det har vært forsvarlig fremdrift i arbeidet. Dette forholdet påfører seksjonseierne ulemper og kan i ytterste konsekvens føre til at sameiet blir erstatningsansvarlig. For å tilføre kompetanse til prosjektet foreslås engasjert ekstern prosjektleder.

Det bes om at styret gjennomgår og orienterer om arbeidet med vindusutskifting. Styret gjennomgår hva som har blitt gjort så langt, hva som gjenstår, og forventet fremdrift med arbeidet.

Forslag til vedtak:
- Årsmøtet tok styrets orientering til etterretning. Styret utarbeider en skriftlig redegjørelse som sendes alle seksjonseierne.
- Styret skal engasjere ekstern kompetent prosjektleder med relevant yrkesbakgrunn og utdanning for å gjennomføre prosjektet

2. **Annet vedlikehold**

Vedlikeholdsplanen for sameiet er ikke etterlevd i praksis.

Det bes om at styret gir an redegjørelse for hvordan vedlikeholdsplanen for øvrig er fulgt opp. Styret gir en redegjørelse for disponering av lån som er tatt opp til vedlikeholdsformål.

Forslag til vedtak: Årsmøtet tok styrets orientering til etterretning. Styret utarbeider en skriftlig redegjørelse som sendes alle seksjonseierne, som inneholder status og plan for oppfølging av enkeltpunktene i vedlikeholdsplanen.

3. **Vedtektsbestemmelse om styrevalg**

I vedtektene står det følgende:

> *Både og bolig- og næringsseksjonen skal være representert i styret.*

I praksis og teori er det lagt til grunn at det skal være fritt styrevalg, jf. eierseksjonsloven § 55. I kommentarutgaven til eierseksjonsloven står det følgende:

> *Det er ikke adgang til å vedtektsfeste at en bestemt gruppe seksjonseiere skal ha rett til å velge eller utpeke styremedlemmer. En slik ordning kan i mange tilfeller fremstå som praktisk der ulike grupper av seksjonseiere kan få motstridende interesser, f.eks. i kombinerte sameier. Men et forslag om dette i høringsrunden til 97-loven ble forkastet.*[5]*5. Jf. 97-prp. s. 122. Trolig kan heller ikke de opprinnelige vedtekter, fastsatt ved opprettelsen av sameiet, ha bestemmelser om dette. Det er heller ikke adgang til å vedtektsfeste forholdsvalg til styret; årsmøtets flertall skal stå fritt til å velge det styret det ønsker. Christian Fr. Wyller, Eierseksjonsloven. Lovkommentar, § 55. Valg av styret, tjenestetid og vederlag, Juridika (kopiert 12. august 2025)*

Det foreslås vedtektsendring som må vedtas med 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Teksten «Både og bolig- og næringsseksjonen skal være representert i styret» fjernes fra vedtektene.

**4. Basestasjon**

Basestasjon på tak oppfattes å være til ulempe, hvor det fremgår av eierseksjonsloven § 25 annet ledd at «Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte». Det dreier seg om skyggelegging og tap av utsikt, og forringer bygningsmassen estetisk. Det kan også skape utfordringer med vedlikehold av tak, og det har foreligger lekkasjer.

Styret har i brev datert 03.10.2024 lagt til grunn at avtalen om plassering av denne infrastrukturen er oppsigelig med 6 måneders frist.

Forslag til vedtak: Styret sier opp avtalen og besørger slike installasjoner fjernet.

Med vennlig hilsen

**Marius Hvitmyhr**
Advokat – Partner
+47 924 22 353 | www.svenssonnokleby.no

**NB! Merk ny e-postadresse MHvitmyhr@snadvokat.no**

SVENSSON|NØKLEBY

CONFIDENTIALITY NOTICE
This communication is aimed at the intended addressee(s). The information it contains is legally privileged and confidential. Please notify the sender and delete this e-mail and its attachments if received in error.

---

**Fra:** Tor Hojem <tor@torhojem.no>
**Sendt:** onsdag 2. juli 2025 13:37

**Til:** Marius Hvitmyhr <MHvitmyhr@snadvokat.no>
**Emne:** VS: Varsel om ekstraordinært årsmøte 11. september (kopi)

Hei Marius

Sender deg denne til orientering.

Tor Hojem
Mobil 485 00 594
E-post: tor@torhojem.no

---

**Fra:** 4197 Sameiet Industrigata 40 <industrigata40@borimail.no>
**Sendt:** onsdag 2. juli 2025 13:31
**Til:** Tor Hojem <tor@torhojem.no>
**Emne:** Varsel om ekstraordinært årsmøte 11. september (kopi)

Sameiet Industrigata 40
Seksjonseiere (blindkopi)

Viser til protokoll fra ordinært årsmøte som ble sendt ut tidligere i dag. Styret varlser med dette om at det vil bli avholdt ekstraordinært årsmøte i sameiet:

**Torsdag 11. september kl. 18.00.**

Møtet vil bli gjennomført som fysisk møte. Innkallingen med saksliste vil bli sendt ut som fastsatt i lov om eierseksjoner.

Styret inviterer seksjonseiere til å sende saker til behandling på årsmøte. Eventuelle forslag til behandling må inneholde informasjon om saken, og forslag det skal stemmes over.

Det ble ikke gjennomført valg til styre på ordinært årsmøte. Styret planlegger å gjennomføre valg til styre på årsmøte 11. september. Vi oppfordrer seksjonseiere å stille til valg. (Se skriv vedlagt)

Vennlig hilsen
Styret

---

Vedlegg:

02_25_Gode_grunner_for_a_pata_seg_styreverv_-_brev.pdf

**Sameiet Industrigata 40**
Org. nr.: 995 897 601

Seksjonseiere

Oslo 12.08.2025
Vårt arkiv nummer: 38.2 v2

**VEDLIKEHOLD VINDUER INDUSTRIGATA 40**

**Bakgrunn**
Vår adresse er i kulturminnesøk merket med vernestatus «*Vernet etter PBL*». Videre med følgende merknad: «*Bolig- og forretningsgård fra 1933, på hjørnet Bogstadveien og Industrigata. Bygningen er tegnet av arkitektene Juell og Scheen, og er en av de fineste førkrigsfunkis-leiegårdene i Oslo.*»

Vinduene er merket med årstall 1992. Oppnådd levetid for vinduene er 33 år. Vinduer mot gate etasjene 2-6 ble malt fra stillas sommer 2023. Dessverre mangler protokoll fra overtakelse eller annen dokumentasjon knyttet til utførte arbeider annet enn faktura. Utne Prosjekt ble engasjert for å kontrollere utførte arbeider høsten 2023.

Vinduene i 7. og 8. etasje ble kontrollert høsten 2023. Styret ble etter befaring informert om betydelige skader på vinduene med fare for at glassene kunne falle ut over fortauene i Industrigata. Det ble gjennomført provisoriske sikringstiltak januar 2024. Mange av vinduene i 7. og 8. etasje kan ikke åpnes på grunn av fare for at glass og rammer kan falle ut.

**Byggesak – skifte av vinduer**
Utne Prosjekt kontaktet Byantikvaren januar 2024 med spørsmål om vinduer på vår fasade kunne byttes ut «likt mot likt». Byantikvaren svarer i epost i april 2024 at: «*De eksisterende vinduene i Industrigata 40 er ikke de opprinnelige, og har lav teknisk og estetisk kvalitet. Byantikvaren vil anbefale at disse skiftes til vinduer som utseendemessig ligger nærmere de opprinnelige vinduene i bygningen.*»

Styret engasjerte i april 2024 arkitekt for å følge opp anbefalingen fra Byantikvaren. Arkitekten sendte forslag utforming vinduer fra Bykle Vinduer til Byantikvaren august 2024. Redegjørelsens ble fulgt opp pr. telefon og purret av våre rådgivere høsten 2024.

Styret vurderer forslaget som ble oversendt til Byantikvaren, og presiserer at nye vinduer må være hengslet slik at de kan åpnes for rengjøring på trygg måte.

Byantikvarene svarer i e-post i februar 2025 at: «*Vi viser derfor til tidligere uttalelse. Om dere vil gå videre med saken uten å utforske muligheten for metallvinduer som tilnærmer seg de opprinnelige vinduene, kan dere ta dette videre med PBE som rett myndighet. Som vi også uttrykte i forrige uttalelse, er ikke tilbudet fra Bykle å regne som gode kopier av de opprinnelige vinduene, uansett materialitet, selv om disse vindustypene kan regnes som gode kopier for annen historisk arkitektur.*»

Tor Hojem
Waldemar Thranes gate 64c
**0173 Oslo**

Tel. 485 00 594
tor@torhojem.no

Vår arkitekt avviklet i mellomtiden sin virksomhet. Styret fulgte opp anbefaling fra Byantikvaren og kontaktet firma Metalform for tilbud vinduer utformet med stålprofiler. Dette med bakgrunn i anbefaling fra Byantikvaren som viste til prosjekt i Bergen hvor vinduer ble byttet ut med formål å tilbakeføre fasadens uttrykk til original utforming fra 1938.

**Byggesak - status**
Styret har nå engasjert ny arkitekt (Arkitekt Tanja Vardund). Vinduer prosjekteres i disse dager av firma Metalform. Når dette er klart, vil det bli sendt søknad om rammetillatelse til PBE. Arkitekten anbefaler at PBE selv innhenter uttalelse fra Byantikvaren i regulære samhandlingsmøter som avholdes mellom PBE og Byantikvaren.

Byantikvaren har egen støtteordning og skriver i e-post at: «*Vi vil særlig tilgodese prosjekter der istandsettings- og restaureringsarbeider fører til merkostnader som følge av antikvariske krav eller anbefalinger.»* Styret vil søke om tilskudd til tiltaket etter at vi har konkret tilbud fra Metalform.

Anbefaling fra arkitekt er at alle vinduer på fasaden skiftes som del av samme tiltak. Eventuelt at man utsetter skifte av vinduer i 2-6 etasje til rett før utløp av rammetillatelsen (3 år).

Styret legger opp til at det avholdes ekstraordinært årsmøte så snart det foreligger Rammetillatelse fra PBE, samt konkret tilbud fra firma som kan levere og montere vinduer.

Dette til orientering.

Vennlig hilsen
SAMEIET INDUSTRIGATA 40

Tor Hojem
Styreleder

Tor Hojem
Waldemar Thranes gate 64c
**0173 Oslo**

Tel. 485 00 594
tor@torhojem.no

**Sameiet Industrigata 40**

Org. nr.: 995 897 601

**Historisk bilde**




Tor Hojem
Waldemar Thranes gate 64c
**0173 Oslo**

Tel. 485 00 594
tor@torhojem.no

**KOMPLETT TILSTANDSVURDERING OG VEDLIKEHOLDSPLAN**

# Industrigata 40



UTFØRT DESEMBER 2019-JANUAR 2020

# INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN

Oppdrag: Sameiet Industrigaten 40
Rapport nr.: 202001

Dato-gjennomført: desember 2019-
januar 2020

Oppdragsgiver: Sameiet Industrigaten
40

Kontakter fra oppdragsgiver: Styreleder
Ellen Haukås og styremedlem Marit
Kirkhorn

Utførende firma: Bygningsingeniør Knut
Rysstad AS og Rørconsult AS

Oppdragsansvarlige : Knut Rysstad,
90591941, post@rysstad.no
Cato Andersen, 95066209,
post@rorconsult.no

# 1 INNLEDNING

Styret har engasjert Bygningsingeniør Knut Rysstad AS v/Knut Rysstad til å utarbeide en bygningsteknisk tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for eiendommen Industrigata 40, 0357 Oslo.

Følgende vil bli vurdert i rapporten:

1) Tak og taktekking
2) Fasader
3) Fellesarealer i trappeganger
4) Fellesarealer i kjeller, inkl. boder
5) Vinduer
6) Røropplegg, felles stigeledninger og soilrør, eventuelt bunnledninger
7) Balkonger
8) Felles uteoppholdsarealer

Rørtekniske anlegg er befart og angitt i egen rapport ved Rørconsult AS.

Formålet med undersøkelsene og rapporten er å gi styret råd og bistand i sin beslutningsprosess slik at styret kan iverksette gode teknisk –økonomiske tiltak ved vedlikehold og utbedringer.

Befaring med registreringer er gjennomført 10. og 12. desember 2019 og utført av bygningsingeniør Knut Rysstad med hjelp av tømrer Espen Myhre fra Braatens byggfornyelse AS.
Rørleggermester Cato Andersen gikk parallellbefaring på det rørtekniske anlegget, delvis sammen med vaktmesteren.

# 2 Hvordan registreringen er gjort:

Registreringene er primært basert på visuelle observasjoner nærmere angitt og presentert med fotografier; vedlagt. Vurderingene er gjort av tilstanden med angivelse av forslag til tiltak og kostnadsoverslag for dette.

Det er fremlagt plantegninger for bygget.

I tillegg er det fremlagt 2 rapporter fra Mycoteam datert 28.12.2018 og 12.11.2019.
4 rapporter fra takstmann Bjørn Aarvik datert 06.06.2015, 28.03.2017, 04.09.2017 og 28.03.2018.

Diverse mailkorrespondanse mellom Karlin Johnsen og styret i sameiet.

## 2.1 Samlet vurdering- proriteringer

Taket og tetthetsfunksjon står som det øverste på prioriteringslista for utbedring – tiltak .

Det vises til etterfølgende oversikt .

Bygningsmassen er generelt i god stand for ny del og gammel del har en del kommende utfordringer med lekkasjeproblemer ved balkonger og aldrende vinduer. Det er viktig å planlegge vedlikehold over tid – en langsiktig plan .

## 2.2 Tiltak – tidshensyn .

Tidsperspektiv vil stå sentralt; Hastesaker 0-2 år , 2-5 år deretter 5-10 år !
Vi kan her oppsummere tiltak vi mener bør prioriteres i nærmeste fremtid:

Tiltak vi mener bør prioriteres i nærmeste fremtid:

1. Tetting av balkongbrystning, mellom ny og gammel del i 6. etasje må åpnes og bygges opp nøyaktig med sekundærtetting også inn mot fasade. Nytt beslag monteres i hele lengden. (Dette antas å være årsak til lekkasje hos Karlin)
2. Montere nytt nedløp (helt ned til fortau) langs brannbalkonger ut mot Industrigata. Dette nedløp skal håndtere alt vann som nå ledes mot øverste brannbalkong i 6. etasje.
3. Rive alt treverk i himling i kjellerboder, vaske, skrape og tørke opp betong.
4. Montere netting på alle balkonger som ikke har dette og sikre hjørne på takterrasse mot klatring. Ordne adkomst til sluk under terrassegulv så dette kan renses.
5. Utbedre balkong i 8. etasje ut mot Bogstadveien, herunder fjerne skrot og råteskadet rask på balkongen, rense under tregulv og rense takrenner. Bytte råteskadet vinduer og balkongdører. Forlenge luftekanal og reparere skade på puss. Mye av dette vurderer jeg å være seksjonseiers ansvar.
6. Bytte løse lister og pakninger på vinduer gammel del. Smøre opp mekanismer så de kan vendes for vask. Male utvendig. Alt dette for å forlenge levetiden med ca 10 år.
7. Samtidig må småskader i pussen samt den litt større skaden på puss på balkongen i 8.etasje utbedres.
8. Renske tak over bitrapp, dvs. innerste delen av balkongen i 8. etasje ut mot Bogstadveien. og legge ny papptekking og nye beslag.
9. Fjerne gamle boder av tre og erstatte disse med nettingvegger og dører. Fjerne gamle elektriske ledninger og montere ventilasjonsanlegg med avtrekk fra bodene og gang foran søppelrom.
10. Rør, avløpsrør, særlig fra kjøkken er svært dårlig. Vannrør i kobber i bedre forfatning. Det anbefales full utskiftning av avløpsrør og vannrør på sikt. Det betyr også full oppussing av alle badene i gammel del.

.

## 2.3 Kostnader

Kostnadene for de forannevnte tiltak må styret vurdere nærmere i totale oversikter: Nødvendighet; tidsperspektiv, ønsker, andre investeringer osv er forhold som vurderes. Nedenstående er derfor en "sekkeoversikt –et orienterende kostnadssammendrag " der vi har lagt de nevnte, kjente kostnadene inn for de nærmeste 8-10 år !

Styret kan og bør gjøre den endelige vurderingen og fordelingen; strakstiltak 0-2 år, 2-5 år, og deretter tiltak 5-10 å !

**Kostnadssammendrag;**
Kostnadene er som nevnt grovt anslåtte og er vurdert ut fra erfaringstall ved tilsvarende arbeider, samt E- metoden og Holte Prosjekt kalkulasjonsnøkkel.

Det bør prosjekteres og beskrives utførelse for å innhente sammenlignbare tilbud fra flere entreprenører.
(Spesielt når omfang – antatt kostnad tilsier slikt .)

Angitte kostnader er i hele kr. 1000,- ekskl. mva.

**Kostnadsspesifikasjon bygningsmessige arbeider**
Kostnadsvurdering av de tiltak angitt ekskl. mva..

Det er særlig tre poster som er kostnadsdrivende :
1 Vinduer gammel del.
2. Balkong 8. etasje
3. Bytte av soilrør gammel del.

Vi har summert listene og kan anbefale å vurdere de angitte tiltak/vedlikehold til :

1. Det må tillegges kostnader for prosjektering , forsikringer, administrasjon, gebyrer, innhente tilbud flere entreprenører : anslå til +ca 15 %.
2. Prisoppgang –prisjustering over tid.
3. Kostnadene er angitt eks. merverdiavgift.

| | | |
|---|---|---|
| | **Strakstiltak og tiltak i 2020-22 : (0 -2 år )** | |
| | 1 Tetting av balkongbrystning mellom ny og gammel del i 6. etasje | Ca 80' kr |
| | 2 Montere nytt nedløp (helt ned til fortau) langs brannbalkonger. Ordne med adkomst til alle sluk på ny og gammel del slik at sluket kan renses jevnlig og av beboer. Rekkverk rustbehandler og males. | Ca 200' kr |
| | 3 Rive alt treverk i himling i kjellerboder, vaske, skrape og tørke opp betong. | Ca 100' kr |
| | 4 Montere netting og sikre hjørne på takterrasse mot klatring. | Ca. 15' kr |
| | Ordne med luker til alle sluk slik at sluk og utløp kan renses. | Ca 60`kr |
| | 5 Utbedre balkong i 8. etasje ut mot Bogstadveien, inkl.råteskadet vinduer og dører | Ca 450'kr |
| | 6 Bytte løse lister og pakninger på vinduer gammel del. Smøre opp mekanismer så de kan vendes for vask. Male utvendig. | Ca 2.000'kr |
| | 7 Utføre reparasjoner av småskader på murpuss, litt over alt. Også den litt større skaden ved lufterør på balkong i 8. etasje. LIFT | Ca 150`kr |
| | 8 Pusse opp fuktskader i tak og vegg i bitrapp | Ca 80`kr |
| | **Tiltak for utførelse i 2023-2025 : (3-5 år )** | |
| | 9 Fjerne gamle boder av tre og erstatte disse med nettingvegger og dører. Utvide ventilasjonsanlegget slik at det også tar med seg gang foran søppelrom og den delen av kjellerbodene som i dag har gamle trevegger. | Ca .500' kr. |
| | **Tiltak for utførelse i 2025 – 2030 ( ca 5-10 år ) :** | |
| | 10 Egen rapport. Rørteknisk avløp og vannledninger eget oppsett. Full rehabilitering er anbefalt, men kan utsettes inntil 10 år. Faren for at det blir en del lekkasjer som må repareres i perioden er til stede. Arbeidene krever at alle badene i gammel del rehabiliteres så her bør man starte planlegging og prosjektering i god tid før det skal utføres. | Ca 350`kr Pr. leilighet. |
| | 11 Vinduer byttes samtidig med full oppussing av fasadene antar ca 2035. Nå med vinduer med aluminiumskarmer. | Ca. 20.000`kr |

## 3.3 Registreringsnivå

Tilstandsregistreringen er basert på registreringsnivå 1 i hht. NS3424. D.v.s registreringen er basert på visuelle observasjoner med befaring av utvendige overflater og innvendige fellesanlegg som var tilgjengelige på befaringstidspunktet. Fasader ble vurdert fra bakkenivå og takterrasser.

Hver observasjon er angitt/beskrevet ved Tilstandskontroll og vedlikeholdsplan, beskrevet med angivelse av bygningsdel, utførelse, tilstand, og forslag til tiltak.

Registreringen er også dokumentert med fotos , se vedlegg.

Observasjonene er beskrevet i skjemaform og følgende forklaringer er gitt til begreper som er benyttet:

Bygningsdeler
Angitte bygningsdeler er kodet i hht. NS3451. Angitte koder referer seg til kontoplan i kostnadsoverslag og vil senere benyttes i forbindelse med tilbudsbeskrivelse.

Tilstandsgrad
Tilstandsgrad er et relativt begrep som indikerer tilstanden i forhold til det referansenivået som er lagt til grunn for vurdering av tilstanden. Fire tilstandsgrader er benyttet:
T = 0; Ingen symptomer
T = 1; Svake symptomer
T = 2; Middels kraftige symptomer
T = 3; Kraftige symptomer

K = Konsekvensgrad
Konsekvensgrad er et relativt begrep som indikerer konsekvensene dersom registrert tilstand får utvikle seg videre uten at det foretas inngrep. Konsekvensgrad er i denne rapporten vurdert ut fra den tekniske tilstand, helse, miljø og sikkerhet, samt økonomi.

Angitt konsekvensgrad vil også gi anbefalinger for seneste gjennomføring av tiltak.

Fire konsekvensgrader er benyttet:

| | |
|---|---|
| K = 0; Ingen konsekvenser. | (Ingen tiltak, vedlikehold) |
| K = 1; Små konsekvenser. | (Tiltak innen 3 -5 år) |
| K = 2; Middels store konsekvenser. | (Tiltak innen 0-2 år) |
| K = 3; Store konsekvenser. | (Strakstiltak) |

Tiltak
Tiltak er i rapporten angitt med forkortelsene:

V = Vedlikeholdes
R = Repareres/utskiftes
U = Ytterligere undersøkelser

Anbefalte tiltak er vurdert ut fra tilstandsgrad og konsekvens m.h.p. helse, miljø og

sikkerhet, samt økonomi. Der tilstanden er vurdert som usikker p.g.a tilgjengelighet eller andre spesielle forhold, er det anbefalt ytterligere undersøkelser (U).

## 3.4 Tilstandskontroll, vedlikeholdsplan av primært utvendig bygningsfasader med tak o.a.

Følgende er bli vurdert i tilstandsrapporten

1) Tak og taktekking
2) Fasader
3) Fellesarealer i trappeganger
4) Fellesarealer i kjeller, inkl. boder
5) Vinduer
6) Røropplegg, felles stigeledninger og soilrør, eventuelt bunnledninger
7) Balkonger
8) Felles uteoppholdsarealer
9)

Innvendige Leiligheter m.v. er ikke befart og er derfor heller ikke omtalt i nedenstående rapport. Partene var imidlertid enige om at en teknisk oppgradering av våtrom ; bad , toalettrom bør varsles og gjøres for alle leiligheter samlet : De gamle og slitte rørføringene betjener mange – kanskje alle leilighetene . Slike rørskifter bør derfor planlegges og varsles i god tid (helst 2- 4 år) for helhetlig skifte i «hele huset « .

Beskrivelse av bygningsdelenes oppbygging og utførelse er beskrevet i nedenstående ut fra de gitte visuelle forutsetninger ; I flere tilfeller kan det være nødvendig med nærmere kontroll , inngrep o.a. for å angi riktige tilstand med tiltak . Alternativt at også prosjektering bør gjøres for å få gode tekniske-økonomiske løsninger.
Bygget er utvendig i grei forfatning, men det er svakheter bl.a. ved både balkonger og delvis takutstikk lokalt og på fasader på den gamle delen. Dette vil bli behandler senere i vurderingen..

Generelle forutsetninger :

- Det er utført visuell besiktigelse dersom ikke annet er oppgitt. Enkelte stikkprøver av overflater, materialer o.a. kan være gjort ved den visuelle befaringen Det er primært klimaskjermen; fasader, tak , yttervegger som er befart. Grunnen med fundamenter er ikke kontrollert . Det er iflg observasjoner i kjeller- etasje og opplyst ved tegninger at bygget står på fjell.
- Bygningsdelers utførelse, tilstand og tiltak er beskrevet ut fra det som er registrert på stedet. Tegninger/beskrivelse som viser oppbygning/materialbruk osv . er delvis lagt til grunn. Det er ikke foretatt noen konstruktiv statisk kontroll.
- Oppgitte mengder er anslått ut fra gamle prospekt-tegn./beregninger og er kun orienterende . Mer nøyaktige mengdeberegninger bør utføres ved oppmåling/tegninger ; Dette for at evt. innhenting av tilbud og senere bestillinger skal være riktige.
- Kostnader er vurdert ut fra at vedlikehold- og reparasjonsarbeidene gjøres i en større , helhetlig sammenheng. D.v.s. mindre, enkeltstående reparasjoner kan få en vesentlig høyere kostnad pr. enhet enn om man tar hele-flere enheter samtidig.
- Generelt vedlikehold og tilsyn (deriblant service og vaktmesterfunksjoner ) er ikke kostnadsberegnet her, men anses å inngå som en del av den årlige driften.
- Bygningsdeler der skader og årsakssammenheng er usikre er anbefalt undersøkt nærmere.

BYGNINGSINGENIØR
KNUT RYSSTAD
TAKSTMANN

INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN

| Bygningsdel | | Utførelse | Mengde | Tilstand | Tilstands klasse | Foto | Tiltak | | Kostnad | År |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **21** | **Grunn- og fundamenter** | Støpte konstruksjoner – fundamentert på stedlig frostfri grunn .<br>Tilbygg fundamentert med peler til fjell. | | Synes OK mhp tilstand og bruk<br>Noe mindre riss-sprekker i plate pga svinn/uttørking og naturlige bevegelser – krymp – svinn over tid.<br>Litt sprekker i overgang ny og gammel del. Setningsriss ved heissjakt. | T-grad: 0<br><br>K-grad: | | Ingen spesielle «utover kosmetiske «<br><br>Det er konstatert skjevheter ved heissjakt, men det opplyses at dette ikke har påvirket driften av heisen. | | | |
| **22** | **Bære-systemer** | Armerte betongkonstruksjoner ; vegger – dekker , søyler<br>Stål og betongelementer i ny del. | | Synes svært god ; Tilstand er kun registrert for søyler og bjelker i garasje/boder, samt betongvegger i kjeller. | T-grad 0 | | Ingen spesielle | | | |
| .01 | Vegger i kjeller<br><br><br><br><br>Kjellerboder | Vegger av betong med utvendig tilbakefylte masser.<br><br><br><br><br>Det er gamle kjellerboder med trevegger og tredører fra byggeår | 42 lm | Gode armerte betong veggkonstruksjoner:<br>Noe fuktgjennomgang er registrert, særlig ut mot Bogstadveien<br>Muggsoppvekst er ikke bra og må stoppes.<br><br>Det er en del fuktskader og råteskader på treverk | T-grad: 3<br><br>K-grad: 3<br><br>T-grad: 2<br><br>K-grad: 2 | | Alt treverk på yttervegg og i himling må fjernes og løs maling og puss børstes vekk. Overflate vaskes med 5% klorinoppløsning og tørkes ut.<br><br><br><br>Anbefales revet sammen med treverk som nevnt over. Nye nettingvegger og dører settes så opp.<br>. | V<br><br><br><br>R | 100`kr<br><br><br><br>500' | 0-2<br><br><br><br>3-5 |
| | | | | | | | | | | |
| **23** | **Yttervegger** | | | | | | | | | |
| 23 1 | Fasader | Gammel del er, i 2010, etterisolert med 3 cm isopor og gjennomfarget sto-puss.<br>Ny del med teglstein og gjennomfarget puss. | | Stedvis noen små skader i puss med synlig isopor og armeringsnett.<br><br>I 8. etasje leilighet ut mot Bogstadveien har betydelige skader på puss. | T-grad: 1<br>K-grad: 2 | Ja | Småskader bør utbedres slik at det holder også de neste 10-15 årene.<br><br>Skader på fasader ved balkong i 8. etasje må utbedres straks og ventilasjonsrør må føres opp til over tak. | V<br><br>V | 200' | 0-2 |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | ! | | | |
| 02 | Balkonger | Armerte betong konstruksjoner ; Brystninger og gulv er delvis utkraget . Gelender i stål | | Brannbalkonger ut fra gammel del mot Industrigata har begynnende rustsprengning i fronten der rekkverk er innstøpt. | T –grad: 1<br>K-grad: 2 | Ja | Løs betong ved innfesting må fjernes og pusses på nytt. Rekkverk rustbehandles og males.<br>Det bør vurderes om det skal utføres analyse av betongkvaliteten. | V | Inngår i pkt over | |
| | | | | Tregulv på balkonger ny del og balkonger med terrassebord er skrudd fast og rensing av sluk er vanskelig. | T-grad: 2<br>K-grad : 3 | | Det må lages en luke i gulvet rett over sluket slik at rensing kan utføres av beboerne. | | 40` | 0-2 |
| | | 8. etasje ut mot Bogstadveien er i dårlig forfatning. Skrudd terrassegulv og mye treverk som råtner | | Umulig å holde rent og mye vann kan demmes opp på balkongen. | T-grad: 3<br>K-grad: 3 | | Alt må fjernes inklusive terrassgulv og membran må sjekkes. Rense vekk jord og mose, rense takrenne mm | | 450` | 0-2 |
| | | Det er noen rekkverk som mangler gitter som skal hindre klatring. | | Tilfredsstiller ikke kravene til sikkerhet mot klatring. Dette gjelder også i nordre hjørne på takterrassen ut mot bakgård. | T-grad: 3<br>K-grad: 3 | | Tilstrekkelig gitter må monteres. HMS | | 15` | 0-2 |
| 24 3 | Vinduer /balkong. dører | I hovedbygget er vinduene 2-lags isolerglass 1992 med malte trekarmer . | | Det er sameiets ansvar å vedlikeholde og bytte vinduer iflg. styret.<br>Vinduer på gammel del er fra 1992 og må vedlikeholdes. Der vinduer må byttes bør de byttes til vinduer med aluminiumskarmer | T -grad 2<br>K –grad 2 | Ja | Vinduer fra 1992 må vedlikeholdes med oppsmøring av mekanismer og utvendig maling. Lister og tettelister må fornyes der det er nødvendig. Dette vil forlenge levetiden med 10-15 år. | V | 2.000` | 2-5 |
| | | Tilbygget del har 2-lags isolerglass 2010 | | Vinduer ny del er OK | | | Vinduer i baktrapp er gamle og bør byttes. byttes i sin helhet. Se pkt 26.5 | R | | 5-10 |

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 23 3.0 1 | Branndører i trapperom og kjeller | Ståldører brannklasse A60, selvlukkende. | | | T-grad: 0<br>K-grad: 0 | Ja | Årlig , Normalt vedlikehold med justering av dørpumper. Tetthet og pakninger bør kontrolleres. Kontrolleres jevnlig av vaktmester /drift. | | | |
| .23 3.0 2 | Heisdører | Heis fra 2010 i normalt god stand. | | Følges opp av årlig heiskontroll | T-grad: 0<br>K-grad: 0 | | | V | | 0 |
| | | | | | | | | | | |
| **26** | **Yttertak** | Oppforet tak med takterrasse fra 2010 med asfaltpapp, og betonghellerpå klosser. Innvendig taknedløp. Oppbygget del i 8. etasje med asfaltpapptekking. .<br><br>Taktekking over bitrapp ut mot Bogstadveien med asfaltpapp | 100 m2<br><br>70 m2<br><br>5 m2 | Ok tilstand. Sluk må renses årlig av vaktmester.<br><br>Ok tilstand. OBS utløp ved siden av taket ut mot bakgården har gravd hull i betonghelle. Må utbedres.<br><br>Dårlig tekking, my skrot på tak. Lekkasje inn til trappegangen. | T-grad: 1<br>K-grad: 1<br><br>T-grad: 3<br>K-grad: 3 | Ja | Fortløpende vedlikehold. Rekkverk må sikres der det er fare for klatring. Skal være 110 cm høyt. T-grad 3 der rekkverk ikke er sikret.<br><br>Sjekk utløp og lage en løsning som beskytter mot vannskade<br><br>Dette er en del av balkong i 8. etasje og her er det lekkasje, sannsynligvis må hele balkongen utbedres. | V<br><br>V<br><br>R | 15`kr<br><br><br><br>450`kr | 0-2<br><br><br>0-2<br><br>0-2 |
| 26. 5 | Taktekking | Se foranstående post :<br><br>Belegg på takterrasse og oppbygd tak antas å være fra 2010.<br><br>Tak over bitrapp ut mot Bogstadveien har papptekking og er en del at balkong i 8. etasje | | Generelt kan sies at normal levetid anses å være 25- 30 år. Det vil si at gjenværende levetid er minst 15 år.<br><br>Her er det konstatert lekkasjer og taktekkingen er svært dårlig. | T-grad: 1<br>K-grad: 1<br><br>T-grad: 3<br>K-grad: 3 | Ja | Tak må vedlikeholdes, dvs. at taket renses for løv og skitt en til to ganger pr. år, inklusive rundt slukene (vaktmester). Forventet omtekking av tak og takterrasse ca 2040.<br><br>Dette må byttes inneværende år. (Dette bør vurderes sammen med eventuell utskiftning av vinduene i baktrappen. P.g.a. mulige stillaskostnader). | U | inkl over ! | 0-2 |

INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 26.<br>2 | Gesimser og beslag.-<br>nedløp | Generelt er gesimsbeslag gode.<br><br>Nedløp mot Industrigata er dårlig og til dels ikke eksisterende | | Ok, bortsett fra beslag over balkongbrystning som deler ny og gammel del i 7. etasje.<br><br>Nedløp ved brannbalkonger ut mot Industrigata er feil utført og mangelfullt prosjektert. | T-grad: 3<br>K-grad: 3<br><br>T-grad: 3<br>K-grad: 3 | Ja<br><br>Ja | Må åpnes og tettes bedre. Antas å være årsak til lekkasje ned til Karlin.<br><br>Nedløp som går gjennom brannbalkonger må ikke få ekstra tilført vann. Nytt nedløp ved siden av brannbalkonger bør monteres og dette må håndtere vann fra ovenforliggende balkonger og tak, også fra nybygget. | R<br><br>R | 80``<br><br>200` | 0-2<br><br>0-2 |
| **28** | **Trapper, balkonger** | | | | | Ja | | | | |
| 28.<br>1 | Innvendige trapper | Omfatter innvendig trapperom og trappeløp i betong .<br>Betong og vinylbelegg | | OK | T-grad: 1<br>K-grad: 0 | ja | Vurdert som ok ved normalt renhold og en gangs årlig boning. | V | | |
| **66** | **Piper** | Teglpipe til gammel del med montert avtrekksvifte på toppen/taket. | | Utvendig tilstand ok. Funksjon ikke vurdert. | T-grad: 1<br>K-grad: 1 | ja | Ikke vurdert. | U | | |
| | | | | | | | | | | |
| 31<br>2 | RØRTEKNISKE arbeider utover forannevnte forhold | SE EGEN RAPPORT | | | | | | | | |

INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| X1 | EL.TEKNISKE ARBEIDER | I forbindelse med riving i kjelleren så er det en del gamle ledninger med uklar funksjon | | Det bør utredes av elektriker om de kan fjernes | T-grad: 2<br>K-grad: 2 | | Rive og fjerne alle ledninger som ikke er i funksjon | | | |
| X2 | VENTILASJON | Det er montert en del avtrekk i kjelleren og der det er montert så fungerer det brukbart. | | Fungerer bruktbart, men det bør utvides til også å omfatte gang foran søppelrom og den delen av kjeller med gamle boder som skal skiftes ut. | T-grad: 2<br>K-grad: 2 | | Legge opp til avtrekk fra de ganger og boder som i dag ikke har avtrekk. | R | 100` | 3-5 |
| X4 | Ringetablå – funksjon | Fra 2010 | | Ikke vurdert | T-grad:<br>K- grad | | | V | | |

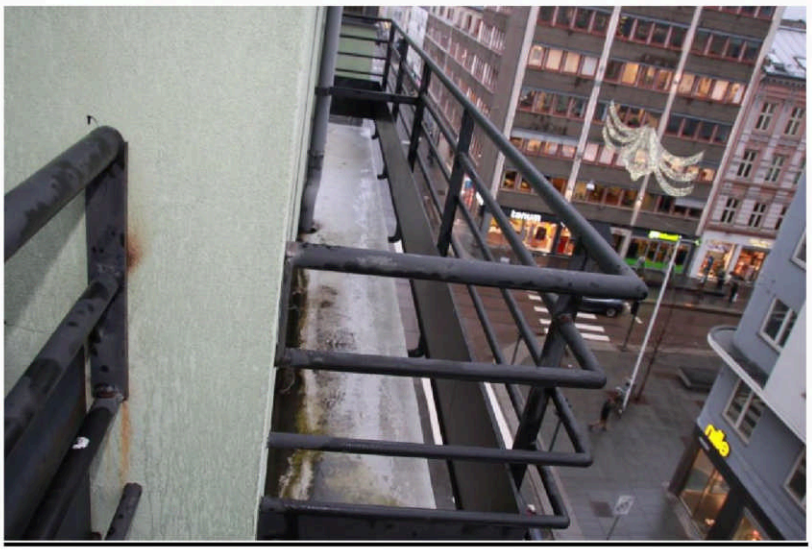
Tiltak pkt 1

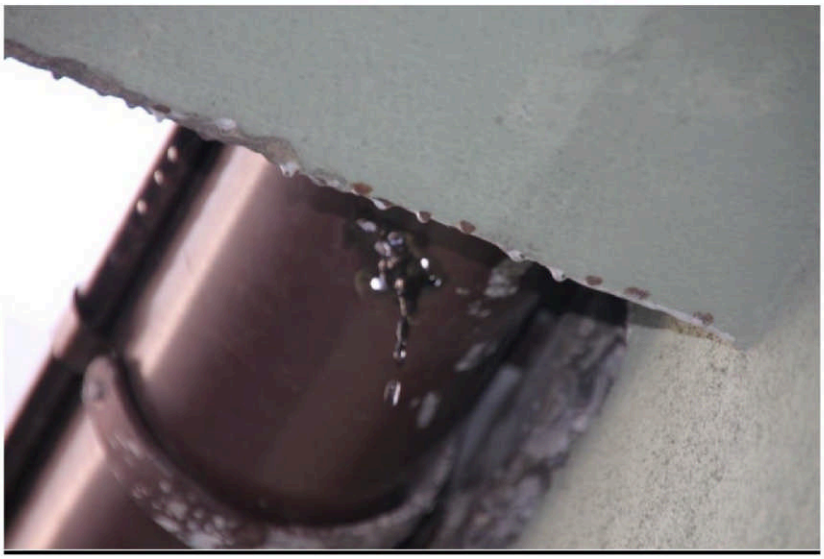




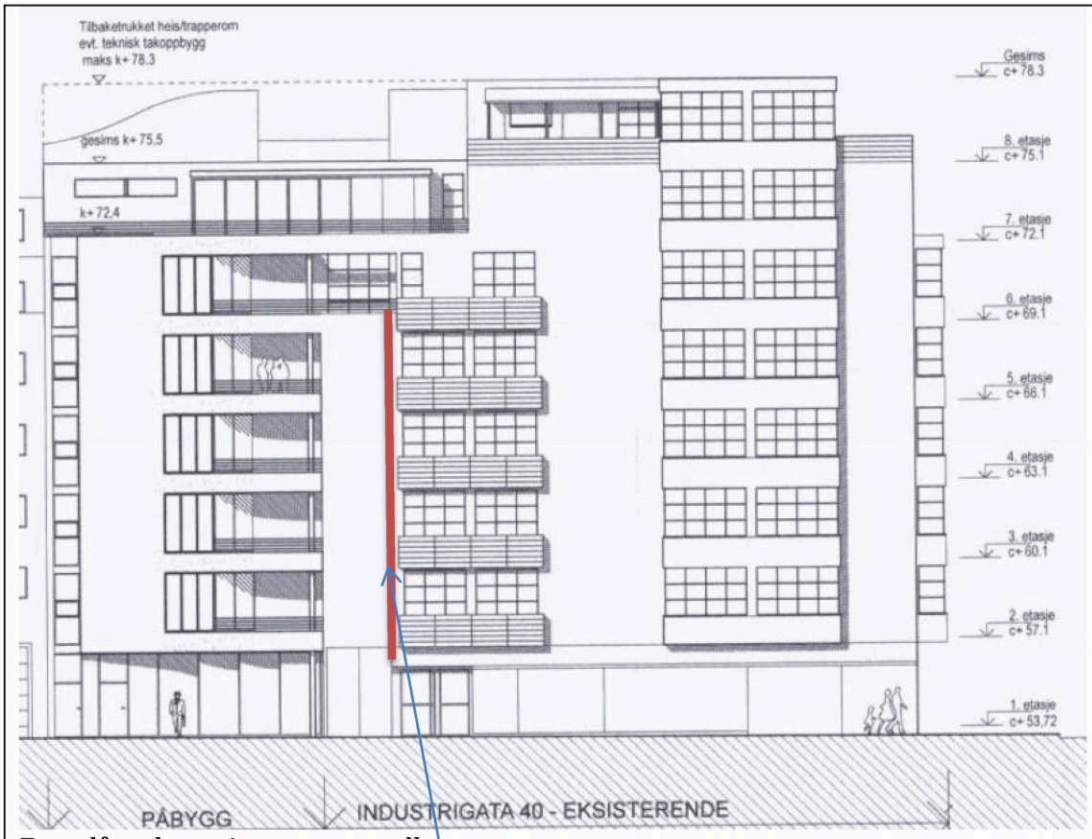
Balkongbrystning mellom ny og gammel del i 6. etasje er avsluttet inn mot fasaden på en uoversiktlig måte. Vann renne inn mot fasaden og min mening er at det er her lakkesjeproblemene ned til Karlin har sitt opphav. Glassvegg må fjernes og alt beslag i hele lengden it må tas av. Inn mot veggen må både puss på gammel del og nederste fasadeplate fjernes slik at man kan få kontroll på oppbretten av en underliggende membran. Det må være en oppbrett på minimum 20 cm. I tillegg må membranen går over skjøten mellom ny og gammel del og brettes godt ned på hver side av brystningen.

Tiltak pkt. 2





Avløp fra balkonger nybygg ført til øverste brannbalkong i 6. etasje. Denne traseen er ikke beregnet på så store mengder vann og øverste brannbalkong tåler ikke dette. Det er boret et hull i takrenne som gjør at vannet bare spruter ned langs balkongene og fasaden. Dette må ordnes med et ordentlig nedløp. Se foreslått plassering på tegningen under.




Foreslått plassering av nytt nedløp

Tiltak 3





Her er bilde av platene som er fjernet fra himling ved kjellerboder. Mye sopp og råte her. Kontrollert med fuktindikator som gir utslag for fuktighet. Dette er nok de opprinnelige forskalingsplatene som ikke er fjernet. Vi få håpe at dette tørker naturlig opp når alt organisk materiale er fjernet fra taket i begge kjellerbod-delene (også den med nettingboder).

Tiltak 4



Montere netting helt opp i hjørne på takterrassen så den sikres mot klatring



Her ser man masse bøss som samler seg rundt sluket når det ikke renses. Det sto ca 10 cm vann på denne balkongen. Når dette ble fjernet rant det fint ned i sluket.

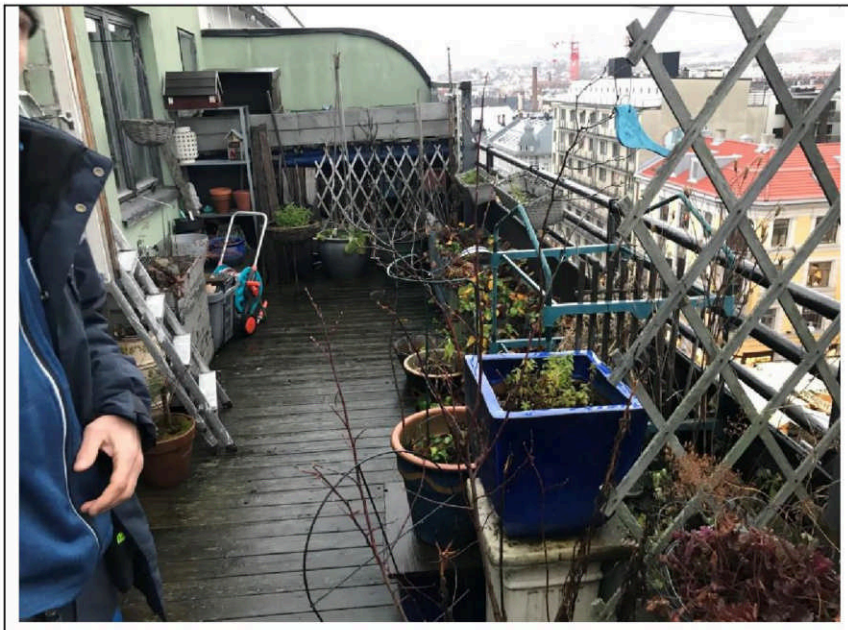
Tiltak 5

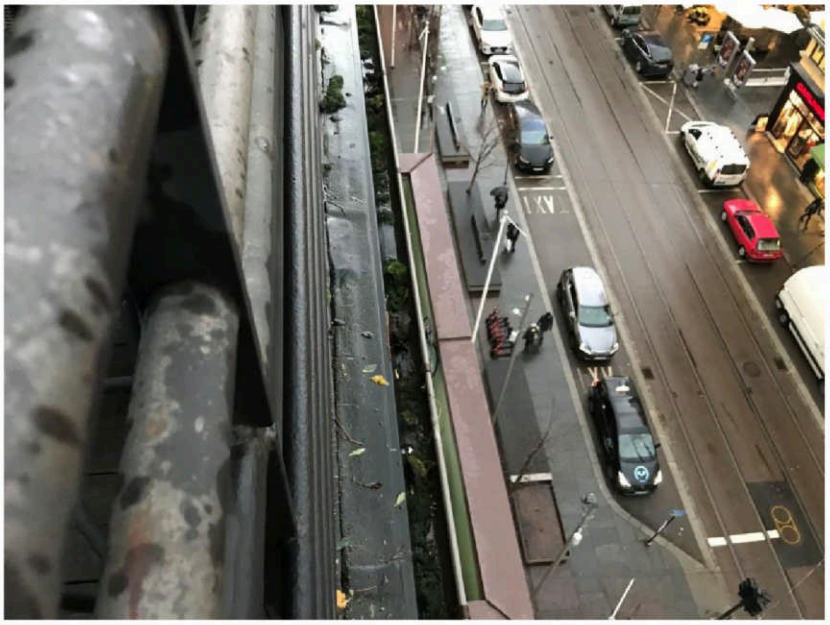






Total mangel på vedlikehold av vinduer og balkongdører. Her bør seksjonseier ta mesteparten av kostnadene etter min mening.





Alt må fjernes fra denne balkongen inklusive terrassegulvet. Pappen må rengjøres og kontrolleres og takrenner må renses. Det er bare et tidsspørsmål før det blir store lekkasjer ned i leiligheten under. Membran må vurderes når alt skrot er fjernet. Det er allerede konstatert lekkasje ned til bitrappen.



Lufterør må forlenges til over tak eller det må monteres svanehals utover så ikke murpussen blir skadet. Puss må utbedres.






Lekkasje fra balkong i 8. etasje ned til taket i bitrappen.



Dårlig vindu i bitrappen ut mot balkong i 8. etasje, bør byttes

Tiltak 6



Vinduer i gammel del er fra 1992. Dårlig utvendig vedlikehold og noe løse tetningslister. Bør smøres opp (så de kan åpnes og vaskes ), repareres og males for at levetiden skal kunne forlenges med 10-15 år. Males utvendig i lukket stilling (kostnadsbesparende og godt nok).



Tiltak 10

Se egen vurdering av tilstand på rør. Synlig små rustflekker og lekkasjer ved rør på kjøkken.










Løse ledninger i kjeller må festes. Full gjennomgang i hele kjelleren og alle fellesboder må foretas. Ledninger som ikke er i bruk må fjernes.



Skrot må fjernes fra alle fellesboder (vaktmester)

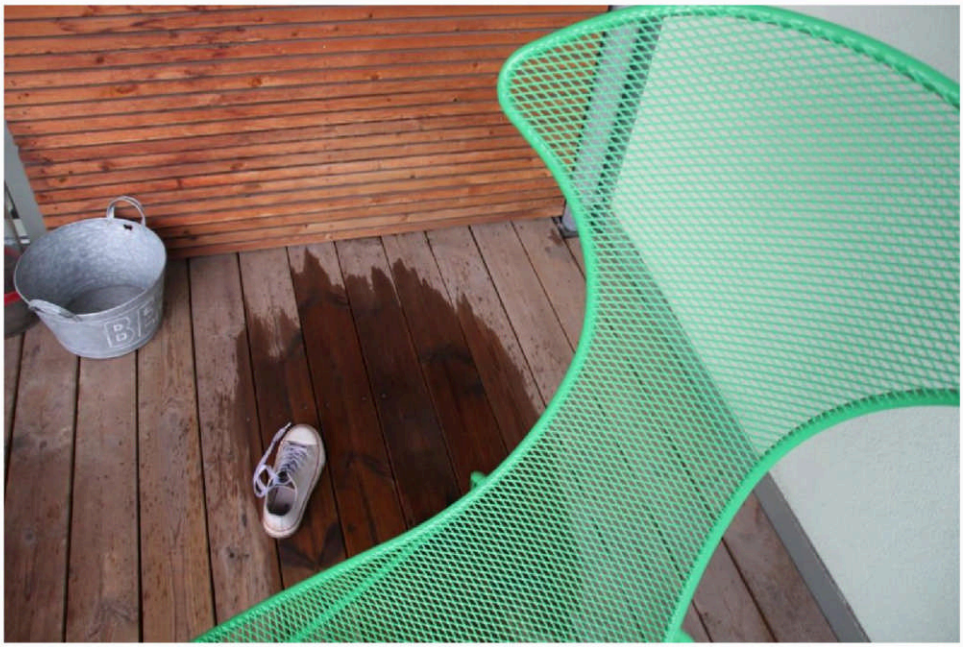




Tilstand på taktekking synes god. Den skal tåle at det står vann slik som på bildet men sluk ved taknedløp må renses et par ganger pr. år (vaktmester).



Dette er ikke en ok måte å foreta tetting av fasaden. Slik fugemasse er nødreparasjon og intet annet. Dette må utbedres på samme måte som anbefalt i 6. etasje over Karlin.





Balkongen under der sluket var tett hadde lakkesjer rundt avløp. Jeg antar dette vil endre seg etter at det er renset rundt sluket. Beboer her bør si ifra dersom lekkasjen fortsetter.



Knekt betonghelle byttes ut. Merke heller som er plassert over sluk til taknedløp så disse kan renses jevnlig (vaktmester).



Generelt god tilstand på felles takterrasse.





Lekkasjepunkter på avløpsrør inne i Dressmann. Lekkasjer er utbedret, men rørisolasjon må reetableres så dette ser ordentlig ut.





Elektrisk ledning fra varmtvannsbereder henger foran døren. Dette må kobles permanent og festes forskriftsmessig til veggen. (Brannfare).

Vedlegg 4

**4197 Sameiet Industrigata 40**

**Postadresse**
C/O Bori Bbl, Postboks 323
2001 Lillestrøm

Org.nr.: 41 995 897 601 Foretaksregisteret

forvaltning@bori.no

*Powered by Xledger*

**Faktura**

Austlid Eiendom AS
Postboks 489 Sentrum
0105 OSLO

| | |
|---|---|
| **Fakturanr.:** | 10361 |
| **Fakturadato:** | 10.06.2025 |
| **Forfallsdato:** | 24.06.2025 |
| **KID:** | 0030237209000103613 |
| Deres ref: | NA |
| Kundenr.: | 302372 |

**Ekst. ref:** con89672_or122532_20250610073449893
**Kontrakt:** 89672

*Gjelder Seksjon 43 Næring*
*Baseleie 2024, iht. avtale med Sameiet Industrigata 40*
**Bet.betingelse:** Netto 14 dager

| Produkt | Beskrivelse | Enh | Ant. | Enhetspris | Netto |
|---|---|---|---|---|---|
| 60 | *Baseleie 2024* | Stk | 1,00 | 123 606,00 | 123 606,00 |
| | | **Netto:** | | | **123 606,00** |
| | | **Brutto:** | | **NOK** | **123 606,00** |

9666 01 47834 123 606,00

24.06.2025

Fakturanr.: 10361
Fakturadato: 10.06.2025

*Merk: Betalingen må merkes med KID.*

**Austlid Eiendom AS**
Postboks 489 Sentrum
0105 OSLO

**4197 Sameiet Industrigata 40**
C/O Bori Bbl, Postboks 323
2001 Lillestrøm

0030237209000103613 123606 00 6 9666 01 47834

Vedlegg 5

# VEDTEKTER

# FOR

# SAMEIET INDUSTRIGATA 40

**Vedtatt på ekstraordinært sameiemøte 10.des. 2009**
**Endret på ordinært sameiermøte 25. mars 2014**
**Endret på ordinært årsmøte 2019, endringer iht. ny eierseksjonlovgivning.**
**Endret på ordinært årsmøte 2022, tillegg pkt. 10.7**

## 1 Navn og registrering

Sameiets navn er Sameiet Industrigata 40. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med org nr. 995 897 601.

## 2 Eiendommen

Eiendommen har gnr 215 bnr 96 i Oslo og består av 44 seksjoner hvorav 42 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner. For hver av seksjonene er det på grunnlag av bruksenhetens arealfastsatt sameiebrøk som uttrykker sameieandelenes størrelser.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer. Sameiet har avgitt tinglyst rett til brannrømming for gnr 215, bnr 18.

## 3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte seksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Begrensninger i den rettslige rådigheten kan bare gjøres gjeldende overfor seksjonseiere som uttrykkelig har sagt seg enig i begrensningen.

## 4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet, og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Hvis ikke årsmøtet har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet etter reglene for ordinært og ekstraordinært årsmøte.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av seksjonseiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret. Sistnevnte installasjoner kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Årsmøtet kan vedta å endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

Med to tredjedels flertall i årsmøtet kan det i vedtektene i medhold av eierseksjonslovens §25 femte ledd, fastsettes at enkelte eller flere av seksjonseierne sammen kan gis rett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vilkårene for rettigheten fastsettes i vedtektene. Eneretten opphører når den fastsatte enerettsperiode utløper, max inntil tretti år.

Eierne av næringsseksjonene skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Tilsvarende skal eierne av boligseksjonene ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring ved enstemmighet i årsmøtet.

Bodanlegg i kjeller er fordelt som tilleggsdel til hver seksjon. Seksjon 6, 13, 20, 27 og 34 har bod beliggende i hovedoppgang.

Eierne av næringsseksjonen har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader, inngangspartier og innvendige vegger. Disse kan settes på sameiets vegg over 1. etasje nivå. Eier av næringsseksjonene er ansvarlig for alle kostnader tilnyttet montering og demontering av slike skilt, herunder også søknad om offentlig godkjenning. Næringsseksjonen har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, idet slike endringer er unntatt fra behandling av sameiet styre og årsmøte.

## ~~5~~ Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

## 6 Vedlikehold

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder inventar, utstyr, apparater, tapeter, vegg-, gulv- og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer og inngangsdør. Seksjonseieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløps-ledninger innenfor til bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som er bygget inn i etasjeskillere eller andre bærende konstruksjoner, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Videre har seksjonseieren ansvar for vedlikeholdet av sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke.

Seksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre seksjonseiere. Vedlikeholdsansvaret innebefatter også fjerning av løv og isdannelse i takrenner og terrasserør.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannsluktningsapparat/brannslange og påbudt røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Alt vedlikehold av tomten og andre fellesarealer og -anlegg så som tomten, bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger heiser rn.v. påhviler seksjonseierne i fellesskap (sameiet). Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves fra boligseksjonseierne sammen med de månedelig/kvartalsvise beløpene til dekning av felleskostnadene.

Næringsseksjonens forholdsmessige andel skal ikke innkreves periodisk, men vil bli erlagt først ved reell bruk av fondets midler.

Fondets midler kan kun benyttes til utbedring og vedlikehold av eksisterende standard. Bruk av fondets midler skal vedtas av årsmøtet med to tredjedels flertall.

Alle forandringer som påvirker bebyggelsens eksteriør eller andre fellesarealer ute og inne, så som oppsetting av antenner (derunder parabolantenner), markiser, skilt samt forskjellige former for ombygging eller andre bygningsmessige inngrep, må godkjennes av styret, eventuelt årsmøtet, jfr. eierseksjonslovens §49 b), før tiltaket iverksettes. Næringsseksjonen er unntatt fra kravet om styrets godkjennelse for samlet utskifting av vinduer og dører samt eventuell oppsetting/endring av fasadeskilt, se pkt. 4, 7. ledd.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

## 7 Fordeling av felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a- kontobeløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. mnd.

Felleskostnadene skal fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 7.1. t.o.m. 7.4. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

**7.1**

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, herunder teknisk rom, ventilasjon, lager, kontor, spiserom og lignende
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangsdører/- partier og trappeoppganger tilhørende næringsdelen
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealene i næringsdelen
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til anlegg i næringsdelen
- Elektrisk strøm i fellesarealene i næringsdelen

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøken.

7.2
- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder inngangsdører/-partier og trappeoppganger tilhørende boligdelen
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen
- Kostnader til oppvarming og belysning i fellesarealer i boligdelen
- Vedlikehold og drift av heiser i boligdelen.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer, gårdsrom, takterrasse, boder og anlegg i boligdelen.

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene med 70 % etter eierbrøk og 30 % med lik fordeling pr seksjon.

**7.3 Følgende kostnadselementer fordeles like mellom seksjonseierne**
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.

**7.4 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameierbrøk mellom alle seksjonseierne:**
- Byggforsikring
- Honorar til tillitsvalgte
- Generell skadedyrsbekjempelse
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt 7.1-7.4, herunder alle bygningskonstruksjoner, anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartier skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

Kostnader tilknyttet daglig drift og renhold av gatearealer, fortau og utomhusarealer (dog ikke gårdsrom og terrasse) fordeles med 50 % på bolig og 50 % på næring.

Kostnader som er direkte knyttet til boligseksjonene og fellesarealer som naturlig sokner til disse dekkes av boligseksjonene og kostnader direkte knyttet til næringsseksjonene og fellesarealer som naturlig sokner til disse, dekkes av næringsseksjonene etter nevnte forhold.

Eiendommen er tilknyttet fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann. Det er installert egne målere for nærings- og boligdel slik at kostnaden fordeles mellom nærings- og boligdelen etter faktisk forbruk (måler).

Internt i boligdelen fordeles kostnaden etter samme fordelingsnøkkel som øvrige fellesutgifter dersom det ikke installeres måler(e) for hver enkelt leilighet.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

## 8 Lovbestemt panterett

For krav som følger av sameieforholdet har de andre seksjonseierne (sameiet) lovbestemt panterett i seksjonene. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte seksjonseier som har dekket mer enn sin del av felleskostnadene. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten har rettsvern uten tinglysing.

## 9 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

### 9.1 Berammelse oginnkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisjonsberetning skal sendes alle seksjonseiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

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

Innkalling til årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager.

Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter. Innkallingen skal skje skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Den kan legges i seksjonseiernes postkasser på eiendommen. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som seksjonseieren har oppgitt.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte frist. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

### 9.2 Deltakere

Styremedlemmene, forretningsføreren og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

Seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. Det samme gjelder leier av hele bruksenheten.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten, som skal være skriftlig, kan når som helst tilbakekalles.

Enhver seksjonseier har rett til åta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

### 9.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Det skal føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Det er møtelederen som har ansvaret for protokollen og som derfor bestemmer hva den skal inneholde. Protokollen skal innen to uker etter årsmøtet underskrives av møtelederen og minst to seksjonseiere, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av den undertegnede protokollen skal sendes samtlige seksjonseiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne hos styret (på forretningsførerens kontor).

### 9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene.

Ved avstemming i saker som bare angår boligseksjonene har bare eierne av boligseksjoner stemmerett og hver boligseksjon har en stemme.

Ved avstemming i saker som bare angår næringsseksjonene har bare eierne av næringsseksjoner stemmerett og stemmene regnes etter sameiebrøken.

Dersom det er tvil om en sak bare angår næringsseksjonene eller bare boligseksjonene avgjøres dette ved avstemming av årsmøtet med alminnelig flertall hvor stemmene regnes etter sameiebrøken.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Pkt 4, 6 og 7 kan kun endres ved enstemmighet. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,

d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål, eller omvendt,

f) samtykke til reseksjonering som nevnt i §20 annet ledd, annet punktum,

g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene. Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mindre enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

### 9.5 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan delta i en avstemning om

a) Et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) Pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

### 9.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

1) behandle styrets årsberetning,
2) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
3) fastsette budsjett for kommende år,
4) velge styreleder når lederen er på valg,
5) velge styremedlemmer som er på valg,
6) velge varamedlemmer til styret som er på valg,
7) velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
8) behandle forslag fra styret og
9) behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

## 10 Styret

### 10.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter, husordensregler og vedtak i årsmøtet. Til forvaltningen hører også å tegne fullverdiforsikring for eiendommen.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle skal besluttes av årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke pantsette eiendom som tilhører seksjonseierne i fellesskap.

### 10.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Deretter velges 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Årsmøtet fastsetter i hvilken rekkefølge varamedlemmene skal innkalles til styremøtene. Både og bolig- og næringsseksjonen skal være representert i styret.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

I forbindelse med valgene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem eller varamedlem valgt for to år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

### 10.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøte holdes så ofte som det trengs. Styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de sakene som skal behandles. Varamedlemmene har rett til å være til stede i alle styremøtene. De skal derfor ha kopi av innkallingen og protokollen fra styremøtene. De har bare møteplikt når styremedlemmer har lovlig forfall. Styremøtet skal ledes av styrets leder. Hvis styrelederen ikke er til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når minst to av styremedlemmene (eventuelt varamedlemmer) er til stede. For gyldig vedtak kreves at minst to styremedlemmer (eventuelt varamedlemmer) stemmer for forslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene (eventuelt varamedlemmene) som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

### 10.4 Ugildhet ved vedtak i styret

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen, i eller utenfor styremøte, av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

### 10.5 Representasjon

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av sameiermøtet eller styret. I disse sakene kan styrelederen saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseiere.

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

### 10.6 Ansvarsforsikring for styret

Det kan tegnes forsikring for eventuelt erstatningsansvar som styremedlemmer og varamedlemmer kan komme i ved utførelse av sine verv i sameiet.

### 10.7 Innkjøp av varer og tjenester

For innkjøp av varer og tjenester som koster mer enn 300 000 kr ink. mva skal styret hente inn tilbud fra minst tre seriøse aktører. Tilbudene skal sikres sammenlignbarhet gjennom at leverandøren fyller ut en kravspesifikasjon.

Beløpet indeksreguleres årlig.

## 11 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## 12 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Når årsmøtet har vedtatt at sameiet skal ha forretningsfører og andre funksjonærer, ansettes disse av styret. Styret fastsetter forretningsførerens og funksjonærenes lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsføreren og funksjonærer avskjed.

## 13 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## 14 Mislighold

### 14.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. 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 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, så langt de passer.

### 14.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

## 15 Erstatningsansvar

Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

## 16 Meldeplikt

Enhver seksjonseier plikter straks å gi melding til styret eller forretningsføreren om skader i bruksenheter eller på fellesarealer eller -anlegg som må utbedres av sameiet uten opphold. Andre skader plikter seksjonseierne å sende melding om innen rimelig tid.

## 17 Registrering i Foretaksregisteret

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

## 18 Eierseksjonsloven

Når ikke annet er lovlig fastsatt i disse vedtekter, kommer den til enhver tid gjeldende eierseksjonslov til anvendelse.

## 19 Utvendige forhold

Oppsetting av terrasseskillevegger og etablering av faste bygningsmessige installasjoner, terrassegulv, gjerde, hekk og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjennelse fra styret.

Likeledes skal hekker ikke være høyere enn 1,0 meter. Hekker skal heller ikke vokse ut på fellesområdet.

## 20 Innflytningsgebyr

Ved salg av seksjoner i sameiet skal kjøper belastes med et innflytningsgebyr på kr 2 000.

oOo

## Tor Hojem

**Fra:** Paal I. Haugaard <haugaard@dalan.no>
**Sendt:** tirsdag 27. mai 2025 10:49
**Til:** Tor Hojem
**Kopi:** sameiet.industrigaten40@gmail.com
**Emne:** SV: Sameiet Industrigaten 40 - tillegg til vedtekter

Hei,
Forsikring og skader er en utfordring for de fleste boligselskap, særlig de eldre der det ofte er vannskader grunnet dårlige rør.

Jeg begynner med noen rettslige utg pkt:

- Sameiet plikter å bruke forsikringen på alle skader som omfattes av forsikringsvilkårene. I en del tilfeller er skadene så små at det er lite lønnsomt å bruke forsikringen grunnet egenandel og skadestatistikk. (Jo flere og mer kostbare skader, desto høyere premie). Velger Sameiet å ikke bruke forsikringen på en skade som ellers ville vært dekket, plikter Sameiet å dekke skaden i samme omfang som forsikringsselskapet ville ha gjort.
- Sameiet plikter å dekke egenandelen, med mindre annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever tilslutning fra samtlige. Ved uaktsomhet fra seksjonseieren har Sameiet rett til regress for egenandelen, men i praksis er dette vanskelig å gjennomføre. (Sameiet har bevisbyrden, og det er uforholdsmessig kostbart å forfølge slike små krav).

For å få bedre kontroll på situasjonen foreslår jeg:

- Vedtektsbestemmelse om at alle skader skal meldes styret som så melder til forsikringsselskap. Da har styret bedre oversikt over skader og omfang, og har mulighet til å beslutte å ta noen skader på sameiets kappe.
- Vedtektsbestemmelse om at enhver egenandel for skade som har utspring inne i en seksjon, skal dekkes av seksjonseieren. Det er krevende å få tilslutning, men jeg tror det er håp. Argumentasjonen må være at alt for mange skader skyldes slett vedlikehold inne i leilighetene, og en bestemmelse om plikt til å dekke egenandel kan virke motiverende for å løfte vedlikeholdet inne i leilighetene. Færre forsikringsskader gir lavere forsikringspremie, og dermed lavere felleskostnader. En god skadestatistikk gjør det også enklere å «shoppe» forsikring – innhente tilbud og forhandle/presse pris.

Dessverre er det ingen mulighet for å fastsette at viss typer skader ikke skal belastes forsikringen ell lign. Tanken bak denne regel (ikke lovfestet, men generell juridisk teori) er at seksjonseierne gjennom sine betalinger av felleskostnadene er å anse som forsikringstakere, og har dermed krav på all den dekning som forsikringen etter vilkårene gir. Styret kan ikke gripe inn i denne retten. Her kreves i tilfelle vedtak og tilslutning fra samtlige – og det får man ikke til.

Muligens kan det være fordelaktig om sameiet etter vedtak i årsmøtet engasjerer en sakkyndig til å foreta en rask gjennomgåelse av hver seksjon for å påvise vedlikeholdsetterslep. Det er vanskelig å påvirke og kontrollere at seksjonseieren deretter utbedrer, men riset bak speilet, er at seksjonseieren etter esl § 34 kan bli erstatningsansvarlig for skader påført sameiet / andre seksjonseiere. (Problemet er at slike skader ofte vil være dekket av forsikringen).

I den grad det er relativt godt fremmøte på årsmøtene, bør skadestatistikken og følgene av mange forsikringsskader være en orienteringssak på alle årsmøter, og nevnes i innkallingen, Forhåpentligvis kan dette gi en holdningsendring.

Med vennlig hilsen

**Paal I. Haugaard**
Partner | Advokat

+47 922 48 212 | +47 23 30 86 00 |
Dalan advokatfirma DA | Fridtjof Nansens plass 6 |
Postboks 1214 Vika, NO-0110 Oslo | Orgnr. 982 470 250 |
haugaard@dalan.no | LinkedIn | www.dalan.no

---

**Fra:** Tor Hojem <tor@torhojem.no>
**Sendt:** mandag 26. mai 2025 18:07
**Til:** Paal I. Haugaard <haugaard@dalan.no>
**Kopi:** sameiet.industrigaten40@gmail.com
**Emne:** SV: Sameiet Industrigaten 40 - tillegg til vedtekter

Hei Paal

Minner om denne.

Tor Hojem
Mobil 485 00 594
E-post: tor@torhojem.no

---

**Fra:** Tor Hojem
**Sendt:** torsdag 1. mai 2025 14:21
**Til:** Paal I. Haugaard <haugaard@dalan.no>
**Kopi:** sameiet.industrigaten40@gmail.com
**Emne:** Sameiet Industrigaten 40 - tillegg til vedtekter

Dalan
v/ Adv. Paal Haugaard

I sameiet Industrigata 40 har det de siste årene utviklet seg en praksis hvor seksjonseierne selv melder inn skader til vår forsikringsselskap. (Se skadehistorikk siste 5 år vedlagt.) Dett har gitt følgende utvikling forsikringspremie:

a) 2020; kr 123 640.-
b) 2021; kr 135 285.-
c) 2022; kr 175 491.-
d) 2023; kr. 209 173.-
e) 2024; kr. 397 021.-

Som du kan se er dette nærmest å se på som en utvikling «ute av kontroll». Vi har sett på flere av skadesakene og ser at innmeldte skader skyldes forhold som:

a) Lekkasje fra ekspansjonskar på kjøleskap.
b) Skade på radiator påført av seksjonseier med påfølgende lekkasje
c) Innmeldt skade fra seksjonseier på grunn av skade på toalett / sisterne
d) Innmeldt skade fra seksjonseiere etter lekkasje på rør i kjøkkenbenk

Styret vurderer dette som bygningsskader som følger av manglende vedlikehold av privat utstyr og inventar. Styret ønsker hjelp til å begrense og / eller regulere seksjonseierne adgang til å melde skadene direkte til forsikringsselskapet. Vi mener at alle skader bør meldes inn av styret så sant det er mulig.

Fint om du kan se på dette og gi oss en anbefaling hvordan vi best følger opp dette.

Tor Hojem
Mobil 485 00 594
E-post: tor@torhojem.no

Sameiet Industrigata 49
v/ styret

E-post: sameiet.industrigaten40@gmail.com

Oslo 30.04 2025
Vårt arkiv nummer: 41 25

**TILBUD STYRELEDER**

Styret har oppfordret meg til å stille til gjenvalg på årsmøte 04.06.25: Jeg ber årsmøte om å behandle oppdaterte honorarsatser dersom jeg blir gjenvalgt.

**Beskrivelse av oppdraget**

1. Styreansvar og planlegging av styrets arbeid
2. Ledelse av styremøtene
3. E-poster og kontakt styrets medlemmer
4. Ledelse av årsmøte
5. Henvendelser fra eiere og fordele arbeidsoppgaver
6. Svare på henvendelser fra selger/megler/mulige kjøpere i forbindelse med eierskifter
7. Godkjenne utbetalinger i regnskapssystem og holde oversikt over leverandøravtaler
8. Følge opp regnskapsrapporter, styrebehandle budsjett og gjennomgå årsoppgjør
9. Kontaktopplysninger eiere og leverandører
10. Bidra til styrets beretning og forberede saker til årsmøte i samarbeid med forretningsfører
11. Arkiv for styrets dokumenter

**Arbeidsoppgaver som faktureres etter medgått tid**

12. Oppfølging av vedtak i styret som krever konsulentbistand
13. Annen bistand etter vedtak i styret

**Andre kostnader**

14. Kontorlokale, utstyr, internett, porto, rekvisita, mobiltelefon og transport

**Honorar**

Punktene 1-11 under «Beskrivelse av oppdraget» tilbys til en pris på kr 10 500.- pr. mnd. (justert fra kr. 10 000.-) Slik godtgjørelse utbetales som personlig lønn.

Vervet som styreleder forutsetter at det gjennomføres valg på årsmøte.

Punktene 12 – 13 «etter medgått tid» faktureres med kr 1 500.- pr. time. (eks. mva.) Justert fra kr. 1 350.-)

Punkt 14 faktureres med kr 10 000.- pr. år (eks mva.) (uendret) ved tiltredelse og deretter hver 12. mnd. av firma Tor Hojem AS

Vennlig hilsen

Tor Hojem

Tor Hojem
Waldemar Thranes gate 64C
0173 Oslo

Mobil: +47 485 00 594
E-post: tor@torhojem.no

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Arkitektene Fosse og Aasen AS
Kongens gate 12
0153 OSLO

Dato: 12.10.2012

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200708446-76<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Paul L. V. Koefoed | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | INDUSTRIGATA 40 | Eiendom: | 215/96 |
| Tiltakshaver: | Olav Thon | Adresse: | Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO |
| Søker: | Arkitektene Fosse og Aasen AS | Adresse: | Kongens gate 12, 0153 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Tilbygg |

# FERDIGATTEST - INDUSTRIGATA 40

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Krav i rammetillatelse om at det foreligger tinglyst erklæring om at 12 stk. parkeringsplasser stilles til disposisjon for gnr. 215, bnr. 96, er tilfredsstilt.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling

Områdeplaner 2, tett by

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.10.2012 av:***

***Paul L. V. Koefoed - Saksbehandler***
***Marianne Knutssøn Lindeberg - Enhetsleder***

Kopi til:
Olav Thon, Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO, espen.strand@olavthon.no

Industrial Co.

Jan. 873/1932

Vanington

Anmeldelse
10 Tegninger
Skrivelse

B 873
1932

# Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus

på matr.-nr. 40 Trudvangveien

Innlevert 21 mai 1932 Attestert 28/2-35

Duplikat ansk. brandchefen

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 21 mai 1932

A. Skillerud

...chefen jr. nr. 493
25. MAJ 1932

493/32 Oversendes hr. reguleringschefen.
Grunnens grenser er merket blått på bl. 1. Der påhviler repartisjon kr. 3350.00- for grunnerhvervelse til Bogstadveien.
Oslo opmålingsvesen 26 mai 1932.

...fen jr. nr. 609
28. MAJ 1932

19/4-34 Innbetalt.

619
32 W/O

Industrigaten 40

OSLO VANN & KLOAKKVESEN

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjene er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rødt.

Industrigaten og Bogstadveien er regulert i henholdsvis 15,7 og 25,o m. bredde.

Høiden på ytterkant fortåg i Industrigaten ut for grensen mellem nr. 38 og nr. 40 er kote 53,64, hvor kantstenen skjæres av reguleringslinjen på Bogstadveiens vestside kote 53,15. Høiden på kantstenen i Bogstadveien ligger horisontalt på kote 53,o3. Fortågsstigningen i Industrigaten er 10 cm. og i Bogstadveien 15 cm.

Oslo reguleringsvesen den 31/5 1932.

2268 3 JUN 1932

J. nr. 2268/1932. Matr. nr. 40 Industrigaten.

Tilbakesendes med bilag herr bygningschefen i Oslo.

De fornødne planer og snitt mangler. Når disse opgaver innkommer bes saken oversendt hertil til fornyet behandling.-
Jeg vil dog ikke undlate å gjøre opmerksom på at den i planene viste tilknytning til offentlig kum for kloakken ikke tillates.

Oslo vann- og kloakkvesen, den 1o. juni 1932.

Bygn. chefens J.nr.: 870/31
mott. 13 JUN. 1932

Bl 12 Brandt bekjendtgjøres.

Overendes Oslo helseråd.
Oslo 14/6 32

GM/VW.

Ad: 40 Industrigaten, jnr. 949/32.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

Plan for frisklufttilførsel og ventilasjon av kjøkken, anretning, bad og W.C. bes innsendt særskilt.

Fyrhuset må ha anordning for lufttilførsel direkte utenfra og ventilasjonsavtrekk i særskilt luftpipe, samt vannsluk i gulvet med ledning til kloakk.

Søppelforbrenningsanlegget må fyres på sådan måte at omboende ikke utsettes for generende røk, sot eller stank.

Man forbeholder sig adgang til innskriden hvis det viser sig påkrevet.

Oslo helseråd den 29. juni 1932.

Bygn. ch[illegible]
mottatt: 30 JUN 1932

Odd Sundt
kst.

V.d. tel. innstilling
Oslo 1/7-32
[illegible]

B. Braun-Meyer

V/MS.J.nr.873/32.

Ad:40 Industrigaten.

Der tiltrenges undtagelse fra:

1. § 71 for bygningens höide mot Industrigaten
2. § 74 for etasjeantallet.
3. § 83 fordi vinduer i söppelnedkastrum kun har en avstand av 1,20 m. til nabo.
4. § 89,2 fordi leilighetene ved hovedtrappen ikke har uhindret adgang til 2 trapper.
5. ~~§ 91,1 for~~ bitrappens bredde, ~~idet denne efter tegningen ikke kan bli 0,80 m. i lys~~ må utføres 0,80 m. i lyst.
6. § 91,3 ~~for~~ bitrappens stigningsforhold må utføres i henh. t.
7. § 67,1 for karnapp og balkongers samlede bredde overstiger 1/3 av fasadelengden samt for fortløpende baldakin med 90 cm. fremspring.
8. § 75/76,4 for bygningens dybde i 1. etasje (17,30 m)
9. § 75/76,5 for gårdsfasadens höide.

10. § 104,6 fordi spisestue og kjökken i 7. etasje samt kjökkener i de övrige etasjer ikke har direkte lys men kun vindu mot lysgården.

11. (Fasadene må godkjennes av bygningsrådet.) Der må innsendes tegning av gavlene.

12. Hjörnelösningen må godkjennes av reguleringsrådet.

13. Areaens bredde må godkjennes av bygningsrådet.

14. Kommunens tillatelse til å benytte areaen i åpen forbindelse med kjelleren må innhentes ved henvendelse til rådmannen for 2nen avdeling.

15. Repartisjonsbeløpet for gategrunnerhvervelsen må betales.

16. De av helserådet forlangte redegjörelser må innsendes.

17. Der må innsendes plan og snitt av kloakk.

18. Isolasjon av yttervegger med kork og Oslosten samt av vegger mellem leiligheter med Oslosten på begge sider (anbefales) godkjennes

19. Isolasjon av de flate taker med dobbelt celletex og slaggbetong (anbefales) godkjennes når der over celletoxen pålimes et lag god asfaltpapp.

20. Der må redegjöres for isolasjonen over gulvene.

21. Lysgårdens vegg mot korridor og bitrapperummets yttervegger samt vegger i törrerum, bryggerhus og heismaskinrum må isoleres som de övrige utvendige vegger.

22. Söppelforbrenningspipen må innvendig utføres med 1sten ildfast sten til gulv i 3. etasje.

23. Det innenfor konditoriet med "kontor" betegnede rum må ikke benyttes til varig ophold for mennesker.

24. Fasadene må glattpusses.

25. Godkjennelse kan ikke meddeles för de under ~~1-20~~ 1,2,3,4,5,6,11,12,14,15,16,17,20 nevnte forhold er ordnet.

Oslo den 8. juli 1932.

Bydelkansliet

Fasaderådet har i möte 15de d. behandlet:
„Anbefales godkjennet."
Oslo 15/7 32
Bydelkansliet
eben

U. d. 873/32.

5

# Ekspedisjons-Dokument 2.

angående

på matr.-nr. 40 Industrigaten.

Innlevert Attestert

Sendes Oslo helseråd. under henvisning til
byggn. inspr. innstilling pkt 10 og 23.
Oslo 15/7-32
Arbeidsutvalget
Olsen.

AD/KB

ad/ 40 Industrigaten. J.nr. 6098.

Sendes tilbake til Oslo bygningsråd.

Anmeldelsen anbefales ikke godkjent efter den foreliggende plan.

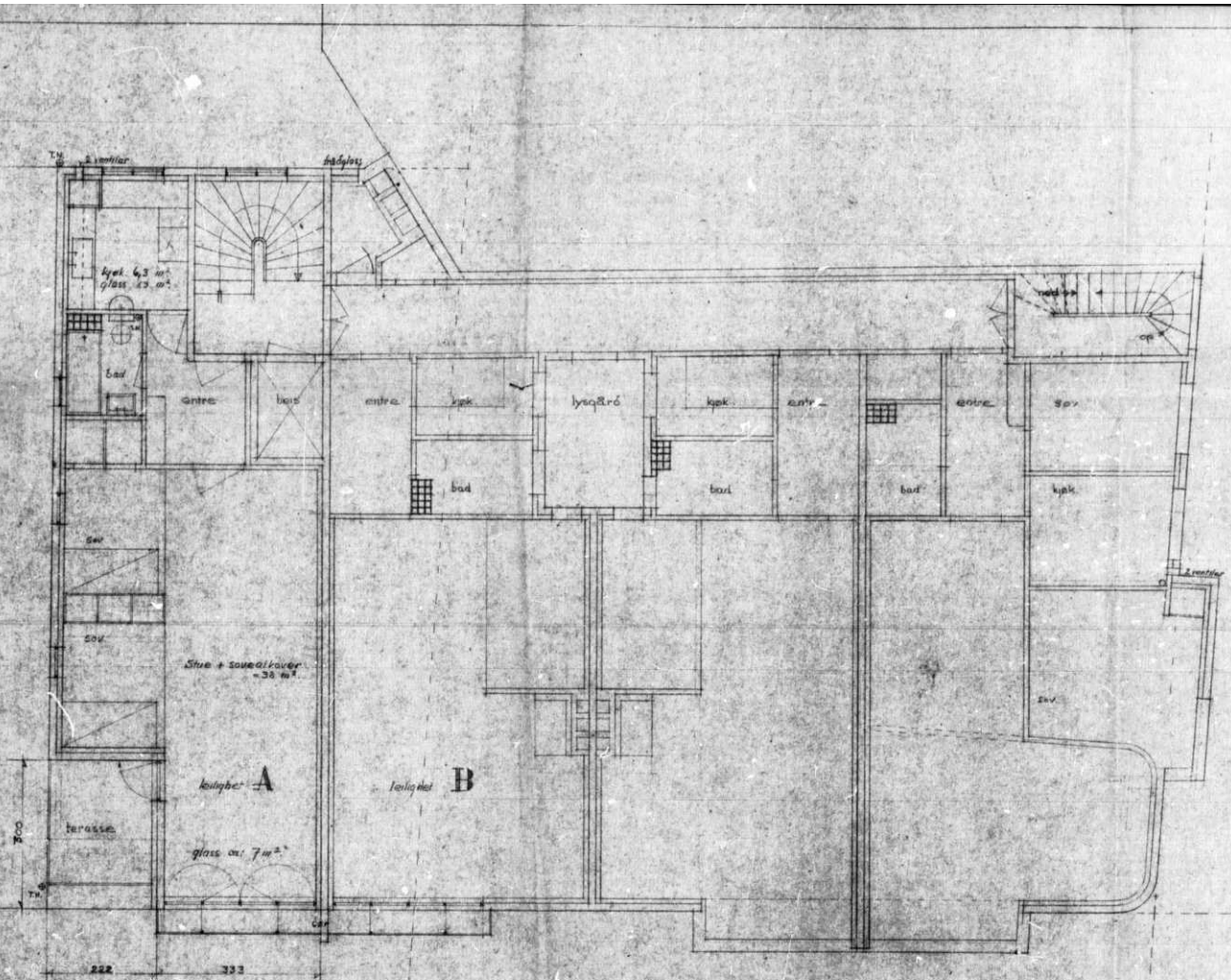
Oslo helseråd, den 6. august 1932.

Bygn. chefens J.nr.
mottatt 8 - AUG. 1932

Helseinspektøren

Helserådets påtegning meddeles. Den bør
henvises med Helserådet for nytt forslag innsendes.
Oslo 8/8-32
Arbeidsutvalget
Kielland

meddelt 9/8 32




Når den vestre leilighet utgår, er etasje 6 helt lik som etasjeplanet.

REDFOTOGRAFERT 19 X

Bygn. ekspedisjonen
m. : 1 - OKT. 1932

B.16

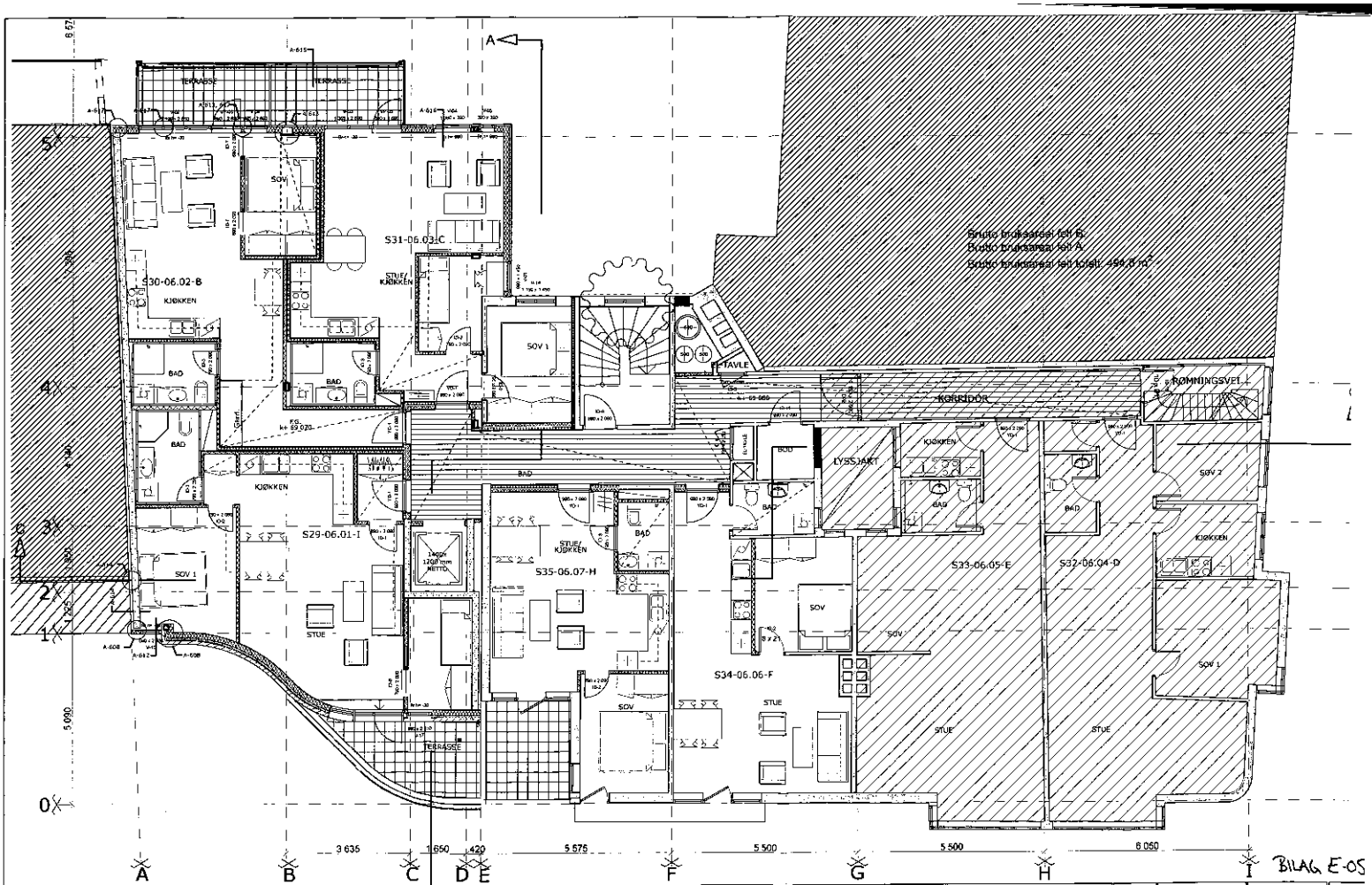
INDUSTRIGT. 40. MAAL 1:50

ETASJE 6

OTTO J. BJELLE & OTTO L. SCHEEN
ARKITEKTER

TEGN. NR: 5 | TEGN. 31/5 — 32

TRAC. | HØIDE.




BILAG E-05

| Rev. nr. | Revisjonen omhandler: | Tegn: | Ktr: | Dato: |
|---|---|---|---|---|
| C | Vindu i trapp beholdes | RA | POH | 13.02.09 |
| B | Søknad om endring | RA | POH | 06.01.09 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Prosjekt: Industrigata 40 | G.nr./B.nr. 215/96 | Tegningens innhold: Ny 6. etasje | Tegnr.: RA / Målestokk: 1:100 |
| Tiltakshaver: Olav Thon | Nybygg / ombygg<br>bolig/ forretning/ kontor/ bevertning<br>Endring av tillatelse | arkitektene fosse og aasen as<br>Kongensgate 12, 0153 Oslo<br>tlf: 22474240, fax: 22474241, e-mail: post@fosseaasen.no | Kontroll.: POH / Dato: 18.09.08 |
| | | | Tegningsnr.: A-104 / Revisjon: C |

# Industrigata 40

Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 177 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Majorstuen skole (1-10 kl.)<br>658 elever, 43 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Uranienborg skole (1-10 kl.)<br>789 elever, 43 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser | 12 min<br>1 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-...<br>408 elever, 30 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Kristelig gymnasium<br>450 elever, 15 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Akademiet videregående skole Oslo<br>450 elever | 11 min<br>0.9 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Bogstadveien<br>Linje 1N, 2N, 11N | 1 min<br>0.1 km |
| Bogstadveien<br>Linje 11, 19 | 1 min<br>0.1 km |
| Majorstuen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 7 min<br>0.6 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 19 min<br>1.6 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>5.1 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Godbiten barnehage (1-5 år)<br>35 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Hjelmsgate barnehage (0-5 år)<br>84 barn | 4 min<br>0.4 km |
| Fridheim barnehage (1-5 år)<br>74 barn | 4 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Bogstadveien | 1 min |
| Rema 1000 Industrigata | 1 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Valkyrien | 3 min |
| Boots apotek Bogstadveien | 1 min |
| Vinmonopolet Valkyrien | 3 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Dronning Astrids plass streetbaske... | 3 min |
| Den tysk-norske | 3 min |
| SATS Yoga Majorstuen | 2 min |
| Synergy | 4 min |

«Koselig og sentralt med alt du trenger.»

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 97/100

—

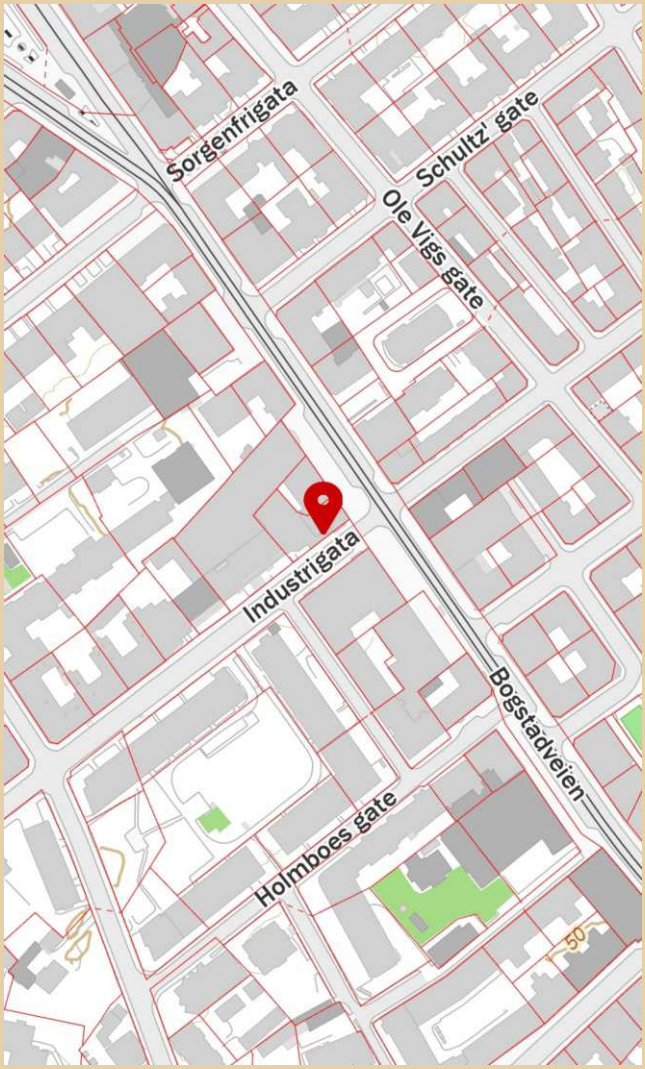
**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

—

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Tog/t-bane
- Gående




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Industrigata 40

Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 177 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Majorstuen skole (1-10 kl.)<br>658 elever, 43 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Uranienborg skole (1-10 kl.)<br>789 elever, 43 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser | 12 min<br>1 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-1...<br>408 elever, 30 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Kristelig gymnasium<br>450 elever, 15 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Akademiet videregående skole Oslo<br>450 elever | 11 min<br>0.9 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Bogstadveien<br>Linje 1N, 2N, 11N | 1 min<br>0.1 km |
| Bogstadveien<br>Linje 11, 19 | 1 min<br>0.1 km |
| Majorstuen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 7 min<br>0.6 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 19 min<br>1.6 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>5.1 km |

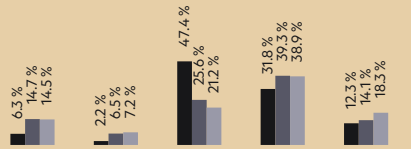
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Godbiten barnehage (1-5 år)<br>35 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Hjelmsgate barnehage (0-5 år)<br>84 barn | 4 min<br>0.4 km |
| Fridheim barnehage (1-5 år)<br>74 barn | 4 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Bogstadveien | 1 min |
| Rema 1000 Industrigata | 1 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Schultz gate/Majorstuen ø | 1.998 | 1 456 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 87/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 82/100

**Naboskapet**
Høflige 55/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Tog/t-bane
- Gående

## SPORT

| | |
|---|---|
| Dronning Astrids plass streetbasket | 3 min |
| Den tysk-norske | 3 min |
| SATS Yoga Majorstuen | 2 min |
| Synergy | 4 min |

«Koselig og sentralt med alt du trenger.»

— Sitat fra en lokalkjent

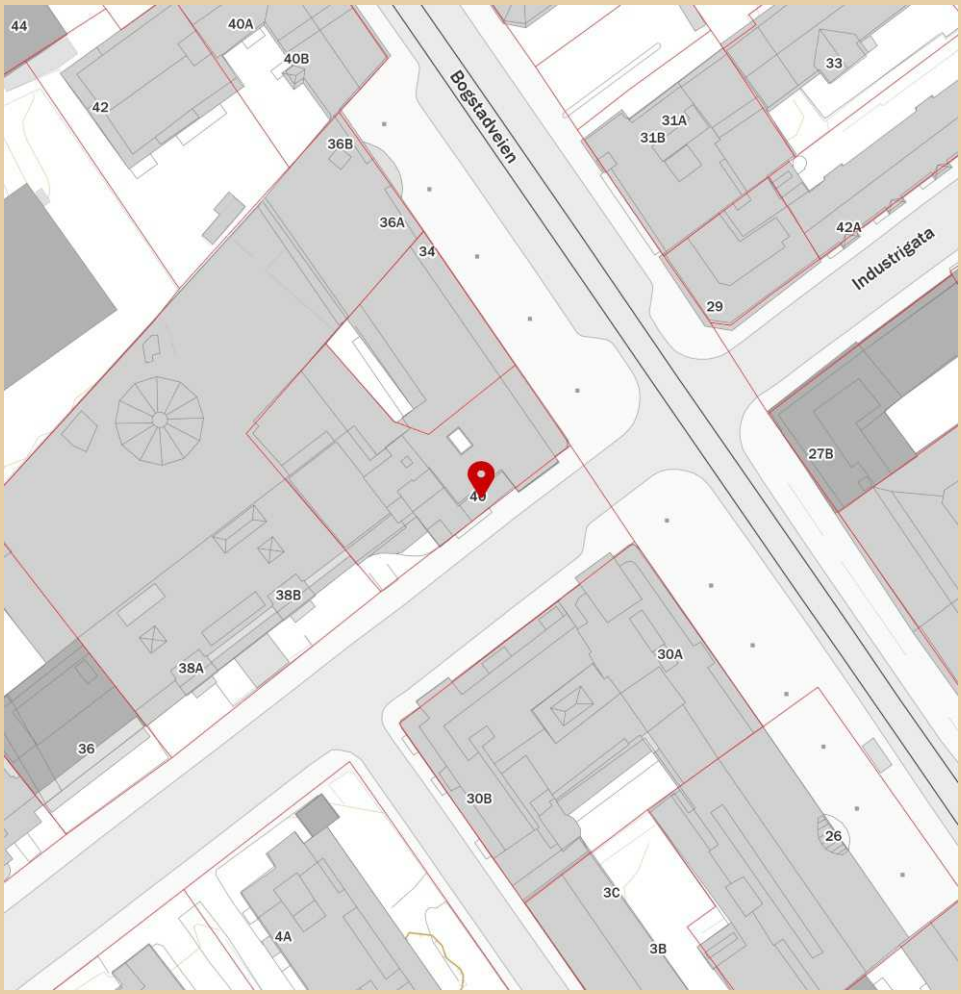
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 97/100

—

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

—

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

# Industrigata 40

Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 177 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Majorstuen skole (1-10 kl.)<br>658 elever, 43 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Uranienborg skole (1-10 kl.)<br>789 elever, 43 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Bolteløkka skole (1-7 kl.)<br>341 elever, 18 klasser | 12 min<br>1 km |
| Kristelig gymnasium grunnskole (8-...<br>408 elever, 30 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Fagerborg skole (8-10 kl.)<br>416 elever, 25 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Kristelig gymnasium<br>450 elever, 15 klasser | 9 min<br>0.7 km |
| Akademiet videregående skole Oslo<br>450 elever | 11 min<br>0.9 km |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Bogstadveien<br>Linje 1N, 2N, 11N | 1 min<br>0.1 km |
| Bogstadveien<br>Linje 11, 19 | 1 min<br>0.1 km |
| Majorstuen<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5 | 7 min<br>0.6 km |
| Nationaltheatret stasjon<br>Totalt 10 ulike linjer | 19 min<br>1.6 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 11 min<br>5.1 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Godbiten barnehage (1-5 år)<br>35 barn | 3 min<br>0.2 km |
| Hjelmsgate barnehage (0-5 år)<br>84 barn | 4 min<br>0.4 km |
| Fridheim barnehage (1-5 år)<br>74 barn | 4 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Meny Bogstadveien | 1 min |
| Rema 1000 Industrigata | 1 min |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Valkyrien | 3 min |
| Boots apotek Bogstadveien | 1 min |
| Vinmonopolet Valkyrien | 3 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Dronning Astrids plass streetbaske... | 3 min |
| Den tysk-norske | 3 min |
| SATS Yoga Majorstuen | 2 min |
| Synergy | 4 min |

«Koselig og sentralt med alt du trenger.»

— Sitat fra en lokalkjent

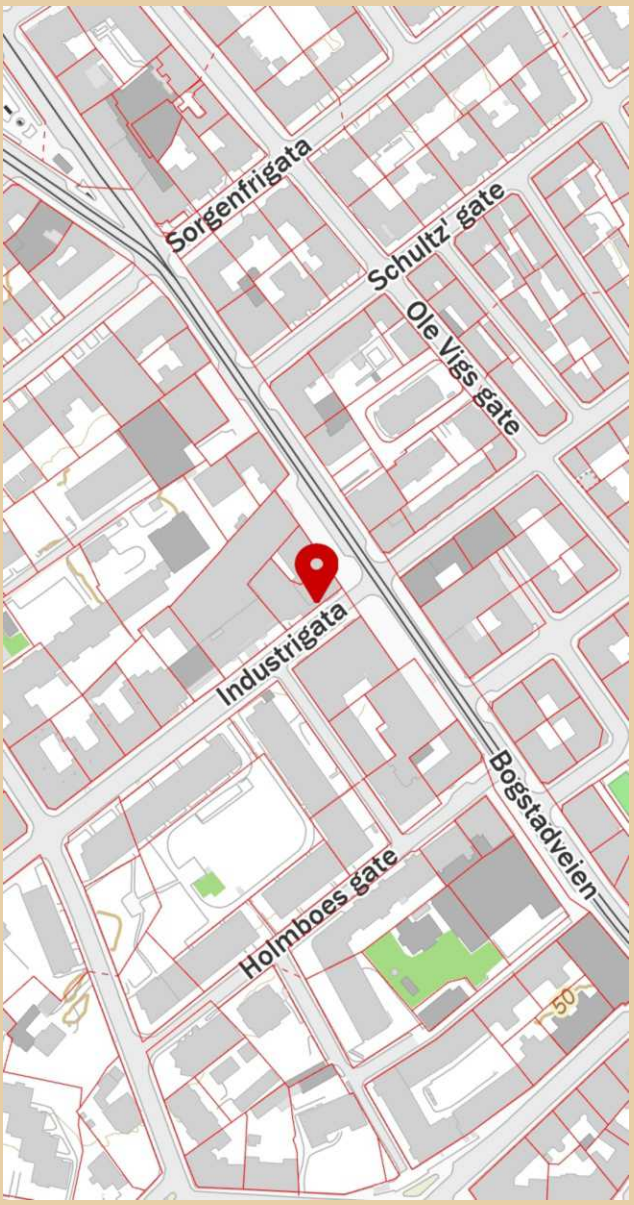
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 97/100

**Shoppingutvalg**
Meget bra 87/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Tog/t-bane
- Gående




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

# 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

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Industrigata 40, 0357 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 96, Snr. 35, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
328260031


**Meglerforetak:** PrivatMelgeren Driv

**Saksbehandler:** Mick H. S. Rødsten

**Mobil:** 950 83 002

**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.

---