



PRIVATMEGLEREN
PARK

INDUSTRIGATA 51

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

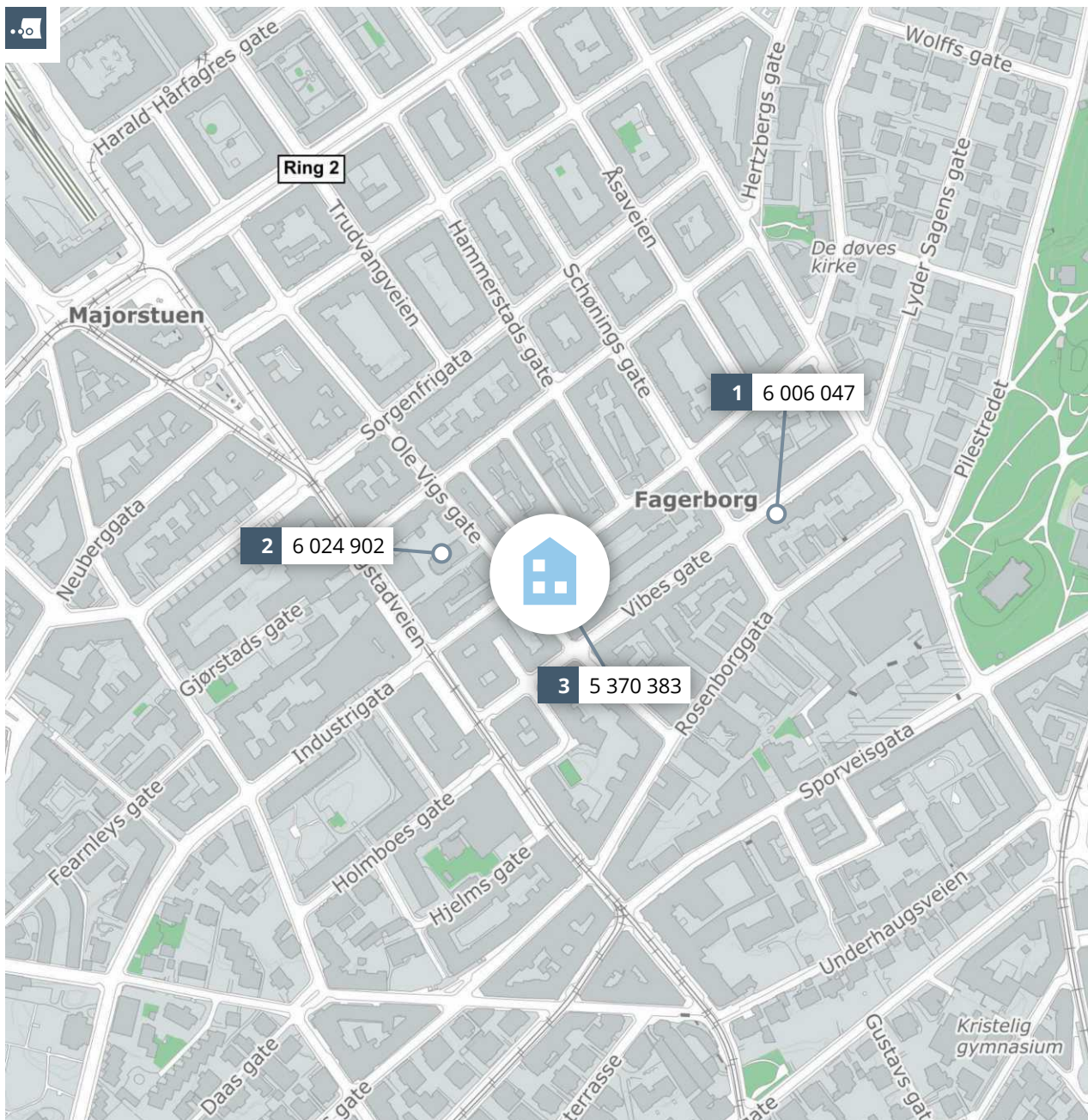
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verddivurdering **INDUSTRIGATA 51**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 31.08.2026

Meglerns verddivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelige salgsprisen kan avvike fra meglerns verddivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verddivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns samtykke, kan ikke verddivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verddivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Hannah Douglas.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Industrigata 51, 0357 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 214 BNR 134 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 301 OSLO

GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 4

Verdivurdert til

5 200 000

-	5 200 000	136 842
Fellesgjeld	Totalt	m ² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	38 m ²	3 m ²	- m ²	5 m ²	- m ²	- m ²
Byggeår	1939					

Fellesutgifter	3 465
Formue	32 720
Soverom	1
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vibes gate 23 44 m ² 1894 2. etg 1 sov	09.03.2026	5 785 000	5 950 000	56 047	6 006 047	136 501
2 Ole Vigs gate 16 42 m ² 1964 10. etg 1 sov	26.03.2026	5 950 000	5 950 000	74 902	6 024 902	143 450
3 Industrigata 51 36 m ² 1939 4. etg 1 sov	28.07.2026	4 950 000	5 300 000	70 383	5 370 383	149 177

Velkommen til en lekker og nyoppusset 2-roms med en attraktiv og sentral beliggenhet! Her får du en gjennomført bolig med en god og arealeffektiv planløsning, en solrik sydvestvendt balkong på ca. 5 m² og en rolig beliggenhet tilbaketrukket fra byens puls.

Leiligheten ligger i 3. etasje og vender i sin helhet mot en rolig sidegate, noe som gir en behagelig og skjermet atmosfære. Samtidig bor du midt i smørøyet, med kort vei til et rikt utvalg av butikker, serveringssteder, servicetilbud, grønne parker og svært gode kollektivforbindelser.

Leiligheten ble nyoppusset i 2026, mens badet ble rehabilitert i regi av sameiet i 2021. Her er det med andre ord lagt til rette for en enkel og komfortabel hverdag – perfekt for deg som ønsker en moderne bolig med en sentral og attraktiv beliggenhet.

Kort fortalt:

Lekker og nyoppusset 2-roms fra 2026
Perfekt førstegangskjøp eller attraktiv utleiebolig
Solrik og sydvestvendt balkong på ca. 5 m²
Rolig og tilbaketrukket beliggenhet mot sidegate
Bad rehabilitert i regi av sameiet i 2021
God og arealeffektiv planløsning med plass til flere soner
Lave felleskostnader – varmtvann og fyring inkludert
Egen kjellerbod på ca. 3 m²
Svært kort vei til dagligvare, shopping, kaféer og restauranter
Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon
Kort vei til flere av hovedstadens høyskoler og studiesteder
En beliggenhet som kombinerer det beste av byliv og ro

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 ulike informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
26.05.2026	28.05.2026	19.06.2026	3 850 000	4 275 000	0	4 275 000	2
16.03.1990		16.03.1990	-	300 000	-	300 000	3

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

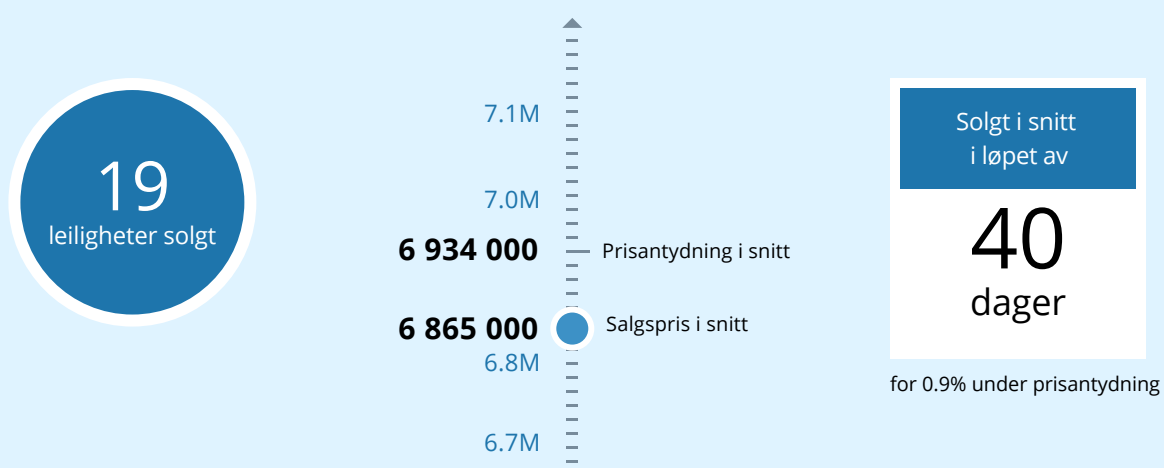
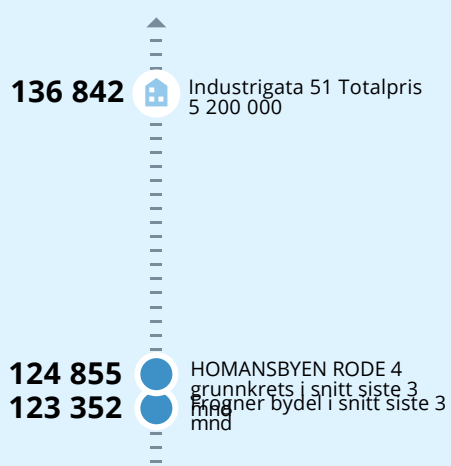
3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.



Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 4 grunnkrets nå



Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

Analyse m²-priser

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Park	Oppdragsnr.	6260437
Adresse	Industrigata 51		
Postnr.	0357	Sted	OSLO
Selgers navn	Stian Berner Karlsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

06/26

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

0

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☒ Nei ☐ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Badet ble totalrenovet i 2021 i regi av sameiet. I 2026 ble det byttet dusjbatteri og montert nytt sevantskap og ny servantkran

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Det ble gjort i 2021

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Det ble gjort i 2021

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Totalrenovering av bad i 2021

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering i 2021 i regi av sameiet. Det ble da lagt varmekabler og montert downlights. I 2026 så er speilskapet byttet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vedlegg

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☒ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

Initialer selger:
S B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

- ☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Totalrenovering av bad i 2021 i regi av sameiet. I 2026 ble det lagt opp til vaskemaskin i kottet

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- ☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Se vederlag

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- ☒ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- ☒ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

- ☒ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:
S B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

og
ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☒ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☒ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☒ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Trukket om alle kurser som ikke hadde jording, byttet ut alt av stikkontakter, lagt inn 3 nye kurser fra sikringsskapet og oppgradert hovedsikringen. Arbeidet ble gjort i 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☒ Ja

Av hvem?:

Thorsov Elektro As

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

Initialer selger:
S B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☒ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☒ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☒ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Det ble satt opp en lettvegg for soverom, lagt nytt gulv og montert nytt kjøkken

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☒ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☒ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☒ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☒ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse:

La fliser i gang og backsplash selv og satt opp lettvegg for soverom selv

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☒ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggscommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.
- ☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato

01.09.2026

Signert av

Stian Berner Karlsen

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Industriegata 51, 0357 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 134, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 41 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 21.08.2026

Rapportdato: 27.08.2026

Oppdragsnr.: 22396-2663

Eiendomsverdi ref nr: IF9179

Foretak: Bolig Design AS

Vår ref: Hannah Douglas
PM Park



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Bolig Design AS

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

Rapportansvarlig

Magne Jonassen

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642



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.

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 lovighet (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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, oppført i 1939. Bygningen er oppført over fire etasjer, i tillegg til loft og kjeller. Bygget har saltaksform med takteking av takstein, og det er montert snøfangere.

Leiligheten har et internt bruksareal på 38 m² og en takhøyde på ca. 262 cm. Boligen holder moderne standard og er betydelig oppgradert i 2026, herunder innvendige overflater, kjøkken og deler av det elektriske anlegget. Badet ble rehabilitert i 2021 i regi av borettslaget.

Boligen inneholder entré, bod med opplegg for vaskemaskin, bad, stue, separat kjøkken og soverom. Det medfølger i tillegg to boder i fellesareal.

Boligen har balkong orientert mot øst. Balkongen er oppført i betong og stål, med flislagt dekke og rekkverk i stål og glass. Balkongen er takoverbygget.

Etasjeskillet er utført som betongdekke. Vinduer har 2-lags glass, og boligen har brann- og lydklassifisert entrédør. Oppvarming skjer blant annet via radiatorer, og badet har elektriske varmekabler. Boligen har naturlig ventilasjon med termisk avtrekk fra badet og tilluft via ventiler i vinduene i øvrige oppholdsrom.

Boligen fremstår generelt som godt vedlikeholdt og betydelig oppgradert i nyere tid. Det er ikke registrert avvik med tilstandsgrad 3 (TG3). Registrerte avvik er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduene er malte og har 2-lags glass. Boligen har en brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdøren er utført i treverk og har 2-lags glass. Balkongen er oppført i betong og stål og er orientert mot øst. Det er lagt fliser over betongdekket. Rekkverket er utført i stål og glass og har forskriftsmessig høyde.. Balkongen er takoverbygget. Det ble ikke observert synlige forhold ved tilgjengelige deler som indikerer svikt i den bærende konstruksjonen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med laminat og flis. Utførelsen rundt rørgjennomføringene til radiatorene fremstår noe ufagmessig utført. Betongdekke utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor anses som antatte konstruksjonsopplysninger.

Det er utført stikkprøvemålinger i to rom for å kontrollere høydeforskjeller i etasjeskillet. Fra kjøkken inn mot stuen ble det målt en høydeforskjell på 18 mm, samt en høydeforskjell på 10 mm langs soverommet. Dette anses som mindre avvik som ikke har

praktisk betydning for normal bruk av boligen.

Innvendig har boligen slette dører.

Dørene er normalt montert og har ingen synlige skader utover normal bruksrelatert slitasje.

Ved befaringen ble det ikke gjort observasjoner som indikerer forekomst av skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til slik aktivitet. Det ble heller ikke registrert spor etter gnagere, inntreksveier for gnagere eller vesentlige skader eller svekkelser av konstruksjoner som følge av skadedyr.

Det ble videre ikke observert forhold som åpenbart vurderes å kunne påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS) på befaringsstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdelene under befaringen. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke undersøkt, og fravær av observasjoner er derfor ingen garanti for at slike forhold ikke kan forekomme.

Slike observasjoner blir ofte gjort når man bruker boligen over tid, og oppdragsgiver/eier bes om å kommentere dersom våre undersøkelser ikke har avdekket faktiske forhold.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har flislagte gulv- og veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket, samt lys integrert i speil. Rommet har naturlig oppdriftsventilasjon samt luftespalte i dørbladet for tilluft. Det er 20 mm fall/høydeforskjell fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket har ingen synlig slukmansjett/membran under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, dusjnise og servant med innredning.

Det foreligger ferdigattest fra kommunen for tiltaket. Ferdigattesten legges til grunn som dokumentasjon på at tiltaket er formelt ferdigstilt, og at nødvendig dokumentasjon og erklæringer fra ansvarlige foretak har foreligget i byggesaken. Det foreligger ikke ytterligere dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, som bilder eller annen utførelsesdokumentasjon. Tilliggende veggkonstruksjoner er av mur, hulltaking er derfor ikke foretatt. Som et kompenserende tiltak er det utført fuktsøk med en overflateindikator rundt vanninstallasjonene i rommet, uten å påvise forhøyede fuktnivåer på befaringsstidspunktet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminatbenkeplate. Det er montert platekledning over benkeplaten. Innredningen har nedfelt stålvaske med ettgreps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av kjøll-/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Innredningen fremstår fagmessig montert. Komfyrvakt og vannstoppesystem er installert. Kjøkkenet var nytt og ikke tatt i bruk på befaringsdagen. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besiktiget i rørfordelerskap som er lokalisert i himlingen på badet. Rørene er merket og rørfordelerskapet har synlig avrenning til gulv med vannnett gulv og sluk. (Det er opplyst at dreusspalte for

Beskrivelse av eiendommen

synliggjøring av eventuelt lekkasjevann ble etablert etter befaringsdagen).

Synlige deler av avløpsrørene er utført i plast. Badet ble rehabilitert i 2021, men det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon som bekrefter om avløpsrørene ble skiftet i forbindelse med rehabiliteringen. Alder og omfang av eventuell utskifting er derfor ukjent.

Boligen har naturlig ventilasjon med termisk avtrekk fra badet. Oppholdsrom får tilluft gjennom ventiler i vinduene.

Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

Boligen har radiatorer av nyere type, synlig montert på vegg. Det er utført fuktsøk under koblinger til radiatorene uten å påvise forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og oppgis installert eller totalt rehabilitert i perioden 2021–2026. Det opplyses om at samtlige elektriske ledninger er trukket om, og at sikringsskapet ble oppgradert med jordfeilautomater i 2026. De eldste komponentene i det elektriske anlegget er dermed varmekablene og tilhørende termostater på badet.

Boligen har røykvarsler og brannslukker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

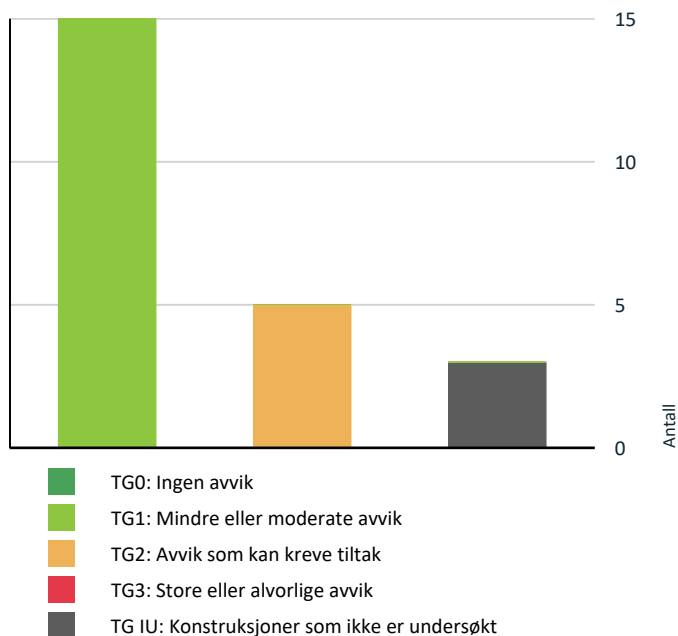
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger eldre byggemeldte tegninger av etasjeplanet. Tegningene angir ikke rommenes bruk/formål, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig sammenligning av opprinnelig og dagens rombruk. Leilighetens ytre avgrensning og karakteristiske utforming vurderes å samsvare med leiligheten vist på tegningen. Dagens innvendige rominndeling avviker fra tegningen ved at det er etablert/endret innvendige skillevegger. Dagens balkong fremkommer ikke av den fremlagte tegningen. Det er ikke fremlagt eventuelle senere godkjente tegninger som dokumenterer disse endringene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

 Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank [Gå til side](#)

 Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

 Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

 Våtrom > Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1939

Kommentar

Byggeåret er hentet fra Eiendomsverdi.

Anvendelse

Bolig

Standard

Leilighet med bad fra 2021, separat stue- og kjøkkenløsning, ett soverom og balkong. Boligen har en takhøyde på 262 cm og holder moderne standard.

Vedlikehold

Boligen er godt vedlikeholdt. Tilstandsrapporten inneholder enkelte avvik med TG2. Se nærmere omtale av vedlikehold og registrerte avvik i rapporten.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Boligen har en brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Døren har behov for vedlikehold, da den er noe treg å åpne og lukke. Man kan forsøke å smøre og justere hengslene. Dersom dette ikke fungerer bør døren demonteres og tilpasses karmen på nytt.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdøren er utført i treverk og har 2-lags glass.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkongen er oppført i betong og stål og er orientert mot øst. Det er lagt fliser over betongdekket. Rekkverket er utført i stål og glass og har forskriftsmessig høyde.. Balkongen er takoverbygget. Det ble ikke observert synlige forhold ved tilgjengelige deler som indikerer svikt i den bærende konstruksjonen.



INNENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat og flis. Utførelsen rundt rørgjennomføringene til radiatorene fremstår noe ufagmessig utført.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himling er kledd med malte plater.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Betongdekke utgjør etasjeskiller mot underliggende areal. Gulvet er ikke åpnet, og oppbygging er derfor ikke verifisert ved visuell kontroll; våre beskrivelser av konstruksjonens oppbygging må derfor anses som antatte konstruksjonsopplysninger.

Det er utført stikkprøvemålinger i to rom for å kontrollere høydeforskjeller i etasjeskillet. Fra kjøkken inn mot stuen ble det målt en høydeforskjell på 18 mm, samt en høydeforskjell på 10 mm langs soverommet. Dette anses som mindre avvik som ikke har praktisk betydning for normal bruk av boligen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen slette dører. Dørene er normalt montert og har ingen synlige skader utover normal bruksrelatert slitasje.

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Ved befaringen ble det ikke gjort observasjoner som indikerer forekomst av skadedyr, fuktkrevende insekter eller skader som kan knyttes til slik aktivitet. Det ble heller ikke registrert spor etter gnagere, inntreksveier for gnagere eller vesentlige skader eller svekkelser av konstruksjoner som følge av skadedyr.

Det ble videre ikke observert forhold som åpenbart vurderes å kunne påvirke helse, miljø og sikkerhet (HMS) på befaringsstidspunktet.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler under befaringen. Skjulte konstruksjoner og utilgjengelige områder er ikke undersøkt, og fravær av observasjoner er derfor ingen garanti for at slike forhold ikke kan forekomme.

Slike observasjoner blir ofte gjort når man bruker boligen over tid, og oppdragsgiver/eier bes om å kommentere dersom våre undersøkelser ikke har avdekket faktiske forhold.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagte gulv- og veggflater, samt et hvitmalt, slett tak. Det er installert varmekabler i gulvet og spotlights i taket, samt lys integrert i speil. Rommet har naturlig oppdriftsventilasjon samt luftespalte i dørbladet for tilluft. Det er 20 mm fall/høydeforskjell fra gulvet ved døren mot sluket. Sluket har ingen synlig slukmansjett/membran under klemringen. Badet er utstyrt med sanitærutstyr, herunder toalett, dusjnische og servant med innredning.

Årstall: 2021 Kilde: Offentlig informasjon

ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ferdigattest fra kommunen for tiltaket. Ferdigattesten legges til grunn som dokumentasjon på at tiltaket er formelt ferdigstilt, og at nødvendig dokumentasjon og erklæringer fra ansvarlige foretak har foreligget i byggesaken. Det foreligger ikke ytterligere dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, som bilder eller annen utførelsesdokumentasjon.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Det er hull i veggflis fra tidligere utstyr i rommet som ikke er tettet med silikon.

Årstall: 2021 Kilde: Offentlig informasjon

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt ca. 20 mm total høydeforskjell fra gulvet ved døråpningen til overkant slukrist.

ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Vanntett sjikt er ukjent (det foreligger ingen dokumentasjon utover ferdigattest fra kommunen). Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra overkant slukrist til membranens avslutning ved døråpningen er ca. 20 mm.

Årstall: 2021 Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Det anbefales å innhente ytterligere dokumentasjon på utførelsen av rommets tettesjikt. Membranen ligger i hovedsak skjult bak overflatene, og når det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på utførelsen, er det ikke mulig å verifisere membranens utførelse, tilslutninger og kvalitet. Eventuelle feil eller mangler ved tettesjiktet kan medføre fuktinntrengning og vannskader på tilstøtende konstruksjoner dersom rommet utsettes for lekkasje eller annen vannbelastning.



Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2021

Kilde: Offentlig informasjon

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilliggende veggkonstruksjoner er av mur, hulltaking er derfor ikke foretatt. Som et kompensierende tiltak er det utført fuktsøk med en overflateindikator rundt vanninstallasjonene i rommet, uten å påvise forhøyede fuktnivåer på befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er utført med slette fronter og laminatbenkeplate. Det er montert platekledning over benkeplaten. Innredningen har nedfelt stålvaske med ettgrep blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av kjøøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Innredningen fremstår fagmessig montert. Komfyrvakt og vannstoppesystem er installert. Kjøkkenet var nytt og ikke tatt i bruk på befaringsdagen.

Årstall: 2026

Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2026

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

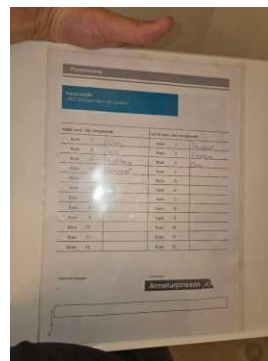
TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørene er besikket i rørfordelerskap som er lokalisert i himlingen på badet. Rørene er merket og rørfordelerskapet har synlig avrenning til gulv med vanntett gulv og sluk. (Det er opplyst at drensspalte for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann ble etablert etter befaringsdagen).

Årstall: 2021

Kilde: Offentlig informasjon



Tilstandsrapport



Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsrørene er utført i plast. Badet ble rehabilitert i 2021, men det foreligger ikke opplysninger eller dokumentasjon som bekrefter om avløpsrørene ble skiftet i forbindelse med rehabiliteringen. Alder og omfang av eventuell utskifting er derfor ukjent.

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med termisk avtrekk fra badet. Oppholdsrom får tilluft gjennom ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det er ikke etablert tilluftsventil på soverommet. Manglende tilluftsventil kan medføre noe redusert luftutskifting på soverommet. Det er etablert tilluftsventiler i øvrige rom i boligen.

Varmtvannsbereder/tank

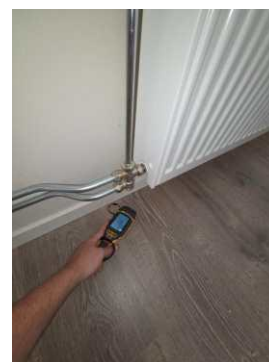
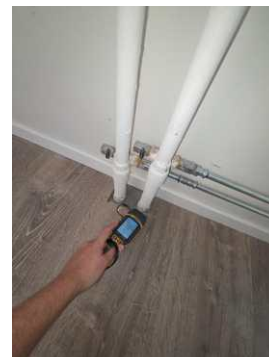
Beskrivelse

Varmtvann (forbruksvann) leveres via felles varme- og varmtvannsinstallasjon, som er en del av byggets sentrale varmtvannssystem. Varmtvannstanken er plassert i fellesarealene og vedlikeholdes av sameiet/borettslaget. Systemet er en del av fellesanlegget og er ikke vurdert i denne rapporten.

Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen har radiatorer av nyere type, synlig montert på vegg. Det er utført fuktøk under koblinger til radiatorene uten å påvise forhøyede fuktverdier på befaringsdagen.



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 forenklete 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 mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999, og oppgis installert eller totalt rehabilitert i perioden 2021–2026. Det opplyses om at samtlige elektriske ledninger er trukket om, og at sikringsskapet ble oppgradert med jordfeilautomater i 2026. De eldste komponentene i det elektriske anlegget er dermed varmekablene og tilhørende termostater på badet.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og brannslukker.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

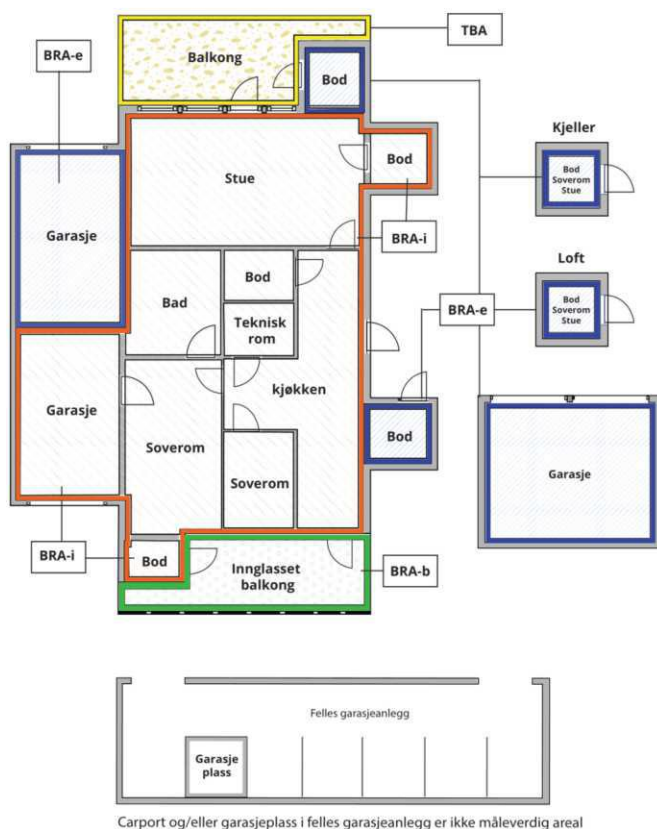
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	38	3		41	5
SUM	38	3			5
SUM BRA	41				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bod med opplegg for vaskemaskin, bad, stue, kjøkken, soverom	Bod i fellesareal, bod i fellesareal	

Kommentar

Leiligheten er medregnet som BRA-i (internt bruksareal).
Boder utenfor leiligheten er medregnet som BRA-e (eksternt bruksareal).
Balkong er medtatt som TBA (terrasse- og balkongareal).

Det er oppgitt areal etter ny arealstandard NS 3940:2023. Boligen kan ha sjakter, og piper som tas med som internt bruksareal. Bodarealer som ligger i fellesarealer med disposisjonsrett kan endres av boligselskapet.
Opplysninger vedr bruksrett til boder er oppgitt av eier. Vedtekter kan endre eiers rettighet til bod/rom i fellesareal.
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."

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger eldre byggemeldte tegninger av etasjeplanet. Tegningene angir ikke rommenes bruk/formål, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig sammenligning av opprinnelig og dagens rombruk. Leilighetens ytre avgrensning og karakteristiske utforming vurderes å samsvare med leiligheten vist på tegningen. Dagens innvendige rominndeling avviker fra tegningen ved at det er etablert/endret innvendige skillevegger. Dagens balkong fremkommer ikke av den fremlagte tegningen. Det er ikke fremlagt eventuelle senere godkjente tegninger som dokumenterer disse endringene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Følgende arbeider er utført i 2026: boligens innvendige overflater og kjøkken er pusset opp. Det er etablert et soverom i deler av tidligere stue. Det er utført arbeid på det elektriske anlegget, herunder montert nye sikringer og trukket om ledninger. Badet ble renoveret i 2021 i regi av borettslaget.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: På bakgrunn av tilgjengelig tegningsgrunnlag er det ikke mulig å fastslå om endringene har vært søknadspliktige eller krevd offentlig godkjenning. Det er ikke påvist åpenbare ulovligheter ved befaringen.



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.8.2026	Marius Jonassen	Takstingeniør
	Stian Berner Karlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	134		11	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Industrigata 51

Hjemmelshaver

Karlsen Stian Berner

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ettertraktet og sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til byens pulserende liv. Umiddelbar nærhet til Bogstadveien og et rikt utvalg av servicetilbud, samt kollektivknutepunktet Majorstuen. Flotte rekreasjonsområder i Frognerparken og Frognerkilen er også bare en kort spasertur unna.

Adkomstvei

Fra Oslo: Kjør mot vest på Dronning Mauds gate. Ta Arbins gate til Henrik Ibsens gate. Ta Frederiks gate/Rv162 til Kristian IVs gate. Sving til venstre og inn på Kristian IVs gate. Fortsett på Wergelandsveien/Fv168. Ta Uranienborgveien til Industrigata i Majorstuen

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Bygård med sentral beliggenhet.

Tinglyste/andre forhold

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2026	- Bygge tegning er mottatt og gjennomgått.

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *“Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.”*

Les rapporten nøye og spesielt avsnitt som gjelder elektrisk.



Forutsetninger

Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten. Elektrisk anlegg er kun vurdert på dokumentasjon og åpenbare feil.

Oppdraget er utført av en ekstern takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver. Takstingeniøren følger det regelverk og de etiske regler Norsk takst har fastsatt for medlemmene.

Opplysninger om oppgraderinger/utskiftninger og årstall for dette er gitt av eier eller datostempling på produkter.

Marius Jonassen har deltatt på befaring for dette oppdraget.

Magne Jonassen er hovedansvarlig takstingeniør.



Adresse

Industrigata 51, 0357 OSLO

Dato for energimerking

01.09.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-342474

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

80515391

Gårdsnummer

214

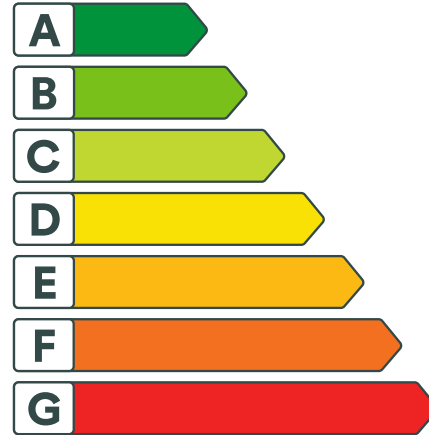
Bruksnummer

134

Seksjonsnummer

11

Bruksenhetsnummer

H0303


Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.



Boliginformasjon

Byggeår

1939

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

41,0 m²

Oppvarmet bruksareal

38,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Fjernvarme

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlastes kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

 kWh/m² per år

130,85



Industrigata 51, 0357 OSLO

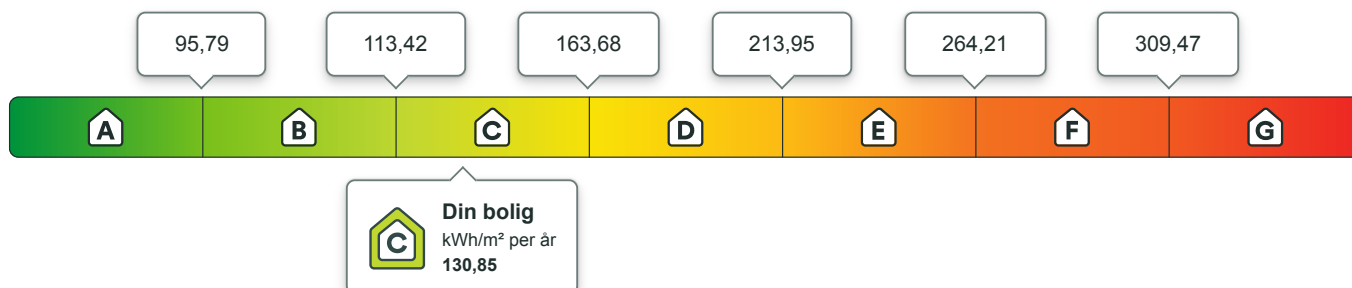


Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standardisert, slik at boligens energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlastet kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrullet evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år

9 269,72

kWh/m² per år

130,85

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.



Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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 3031:2025.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Industrigata 51, 0357 OSLO



Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis "nei" betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Solceller Nei	Lekkasjetall Nei



Industrigata 51, 0357 OSLO



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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. Kjøøl - 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 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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. Monter 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 19: 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 sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: 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 ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen 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 21: 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 ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen 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 22: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

VEDTEKTER FOR SAMEIET INDUSTRIGT. 51

Sameiet Industrigata 51 org.nummer 971 273 291

Dato : 12 juni 2025

Vedtekt # 01

Vedtekt ved seksjonering # 1989-01

Sameiets navn er Industrigt. 51

Vedtekt # 02

Vedtekt ved seksjonering # 1989-02

Eiendommen gnr. 214 bnr. 134 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de 17 seksjoner (15 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner) som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenheters innbyrdes arealer. Nevneren i sameiebrøken er:

Snr.1 N 26/740	Snr.10 B 40/740
Snr.2 N 27/740	Snr.11 B 41/740
Snr.3 B 58/740	Snr.12 B 41/740
Snr.4 B 57/740	Snr.13 B 84/740
Snr.5 B 41/740	Snr.14 B 40/740
Snr.6 B 40/740	Snr.15 B 41/740
Snr.7 B 41/40	Snr.16 B 40/740
Snr.8 B 41/740	Snr.17 B 41/740
Snr.9 B 41/740	

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesarealer.

Vedtekt # 03

Vedtekt ved seksjonering # 1989-03

Vedtektsendring # 2025-01 erstattet vedtekt # 1989-03

Det er fastsatt bruksreglement for enkelte seksjonseieres enerett til bruk av boder.

Bruksreglement boder:

Seksjon 3 – bod 1 og 20 Seksjon 4 – bod 22 og 26 Seksjon 5 – bod 8 og 13 Seksjon 6 – bod 9 og 31 Seksjon 7 – bod 24 og 28	Seksjon 8 – bod 10 og 25 Seksjon 9 – bod 3 og 4 Seksjon 10 – bod 2 og 29 Seksjon 11 – bod 5 og 23 Seksjon 12 – bod 11 og 27	Seksjon 13 – bod 5 Seksjon 14 – bod 17 og 32 Seksjon 15 – bod 6 og 7 Seksjon 16 – bod 14 og 21 Seksjon 17 – bod 12 og 27
---	---	--

Vedtekt # 04

Vedtekt ved seksjonering # 1989-04

Vedtektsendring # 1990-01 erstattet vedtekt # 1989-04

Vedtektsendring # 2025-02 erstattet vedtekt # 1990-01

Sameiet gir styret anledning til å fastsette fordelingsnøkler for fellesutgifter.

Vedtekt # 05 - utgått

Vedtekt ved seksjonering # 1989-05

Vedtekten utgår i sin helhet ref vedtektsendring # 2025-03

Vedtekt # 06 - utgått

Vedtekt ved seksjonering # 1989-06

Vedtekten utgår i sin helhet ref vedtektsendring # 2025-04

Vedtekt # 07

Vedtekt ved seksjonering # 1989-07

Vedtektsendring # 2025-05 erstattet vedtekt # 1989-07

Bestemmelsene som omhandler styret i eierseksjonsloven følges. Det er fastsatt følgende regler som ikke skal være i konflikt med loven. Det opprettholdes ordning med varamedlemmer. Det stilles ikke krav ved valg av styret at det skal være varamedlemmer, men om det velges varamedlemmer skal de velges blant seksjonseiere. Det stilles ikke krav til at styremedlemmer er seksjonseier.

Vedtekt # 08 - utgått

Vedtekt ved seksjonering # 1989-08

Vedtekten utgår i sin helhet ref vedtektsendring # 2025-06

Vedtekt # 09

Vedtekt ved seksjonering # 1989-09

Vedtektsendring # 2025-07 erstattet vedtekt # 1989-09

Det er alltid gjeldende Lov om eierseksjonslov som kommer til anvendelse i sameiet.

Vedtekt # 10

Vedtektsendring # 2022-01

Det er gitt samtykke til etablering utgang til bakgård direkte fra 1. etasje for seksjon 3 og for seksjon 4 med trapp ned fra fransk dør og ned til en platting. Det skal være enhetlig utforming for begge seksjoners trapp og platting. Det skal ikke settes opp levegger eller gjerder, men det kan beplantes langs to av sidene og ca 30 cm utenfor plattingens kant.

Seksjon 3 har fra juni 2022 enerett med bruk i 30 år for areal til platting med trapp ned fra fransk dør. Arealet skal være innenfor 5,0 meter langs gårdens fasade utenfor seksjon 3, og maksimalt 2,5 meter ut i bakgården fra gårdens fasade.

Seksjonseier har selv kostnader til etablering av trapp og platting. Seksjonseier har selv vedlikeholdsplikten for trapp og platting og er selv ansvarlig for kostnader til vedlikeholdet. Seksjonseier er selv ansvarlig for at trapp og platting som etableres og videre vedlikeholdes er i henhold til standard / god byggeskikk. med trapp ned fra fransk dør og ned til en platting. Det skal være enhetlig utforming for begge seksjoners trapp og platting. Det skal ikke settes opp levegger eller gjerder, men det kan beplantes langs to av sidene og ca 30 cm utenfor plattingens kant.

Vedtekt # 11

Vedtektsendring # 2022-02

Det er gitt samtykke til etablering utgang til bakgård direkte fra 1. etasje for seksjon 3 og for seksjon 4 med trapp ned fra fransk dør og ned til en platting. Det skal være enhetlig utforming for begge seksjoners trapp og platting. Det skal ikke settes opp levegger eller gjerder, men det kan beplantes langs to av sidene og ca 30 cm utenfor plattingens kant.

Seksjon 4 har fra juni 2022 enerett med bruk i 30 år for areal til platting med trapp ned fra fransk dør. Arealet skal være innenfor 5,0 meter langs gårdens fasade utenfor seksjon 4, og maksimalt 2,5 meter ut i bakgården fra gårdens fasade.

Seksjonseier har selv kostnader til etablering av trapp og platting. Seksjonseier har selv vedlikeholdsplikten for trapp og platting og er selv ansvarlig for kostnader til vedlikeholdet. Seksjonseier er selv ansvarlig for at trapp og platting som etableres og videre vedlikeholdes er i henhold til standard / god byggeskikk.

Vedtekt # 12

Vedtektsendring # 2022-03

Sameiet skal ha fastsatt vanlige ordensregler til sikring av god husorden og forsvarlig behandling av eiendommen. Ordensreglene er vedlegg til vedtektene. Styret har fullmakt til å vedta midlertidige endringer av og tillegg til ordensreglene. Slike endringer og tillegg skal uten unntak behandles og vedtas på første ordinære eller ekstraordinære årsmøte.

Eier og beboere, og også besøkende plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforståtte med at brudd på disse anses som brudd på eiernes forpliktelser.

<Dokumentslutt>

Versjonslogg vedtekter:

10.05.1989: Sameiet ble stiftet i 1989 under lov om eierseksjoner fra 4. mars 1983. Vedtekter vedtatt ved etableringen 10. mai 1989 er protokollført ved Stiftelsesmøte og konstituerende sameiemøte. Dette er vedtekt #1 til og med # 9 og merket Vedtekt ved seksjonering.

25.04.1990: Vedtektsendring # 1990-01 erstattet vedtekt # 1989-04.

15.06.2022: Tilføyelser til vedtektene er # 11, # 12 og # 13 fra årsmøtet i 2022.

04.06.2025. Vedtektsendring for # 03, # 04, # 05, # 06, # 07, # 08 og # 09 fra årsmøtet i 2025

Master er en redigerbar versjon. Ved endring av vedtekter eller tilførsel av nye, settes et nytt hoveddokument med ny dato.

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET INDUSTRIGT. 51

Sameiet Industrigata 51 org. nr. 971 273 291 / Dato : 11.05.2025

1. INTRODUKSJON	2
2. PRAKTISKE FORHOLD	2
1) Fellesarealer	2
2) Ro og orden	2
3) Praktiske forhold – styrets meldinger er elektronisk kommunikasjon	2
4) Praktiske forhold - oppdragsavtale og myndighet forretningsfører	3
5) Praktiske forhold – informasjon til styret ved utleie – informer beboere om ordensregler	3
6) Praktiske forhold– melde skader – ordensregler	3
7) Praktiske forhold– nøkler til inngangsdør / fellesarealer	3
8) Praktiske forhold– felles utearealer / balkong / terrasse	3
9) Praktiske forhold – adgang boder om behov	3
10) Praktiske forhold - fellesinstallasjoner	3
11) Praktiske forhold - brannvern / brannsikkerhet	3
12) Praktiske forhold – søppelordningen – søppelstativet	4
3. EIERFORHOLD / NYE EIERE	4
13) Ny eier / nye beboere skal godta vedtekter / ordensregler som bindende	4
14) Eierskiftegebyr	4
15) Fysisk person når seksjon er eiet av selskap	4
16) Spesielt for næringsseksjoner på grunnplan mot gata	4
4. DRIFT, VEDLIKEHOLD OG ENDRINGER	4
17) Melderutine for alle seksjonseiere endring kjøkken / bad / rør	4
18) Ansvar for våtrom / og hvor vanntilførsel / eller brukes vann uten sluk / instruks for våtrom	4
19) Ansvar for rør / instruks for rør	5
20) Endring som påvirker byggets eksteriør / interiør mot fellesareal	5
21) Tilgang til seksjon for ettersyn / gyldige og vedtatte vedlikeholdstiltak	5
22) Mangelfullt vedlikehold som skal utbedres	5
23) Plikt til å melde skade og utføre forebyggende tiltak	5
24) Egenandel/direkte utlegg dekkes av seksjonseier om erstatningsansvar slått fast ved paragraf 34	6
25) Økonomi – om behov for ekstra (tilstrekkelig) midler felleskostnader	6
26) Økonomi - fordeling av felleskostnader	6

1. INTRODUKSJON

Formål med dette dokumentet er å verne om hensynet til gårdens verdi, felles installasjoner og hensyntagen til bofellesskapet. Det er husordensregler, med informasjon om praktiske forhold og reglementer.

Eierseksjon er en eierandel i en seksjonert eiendom, der eieren har enerett til å bruke en bestemt del av eiendommen, men der hele eiendommen er i sameie med andre seksjonseiere. Resten av eiendommens område, kalt fellesareal, deler seksjonseier med de andre eierne i sameiet. Eier er seksjonseier. Beboer er den som har fast bosted i seksjonen og kan kontaktes om det er behov for tilgang til seksjonen. Leietaker er den som er seksjonseiers motpart når leietaker leier seksjonen av en seksjonseier. For næringsseksjonene på gateplan regnes leietaker som beboer i ordensreglene. Seksjon kan kalles leilighet. Seksjonseier holdes ansvarlig om beboer ikke forholder seg til ordensregler.

Gården er på gul liste hos Byantikvaren og utskifting, vedlikehold og reparasjoner på eksteriør / fasade krever veiledning fra Byantikvaren og søknad ved plan om utvendige endringer.

2. PRAKTISKE FORHOLD

Nyttig informasjon og prosedyrer for praktiske forhold vedlikeholdes av styret.

1) Fellesarealer

Seksjonseieren skal behandle seksjonen og fellesareal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av seksjonen og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for gårdens eiere og beboere.

Fellesareal er kjeller med boder og korridorer, trappeløp og -repos, brannbalkonger, inngangspartier og bakgården.

Boder i kjeller er tildelt den enkelte seksjon. Fellesanlegg i kjeller med felles bruk er søppelstativ, sykkelrom og enkelt vaskeri (inkl. toalett/vask - avstengt). Fellesanlegg må ikke benyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk som er avtalt eller forutsatt. Vaskemaskin / tørk av tøy brukes i tur og orden.

Den enkelte beboer er ansvarlig for å holde orden i fellesarealer. Det skal ikke hensettes større gjenstander som tilhører beboere. Det skal ikke røykes eller brukes bart lys. Dette er begrunnet i brannvern og helse. Se info om brannvern og søppelordningen.

Det er i kjelleren tekniske rom for bergvarmeanlegget og hovedtavle som ikke er til felles benyttelse eller bruk. Det er store investeringer for sameiet i disse rommene. Disse skal heller ikke benyttes til å hensette annet enn utstyr som tilhører gårdens vedlikehold eksempelvis gressklipper og fukttørkere.

Ikke la vinduene i trappeløpet bli stående åpne. Regnvær trekker inn i karmene og ødelegger for det nedre vinduspanelet. Vindu kan slås i stykker ved vind. Dette er begrunnet i kostnader vedlikehold og reparasjon.

2) Ro og orden

Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være ro i leilighetene og fellesarealene. Utenfor denne perioden må det ikke drives med aktivitet med høy lyd, vedlikeholdsarbeid eller drives annen aktivitet som kan volde sjenanse eller ulempe for naboer. Tilsvarende gjelder for kl. 00.00 til kl. 24.00 på søndager / helligdager med henvisning til helligdagsloven.

Ved planlagte arbeider eller aktiviteter med støy (fest / selskap) som vil foregå utover disse tidene bør det varsles. Eier kan varsle med e-postlisten til eiere. Eier / beboer / håndverker henger opp informasjon på oppslagstavlen i første etasje.

3) Praktiske forhold – styrets meldinger er elektronisk kommunikasjon

Styret har bestemt at meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseiere med bruk av elektronisk kommunikasjon. Det sendes fra styrets private e-postadresser. Meldinger fra seksjonseiere kan sendes styret ved deres private e-postadresser. Styrets e-postadresser vil finnes under saken for valg i protokollen fra årsmøtet.

4) Praktiske forhold - oppdragsavtale og myndighet forretningsfører

Forretningsførers myndighet er regulert i den til enhver tid oppdragskontrakt inngått med forretningsfører. Avtale er inngått med Agio Forvaltning. Agio Forvaltning leverer en portal som seksjonseiere logger seg på for oversikt faktura og dokumenter. Lenke : [Agio Forvaltning](#).

5) Praktiske forhold – informasjon til styret ved utleie – informer beboere om ordensregler

Ved utleie sendes informasjon om leietakers og beboeres navn / e-post og telefonnummer til styret. Se pkt. 3. Seksjonseier holder selv beboere oppdatert om ordensregler. Seksjonseier holdes ansvarlig om beboer ikke forholder seg til ordensregler.

6) Praktiske forhold– melde skader – ordensregler

Ved hendelser meldes dette til styret, utover dette kontaktes håndverkere / leverandør som sameiet har avtale med eller oftest anvender. Se [151 – oversikt serviceavtaler](#). Gården er vårt felles anliggende og alle har et ansvar for å umiddelbart å begrense situasjonen når det oppstår.

7) Praktiske forhold– nøkler til inngangsdør / fellesarealer

Styret eller den styret gir fullmakt, skal godkjenne utstedelse av ny fysisk nøkkel til sameiets fellesareal (låssystem). Det er bare seksjonseier som kan henvende seg for ny nøkkel / åpning for ny fysisk nøkkel til fellesareal. Det bes om snarest mulig informasjon dersom fysisk / elektronisk nøkkel er mistet/ tapt og bør slettes. Det bes om at seksjonseier sørger for kansellering av digitale nøkler ved opphør av utleieforhold. Seksjonseier er selv ansvarlig for nøkler til egen seksjon og sine nøkler til fellesareal.

8) Praktiske forhold– felles utearealer / balkong / terrasse

Ro og orden skal følges. Vis hensyn også til nabogårdene.

Bakgården er til felles benyttelse for alle beboere. Seksjon 3 og seksjon 4 med utgang direkte til bakgård har vedtektsfestet bruksrett og vedlikeholdsplikt til sitt areal med platting i bakgården. De andre seksjonene kommer ut til bakgården via kjeller. Hold døren låst når ikke bakgården er i bruk.

Det står gressklipper i kjeller. Uten vaktmesterordning er det oss selv som klipper gress og steller bakgård.

Har seksjonen balkong eller terrasse er det eiers ansvar å holde den fri for sne og is. Om det oppstår skade på balkong eller terrasse kan det gi følgeskader med store økonomiske konsekvenser for sameiet.

Det skal ikke være blomsterkasser på yttersiden av rekkverket til balkongene eller rekkverket på terrasene i femte etasje. Dette for å unngå ulykker som kan skade 3. part.

For evt. grilling på balkonger eller terrasser følges råd fra stiftelsen Brannvernforeningen, og elektrisk grill og gassgrill kan benyttes, men ikke kullgrill som er mindre trygt alternativ. Det kan i bakgården med forsiktighet benyttes kullgrill. Det forutsettes at restriksjoner grunnet sesongvis stor brannfare respekteres. Det skal ikke grilles etter klokken 23:00 på kvelden.

9) Praktiske forhold – adgang boder om behov

Eier / beboer må gi adgang til bod ved vedlikehold av kjeller, eller ved behov for tilgang til fellesinstallasjoner som teknisk kabling / rørløp som er innenfor bodens areal.

10) Praktiske forhold - fellesinstallasjoner

Eieren har ikke anledning til å gjøre forandringer i fellesinstallasjoner som er innenfor eller omfattet av fellesskapets vedlikeholdsplikt eller i byggets bærende konstruksjoner. Eieren må ikke foreta noe som kan gi forhøyelse av sameiets forsikringspremie eller andre utgifter for fellesskapet.

11) Praktiske forhold - brannvern / brannsikkerhet

Varsle brannvesenet på nødnummer 110.

Rømningsveier i gården er hovedtrappen og branntrepp mot bakgården. Rømningsveier skal være ryddige. Sjekk at vinduer mot branntrepp mot bakgården er lette å åpne.

Dersom du vet at brannvesenet er på vei kan det være riktig å bli på rommet eller på balkongen. Gi i så fall tydelige signaler om hvor du oppholder deg, slik at du raskt får hjelp.

Alle seksjoner skal ha minimum en fungerende røykvarsler som høres i alle rom. Dette er eier selv ansvarlig for å anskaffe og montere. Husk på å skifte batterier og rengjøring, sjekk jevnlig om den fungerer.

Alle seksjoner skal ha egnet slukkeutstyr. Dette er seksjonseier selv ansvarlig for å anskaffe og montere. Egnet slukkemiddel er husbrannslange eller brannslukningsapparat. Følg opp vedlikeholdet.

Gården skal ha tilsvarende egnet slukkeutstyr og røykvarslere. Gjennomgang av brannvernutstyr og rutiner i fellesarealer skal stå på styrets årsliste (HMS-dokumentasjon). Det skiftes batteri i røykvarslere årlig. Ved feiling utføres det tilsyn av pipeløp av Brann og redningsetaten, hvert fjerde år.

Det skal ikke henses større gjenstander i inngangspartiene, trappeløp og -repos eller på brannbalkonger. Gjenstående bredde for rømningsvei hovedtrappen skal være minst 90 centimeter og det er plass til noen planter i trappeoppgangen. Dette er undersøkt med Brann og redningsetaten som viser til at det skal være 90 cms bredde gjenstående bredde.

Alle skal følge [Forskrift om brannforebygging - Lovdata](#).

12) Praktiske forhold – søppelordningen – søppelstativet

Søppel skal legges i søppelpose i stativet i kjelleren. Er det ikke pose i stativet skal pose monteres i stativet av den som kommer til tomt stativ. Søppel skal kildesorteres i henhold til de til enhver tid gjeldende regler for dette i Oslo kommune før det legges i søppelposen i stativet. Se [Kildesortere i Oslo](#) på kommunens nettsted.

Tomemballasje, større gjenstander og annet løsøre skal tas hånd om og fjernes umiddelbart. Det skal ikke henses i kjeller utenfor boder eller ved siden av søppelstativet. Begrunnet i brannvern hensyn vil det være oppsatt kamera i kjelleren for bedre regulering og kontroll med hensetting. Se også under pkt. 1.

3. EIERFORHOLD / NYE EIERE

13) Ny eier / nye beboere skal godta vedtekter / ordensregler som bindende

Erverver av seksjon, leietaker/ fremleietaker og beboer skal godta sameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg.

14) Eierskiftegebyr

Eierskiftegebyret skal til enhver tid dekke utgiftene sameiet har til forretningsførers behandling av eierskiftet. Det skal også dekke utgiftene sameiet har for kostnader til endring av postkasseskilt, nøkler og lignende. Eierskiftegebyret betales av den som avhender seksjonen. Størrelsen på eierskiftegebyret settes ved styrets budsjettarbeid og til beløp som er innenfor det som er regulert i lov.

15) Fysisk person når seksjon er eiet av selskap

Eier som er juridisk person, skal utpeke en fysisk person som fullmektig som kan ta imot meldinger for den juridiske personen. Informasjon om personens navn / e-post og telefonnummer meldes til styret. Se pkt. 3.

16) Spesielt for næringsseksjoner på grunnplan mot gata

Seksjon 1 og seksjon 2 på grunnplan som er regulert til næring / benyttet til næringsformål kan innenfor rimelige grenser endre næringsvirksomheten til en annen beslektet virksomhet. Disse seksjonene må også følge sameiets veiledninger og instruksjoner for endringer som påvirker byggets eksteriør. Eiendoms og leietakere av disse seksjonene må i utgangspunktet innrette seg etter de alminnelige regler om ro og orden. Næringene slik de er etablert i 2022 – frisør og hudpleie forventes ikke å komme i konflikt med dette.

4. DRIFT, VEDLIKEHOLD OG ENDRINGER

17) Melderutine for alle seksjonseiere endring kjøkken / bad / rør

Det er etablert en melderutine for alle seksjonseiere: Kontakt styret ved funn av lekkasje/svakhet rør- og våtrom, eller om planer endringer til rør/våtrom (kjøkken/bad). Send på e-post til styret. Se informasjon ovenfor i pkt. 3. Minner om at en rekke typer arbeid tilknyttet våtrommene er søknadspliktig.

18) Ansvar for våtrom / og hvor vanntilførsel / eller brukes vann uten sluk / instruks for våtrom

Den enkelte seksjonseier har særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet skal utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås.

Alle arbeider som utføres på bad må følge våtromsnormen, og utføres av rørlegger med nødvendige sertifikater. Ved utført arbeid må dokumentasjon på dette forevises styret.

Seksjonseier har plikt til å sørge for at alle rom med vanntilførsel uten vanntett membran med fall til sluk, har fungerende waterguard / automatisk vannstopper.

19) Ansvar for rør / instruks for rør

Alle seksjoner skal ha fungerende stoppekran ved hovedvannrør inn til leiligheten.

Alle grenrør (rør som går ut fra gjennomgående hovedvannrør i gården) er den enkelte seksjoneiers ansvar. Disse må være i god bruksstand. Alle lekkasjer som skyldes grenrør, vil antagelig medføre erstatningsansvar for eier av seksjonen for eventuelle følgeskader i andre leiligheter.

Gården har innvendig rehabiliterte soilrør. Alt arbeid som berører soilrør må utføres etter vedlagte FDV-instruksjon fra Olimb. Se vedlegg *I51 - Olimbs instruks for rørleggerarbeid (soilrør)*.

Ansvar for våtrom / og hvor vanntilførsel / eller brukes vann uten sluk / instruks for våtrom har en egen instruks. Se vedlegg *I51 - instruks vedlikehold våtrom og hvor det brukes vann*.

20) Endring som påvirker byggets eksteriør / interiør mot fellesareal

Denne bestemmelsen skal sikre et enhetlig preg og hindre forringelse av fasade og fellesareal. Det er en restriktiv samtykkepraksis i bestemmelsen fordi gården er på gul liste og det er rammer ved dette som sameiet må tilpasse seg.

Seksjonseieren har ikke, uten å ha innhentet skriftlig godkjenning på forhånd fra styret, rett til å foreta noen forandringer ved leiligheten, dens utstyr og innredning eller forandringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- eller fellesarealer, for eksempel blomsterkasser, markise, rekkverksløsninger, radio- eller TV-antenne eller lignende. For kontakt med styret for vurdering, se pkt. 3.

Styret pålegger seksjonseieren å velge løsninger bestemt for vindus- og dørtypen for utgangsdør (ytterdør i seksjonen) og balkongdør. Ved utskifting er det sameiets ansvar, vedlikeholdsansvar ligger hos seksjonseier.

Næringsseksjonenes adgang til og valg av lysskilt eller reklame vil begrenses og må avtales med styret av seksjonseier og/eller leietaker av næringsseksjonen.

21) Tilgang til seksjon for ettersyn / gyldige og vedtatte vedlikeholdstiltak

Styret eller den styret gir fullmakt kan kreve å få komme inn i en leilighet for å gjennomføre vedtatte vedlikeholdstiltak, for eksempel rehabilitering av felles røropplegg som går gjennom flere leiligheter.

Samme tilgang kan kreves ved hendelser hvor det må undersøkes og avdekkes mulige årsaker, eller når styret har en berettiget mistanke om at det har oppstått en skade eller fare for skade på sameiets fellesarealer, eller bygningsmessige skader.

Varsel gis med rimelig frist i forhold til kritikalitet. Det er seksjonseierens ansvar å sørge for at styret eller styrets representant får nødvendig tilgang.

22) Mangelfullt vedlikehold som skal utbedres

Når det oppstår skader på fellesareal som følge av mangelfullt vedlikehold av en seksjon, skal seksjonseieren når skadeårsaken og skadene utbedres følge de instruksjoner som sameiet har utarbeidet. Minstekrav for utbedring er å finne i instruksjoner for våtrom og øvrige reglementer.

23) Plikt til å melde skade og utføre forebyggende tiltak

Seksjonseieren plikter straks å gi melding til styret om enhver skade som seksjonseieren eller beboer oppdager og som må utbedres av fellesskapet eller tredjemann. Andre skader plikter seksjonseieren å gi melding om innen rimelig tid og uten unødvendig forsinkelse.

Seksjonseieren plikter å gjøre det som med rimelighet kan forventes for å avverge økonomisk tap for sameiet som følge av skade som nevnt over. Seksjonseier plikter umiddelbart å iverksette tiltak som er nødvendig for å avverge skade hvor det er fare for større skade ved å avvende styrets tiltak.

Seksjonseieren plikter å holde leiligheten forsvarlig oppvarmet, også under fravær fra leiligheten.

24) Egenandel/direkte utlegg dekkes av seksjonseier om erstatningsansvar slått fast ved paragraf 34

For seksjonseiers erstatningsansvar er paragraf 34 i loven dekkende.

Ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra eier, medlemmer av eiers husstand eller leietaker og som dekkes av fellesskapets forsikring, kan styret kreve egenandel og andre direkte utlegg som følge av skaden, dekket av seksjonseier. Dette får anvendelse om skaden er på fellesareal eller en eller flere av seksjonseieres seksjoner.

25) Økonomi – om behov for ekstra (tilstrekkelig) midler felleskostnader

Styret har ansvar for at sameiet har tilstrekkelig med midler til å dekke alle felleskostnadene.

Det kan oppstå et uforutsett og plutselig behov for nødvendig vedlikehold som innebærer langt større felleskostnader enn det de månedlige fellesutgiftene dekker. Det kan være som følge av kostnad til skadeutbedring eller at det oppdages at eiendommen tekniske tilstand er langt dårligere enn forventet og at det er nødvendig med umiddelbar utbedring. Styret kan øke fellesutgiftene til det beløpet som er påkrevet. Styret kan be om ekstraordinær innbetaling for finansiering. En seksjonseier har ikke noe krav på at det vedtas annen type felles finansiering som eks. lån med avdragsbetaling.

26) Økonomi - fordeling av felleskostnader

Sameiet har alternativ fordelingsnøkkel som er basert på antall seksjoner for kostnadsartene forretningsførsel, vaktmester- og renholdstjenester. Samiet har alternativ fordelingsnøkkel basert på antall boligseksjoner for kostnadsarten fiberopkobling til leilighetene, hvor avtalen ikke inkluderer næringsseksjonene på grunnplan. Alle øvrige fellesutgifter har fordelingsnøkkel basert på sameiebrøken.

Versjonslogg

Versjonslogg ordensregler

12.06.1999: Siste kjente utgave av husordensregler samlet med stiftelsesdokumentet.

Tilført instruks:

Innvendig rørfornyng avløpsrør i 2017 med egen FDV-instruks. *I51 - Olimbs instruks for rørleggerarbeid (soilrør)*. Etablerte melderutine for funn lekkasje/svakhet, eller om planer endringer rør/våtrom, se pkt. 17 Sluk/bad-prosjekt i 2020/2021 for våtrom, rom med vann, tilførselsrør. *I51 - instruks vedlikehold våtrom og hvor det brukes vann.*

11.05.2025 Modernisert versjon til vurdering i styret. Planlegges godkjent i årsmøtet inneværende år.

21.05.2025 Tatt inn justeringer etter behandling i styret. Orienteringssak i årsmøtet inneværende år.

31.05.2025 Begynner på endelig modernisert versjon.

09.06.2025 Ferdigstiller. Mangler innhold til vedlegg med *I51 – oversikt serviceavtaler*.

Master er en redigerbar versjon. Ved endringer settes et nytt hoveddokument.

Vurderes å skille ut praktiske forhold i et eget dokument.

Innkalling til

ÅRSMØTE I SAMEIET INDUSTRIGT. 51

Tirsdag 19 mai 2026 kl 19:00

Sted: Industriegata 51 hos Moan eller digitalt via Zoom
Møteid blir tilsendt sammen med kort instruksjon nærmere møtet.

Møtet er sameiets ordinære årsmøte for 2026.

SAKSLISTE:

1. Årsberetning
2. Regnskap 2025 / Budsjett 2026
3. Vedlikeholdsplan (vedlegg)
4. Saker innmeldt til årsmøtet
 - 4 a) Orientering om rettet skrivefeil i vedtekt #2
 - 4 b) Orientering dersom forutsetning for nytt styre mangler
 - 4 c) Beslutningssak for vederlag til styremedlemmer og varamedlemmer
 - 4 d) Beslutningssak for å fastsette vedtektsendringer fra sak 4 c)
5. Budsjett og felleskostnader
6. Valg av styre

Innkallingen er vedlagt årsberetning sak 1, godkjent regnskap sak 2 og vedlikeholdsplan til sak 3. Det er til sak 4 a) vedlagt vedtekter med rettet skrivefeil. Det er ingen vedlegg til de øvrige sakene foreløpig, men det vil sendes sammen med oppdatert innkalling etter frister gitt i neste avsnitt.

For saker som ønskes meldt inn, må dette sendes skriftlig til styret så snart som mulig *ved e-post* til Erik elie65@gmail.com, August augen95@gmail.com og Gerd gerd.moan@gmail.com, og må være mottatt senest kl 13:00 søndag 10 mai. Det kan ikke tas imot saker meldt på papir med mindre det leveres senest i løpet av søndag 10 mai. De samme fristene gjelder for å melde inn forslag til Sak 6 Valg av styre for kandidater til styremedlemmer og varamedlemmer.

Dersom du ikke har anledning til å delta på sameiermøtet kan du gi en annen person fullmakt til å stemme for deg. Fullmakten må angi hvem som gir fullmakten, hvem som mottar den og at det gjelder årsmøtet i 2026. Presiser gjerne hvilke saker som du evt. IKKE gir vedkommende fullmakt til å stemme for deg. Du må huske på å datere den og signere. Fullmakten kan du sende som et skannet vedlegg til gerd.moan@gmail.com innen mandag 18 mai klokken 12:00. Ta kontakt for å avtale hvordan fullmakten kan leveres dersom den ikke kan scannes inn. Husk på å avtale med og navngi den som skal stemme for deg. *Og du må sørge for at personen tar kontakt med Gerd Moan via e-post før møtet.*

Med vennlig hilsen
SAMEIET INDUSTRIGT. 51

Sak 1 Årsberetning 2025

Gjennomgang av årsberetning. Den er vedlagt.

Sak 2 Regnskap 2025 / budsjett 2026

Regnskap pr. 31.12.2025 er vedlagt.

Det har vært en god reduksjon av gjenstående gjeld for sameiets lån. Faktiske utgifter opp mot budsjettet i 2025 er lavere enn planlagt begrunnet i lavt aktivitetsnivå og manglende kapasitet til gjennomføring av plan. Bankinnskudd under Balanse er bufferkapital for utvalget av aktiviteter i vedlikeholdsoversikten, og som det informeres om når budsjett settes. Styret har godkjent regnskapet for 2025. Regnskap for 2025 er vedlagt.

Vedtatt budsjett for 2026

Styret vedtok i november 2025 budsjettet for 2026. Det er oversendt Agio til frist. Styret informerte seksjonseiere om budsjett i informasjonsskriv sendt med e-post 23 november 2025. Det ble samtidig varslet om nedjustering i a-konto for 2026 og plan for ekstraordinære innbetalinger.

Post	Kode	Art	Budsjett 2026
1	6610	Vaktmestertjenester	30 000,00
2	6360	Trappevask	40 000,00
3	6705	Forretningsfører	40 000,00
	6704	Beboerportal	5 000,00
	7710	Styrekostnader 2000 / pr. seksjon	34 000,00
16	6906	Internett-tilgang 12*1200 GlobalConnect	14 400,00
6	6340	Gårdsstrøm	100 000,00
8	6600	Rep/vedlikehold	150 000,00
13	6706	Kostnader til IN-avtale	5 000,00
15	7500	Forsikring	150 000,00
17	6320	Komm. Avgifter	150 000,00
18	7790	Kontingent Huseiernes ...	2 200,00
nn			
		SUM Driftskostnader	720 600,00

Vedlikeholdsbudsjettet for 2026 er avsatt for fasadevask begge sider og rens takrenner- og avløp. Det ble vurdert som god nok dekning i bufferkapitalen for løpende vedlikehold, og for planlagt påkostning inngangspartiet og nedre del trapp i bakgården. Det er lavere enn årlig gjennomsnitt av sameiets budsjetter. Det ble lagt til post for mulig introduksjon av vederlag for styrearbeid, eller til kostnader til annet handlingsrom for anskaffelse eksternt styre.

Sak 3 Vedlikeholdsplan

Styret ajourfører løpende en overordnet liste for vedlikehold. Den går ikke gjennom. Det besvares spørsmål. Det bes om støtte i årsmøtet til at styret kan gjennomføre i henhold til plan. Vedlegg liste per april 2026.

Sak 4 Saker meldt

Sak 4 a) Orientering om rettet feil i vedtekt #02

Det er rettet skrivefeil i vedtekt #02. For seksjon 7 stod det kun 40 for sameiets totale brøktall på 740. Det er tilført hele setningen fra stiftelsesdokumentet som klargjør teller og nevner. Feilen var i underlaget som ble lagt frem i sak 4 c) i årsmøtet i 2024. Korrigert i vedlagt versjon av vedtekter som skal benyttes for sak 4 c) i dette møtet.

Sak 4 b) Orientering dersom forutsetning for nytt styre mangler

Sittende styre er i overtid på sine verv og har varslet alle seksjonseiere om gitte betingelser for å stille til et nytt valg, og forutsetter at det vedtas vederlag til styre- og varamedlemmer, og at minst en av seksjonseierne stiller til valg som styremedlem eller varamedlem. Dersom det ikke er mulig å velge et styre, oppstår en forvaltningskrise hvor sameiet er uten formell ledelse. Hovedutfordringen er

håndtering av nødvendig vedlikehold, herunder HMS-ansvar å sikre ytre rom / fortau. Gjennom eierseksjonsloven er vedlikeholdet et kollektivt ansvar. Hva skjer om det ikke gjennomføres? Det vil over tid redusere gårdens verdi, og den enkelte seksjonens takst / salgsverdi påvirkes i negativ retning. Det kan i ytterste konsekvens medføre skade på person, ikke bare materiell skade. Det å stå uten formell ledelse vil også ha konsekvenser for sameiet på kort og lengre sikt for oppfølging av økonomi og gjennomføre betaling av regninger.

Dersom situasjonen oppstår, kan en løsning være å anskaffe eksternt styre, evt. kan forretningsfører bes om å vurdere å overta håndtering. Slike alternativer vil kreve kontakter / samhandling med seksjonseiere. Vedtekt #07 i sameiets vedtekter åpner for eksternt styre. Årsmøtet anbefales å ta stilling til kortsiktig løsning, dersom det ved sak 6 ikke blir valgt styre.

Sak 4 c) Beslutningssak for vederlag til styremedlemmer og varamedlemmer

Det er fallende interesse i sameiet for å delta i årsmøtet og i styrearbeid. Det må komme et større engasjement fra seksjonseiere for å velges som styre- eller varamedlem, med formål å opprettholde kontinuitet i sameiets drift. Årsmøtet i juni 2025 tok opp om det ville gi økt interesse for å delta i styrearbeid om styrevervet er honorert. Det ble lagt til styret å legge inn budsjett for 2026, samt undersøke formelle krav. Styret mener vederlag vil gi god effekt for å motivere seksjonseiere til å delta i styrearbeid, og la inn 34 000,- i budsjett for 2026. Styret har sett videre på det og besluttet i styremøte 22 mars 2026, å fremme forslag om å etablere vederlag med 15 000,- per styremedlem per år i valgperioden, samt å etablere praksis med vederlag med 6 000,- per varamedlem for periode på et år. Vederlaget for varamenn skal knyttes til møteplikt i styremøter, for å sikre overføring av erfaring og kompetanse om gården og sameiets styring, og føre til at varamedlem på sikt er kandidat til å gå inn som styremedlem.

For sameiet vil forslag bli kostnad på 45 000,- for tre styremedlemmer, tillegg maksimum 18 000,- for inntil tre varamedlemmer. Det vil påløpe ekstra kostnader for tjenester fra forretningsfører for utbetaling av vederlaget og foreta skattetrekk. Et vedtak om vederlag som foreslått her medfører økonomisk ansvar og utlegg på mer enn fem prosent av gjennomsnittlig årlig felleskostnad, og det kreves flertall på minst to tredjedeler av avgitte stemmer på årsmøtet. Gitt beslutning om vederlag tilrår styret vedtektsendring som nedfeller praksis og knytte honorarplan opp til formål å sikre kontinuitet for sameiets evne til å opprettholde et styre.

Avstemming sak 4 c):

Det stemmes i rekkefølge for sak 4c slik som listet opp. Det er ikke mulig å avgi stemme anonymt i møtet. Blanke stemmer telles ikke med i antall avgitte stemmer. Det bes om at de som støtter endringen kommer til ordet først med sin stemme ved å oppgi sitt navn. Deretter bes de som ikke støtter endringen om å komme til ordet ved å oppgi sitt navn.

4 c.1) Det stemmes først over om sameiet skal inngå vederlag for styremedlemmer med et beløp per valgt år for hvert styremedlem, og at bruk av vederlag for styremedlemmer vedtektsfestes med en påføring om at årsmøtet beslutter størrelsesorden på årlig vederlag for et år om gangen.

4 c.2) Dersom sameiet i 4 c.1 har valgt å vedta vederlag for styremedlemmer, stemmes det over forslag om vederlag på 15 000,- for valgåret for hvert styremedlem, og at vederlaget justeres tidligst i årsmøtet i 2027.

4 c.3) Det stemmes deretter om sameiet skal inngå vederlag for varamedlemmer med et beløp per valgår, og at utbetaling av vederlaget forutsetter møteplikt i styremøter for varamedlemmet, og at bruk av vederlag for varamedlemmer med møteplikt i styremøter vedtektsfestes med påføring om at årsmøtet beslutter størrelsesorden på årlig vederlag for et år om gangen.

4 c.4) Dersom sameiet i 4c.3 har valgt å vedta vederlag for varamedlemmer, stemmes det over forslag om vederlag på 6 000,- for valgåret for hvert varamedlem, med utbetaling forutsatt deltakelse i styremøter, og vederlaget justeres tidligst i 2027.

Avstemmingen er foretatt

Gitt at det er gitt tilslutning til et eller flere punkter for vederlag, kan årsmøtet gå videre til sak 4d) for å stemme over vedtekter for beslutningene i denne saken.

Dersom det i sak 4c) ikke er tilslutning, tas det til etterretning i sak 6 i årsmøtet, og sak 4 d) utgår.

Sak 4d) Beslutningssak for å fastsette vedtektsendringer fra sak 4 c)

Vedtektene kan bare fastsettes eller endres på årsmøtet, og vedtektsendringer krever at beslutning tas med minst to tredjedels flertall av avgitte stemmer.

Styret legger frem to nye vedtekter, gitt at det er tilslutning til henholdsvis 4 c.1 og 4 c.3 i sak 4 c. Vedtektsendringer fra dette årsmøtet tilføyes 2026 som årstall og nummereres fra # 01 og opp til # 02 for unik referanse til protokoll fra dette årsmøtet.

Vedtekt # 13

Vedtektsendring # 2026-01

Sameiet skal gi vederlag for styremedlemmer med et beløp per valgår per styremedlem. Beløpet fastsettes i vedtak i årsmøtet for et år om gangen. Bestemmelsene i eierseksjonsloven som omhandler flertallskrav for særskilte bomiljøtiltak må følges for samlet honorarnivå som skal vedtas. Om det ikke vedtas nytt beløp ved årsmøtet anvendes det sist vedtatte. Årsmøtet må hvert år protokollføre beløp og periode for vederlaget.

Vedtekt # 14

Vedtektsendring # 2026-02

Sameiet skal gi vederlag for varamedlemmer med et beløp per valgår per varamedlem og kun dersom varamedlem har deltatt i styremøtene. Beløpet fastsettes i vedtak i årsmøtet for et år om gangen. Bestemmelsene i eierseksjonsloven som omhandler flertallskrav for særskilte bomiljøtiltak må følges for samlet honorarnivå som skal vedtas. Om det ikke vedtas nytt beløp ved årsmøtet anvendes det sist vedtatte. Årsmøtet må hvert år protokollføre beløp og periode for vederlaget.

Avstemmingen foretas

Det bes om at de som støtter endringen kommer til ordet først med sin stemme ved å oppgi sitt navn. Deretter bes de som ikke støtter endringen om å komme til ordet ved å oppgi sitt navn.

Det stemmes over de to endringene samlet og ikke enkeltvis. Det er ikke mulig å avgi stemme anonymt i møtet. Blanke stemmer telles ikke med i antall avgitte stemmer. Det bes om at de som støtter endringen kommer til ordet først med sin stemme ved å oppgi sitt navn. Deretter bes de som ikke støtter endringen om å komme til ordet ved å oppgi sitt navn.

Sak 4 e) andre innmeldte saker FRIST er senest kl 13:00 søndag 10 mai ved e-post

Sak 5 Budsjett og felleskostnader

Sak 2 orienterer om budsjett for 2026. Budsjett for 2027 vurderes og vedtas av styret til høsten og meldes inn til Agio for a-konto til 2027. Gitt at det er gitt tilslutning til et eller flere punkter for vederlag i sak 4 c, tas det med inn til nytt budsjett for 2027. Vederlaget for varamedlemmer knyttes opp til møteplikt i styremøter for å opprettholde kontinuitet i forståelsen av sameiets drift, og formål å få fremtidige kandidater til styremedlemmer med erfaring og kompetanse om gården og om sameiets styring. Kostnad for vederlag for varamedlemmer fordeles etter sameierbrøken. Vederlag for styremedlemmer / evt. ekstern tjeneste for styre foreslås falle inn under fordeling med alternativ fordelingsnøkkel basert på antall seksjoner, slik som for kostnadsartene forretningsførsel, vaktmester- og renholdstjenester. Kostnad for vederlag for styremedlemmer fordeles etter antall

seksjoner. Tjenester fra forretningsfører for utbetaling av vederlaget og skattetrekk vil inngå i budsjett for forretningsfører. Seksjonseiere orienteres om endelig budsjett.

Finanskostnader til avdrag og renter for lån trekkes ut i egne beløp per a-konto faktura. Seksjoner med gjenstående andel av felles gjeld er listet i note 8 i Årsregnskapet for 2025. Det er mulig å benytte IN-avtalen med nedbetaling av felles gjeld. Det er en årlig felles avgift på 5 000,- for å ha IN-avtalen som leveres av forretningsfører.

Sak 6 Valg av styre

Alle plasser står på valg. Det er nødvendig at seksjonseiere stiller til valg. Om det er grunnlag for at to av de nåværende styremedlemmer stiller til et valg for et eller siste år, er betinget av at det i *sak 4 c)* er gitt tilslutning til vederlag for styremedlemmer og varamedlemmer, og at det er seksjonseiere som stiller valg. Om det ikke er kommet inn forslag til valget ved frist for sak 6, er det ikke grunnlag for valg av styre. Styreleder og styremedlem som kunne stilt til valg på de gitte kriteriene, vil fratre. Det vil igangsettes anskaffelse av eksternt styre for sameiet, og om mulig få på plass eksternt ivaretagelse av plan og gjennomføring vedlikehold og sikre at HMS-ansvar blir ivaretatt. Det vil medføre økte kostnader, og fratar ikke den enkelte seksjonseier det som etter eierseksjonsloven er kollektivt ansvar.

131 - Årsregnskap 2024

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

- Flø, August Magnus Stensr (28.09.1995), signert 10.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- MOAN, GERD (05.01.1962), signert 01.04.2025 med Signicat Sign BANKID
- Lie, Erik (10.03.1965), signert 12.03.2025 med Signicat Sign BANKID



Det signerte dokumentet inneholder

- En forside med informasjon om signaturene
- Alle originaldokumenter med signaturer på hver side
- Digitale signaturer



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

Signeringen er gjort med digital signering levert av Posten Norge AS. Posten garanterer for autenticiteten og forseglingen av dette dokumentet.



Slik ser du at signaturene er gyldig

Hvis du åpner dette dokumentet i Adobe Reader, skal det stå øverst at dokumentet er sertifisert av Posten Norge AS. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke er endret etter signering.



ÅRSREGNSKAP 2024

131 - Sameiet Industrigt 51



Agio Forvaltning AS, Hjalmar Johansens gate 25, 9007 Tromsø, tlf. 92206655
post@agioforvaltning.no, ORG NO 995 366 517, Medlem Regnskap Norge

- Flø, August Magnus Stensr (28.09.1995), 10.04.2025
- MOAN, GERD (05.01.1962), 01.04.2025
- Lie, Erik (10.03.1965), 12.03.2025



Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	890 394	990 855	890 400	994 945
Sum innkrevde felleskostnader		890 394	990 855	890 400	994 945
Driftskostnader					
Vedlikehold og reparasjoner	2	291 399	19 754	270 000	260 000
Kabel-TV/Internett		85 147	80 758	48 575	89 400
Renhold		39 448	36 696	40 000	40 000
Energi og brensel	3	99 793	105 017	110 000	110 000
Andre driftskostnader	4	14 068	6 749	2 550	7 000
Forretningsførerhonorar		40 572	31 161	34 200	40 000
Konsulenthonorar		0	8 168	5 000	5 000
Forsikring		85 947	62 415	80 000	90 000
Kommunale avgifter		134 364	116 681	125 000	190 000
Kontingenter		2 130	1 990	2 000	0
Sum driftskostnader		792 868	469 390	717 325	831 400
DRIFTSRESULTAT		97 527	521 465	173 075	163 545
Finansinntekter og -kostnader					
Finansinntekter	5	4 807	2 429	0	4 840
Finanskostnader		64 875	64 150	67 913	58 092
Netto finansposter		-60 068	-61 721	-67 913	-53 252
ÅRSRESULTAT		37 459	459 743	105 161	110 293
Overføringer					
Til annen egenkapital		37 459	459 743	0	0
SUM OVERFØRINGER		37 459	459 743	0	0



Balanse pr. 31.12.2024

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-438	0
Andre kortsiktige fordringer	6	28 519	33 770
Sum fordringer		28 081	33 770
Bankinnskudd, kontanter o.l.	7	326 188	310 930
Sum omløpsmidler		354 269	344 700
SUM EIENDELER		354 269	344 700
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	8,9	-609 274	-646 733
Sum egenkapital		-609 274	-646 733
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	865 905	971 002
Sum langsiktig gjeld		865 905	971 002
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		92 188	0
Annen kortsiktig gjeld		5 450	20 430
Sum kortsiktig gjeld		97 638	20 430
Sum gjeld		963 543	991 433
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		354 269	344 700

OSLO, 31.12.2024
131 - Sameiet Industrigt 51

Gerd Moan
Styrets leder

Erik Lie
Nestleder

August Magnus Stensrød Flø
Styremedlem

- Flø, August Magnus Stensrød (28.09.1995), 10.04.2025
- MOAN, GERD (05.01.1962), 01.04.2025
- Lie, Erik (10.03.1965), 12.03.2025



Noter til årsregnskapet**Regnskapsprinsipper:**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk. Boligselskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskaps Stiftelse. De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi (Laveste verdis prinsipp).

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk for virksomheten. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler føres opp i balansen og avskrives over driftsmidlets forventede økonomiske levetid.

Varige driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være av forbigående art. Nedskrivninger blir reversert når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger finnes å være til stede.

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Andre fordringer er også gjenstand for en tilsvarende vurdering.

Eierskifter

Det har vært gjennomført 1 eierskifte i regnskapsåret.

- Flø, August Magnus Stensr (28.09.1995), 10.04.2025
- MOAN, GERD (05.01.1962), 01.04.2025
- Lie, Erik (10.03.1965), 12.03.2025



Note 1 Innkrevde felleskostnader

	2024
Andel felleskostnader	668 784
Kapitalinntekter avdrag	105 098
Kapitalinntekter renter	67 913
Kabel-TV	48 600
Sum Innkrevde felleskostnader	890 394

Note 2 Vedlikehold og reparasjoner

	2024
Reparasjon og vedlikehold	168 700
VVS	78 688
Elektro	10 978
Vedlikehold uteareal	33 033
Sum Vedlikehold	291 399

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie for verdiforringelsen.

Note 3 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	99 793
Sum Energi og brensel	99 793

Note 4 Andre driftskostnader

	2024
Verktøy, utstyr m.m.	5 626
Øreavrounding	-6
Bankgebyrer	2 845
Andre kostnader	5 602
Sum Andre driftskostnader	14 068

Note 5 Finansinntekter

	2024
Annen renteinntekt	4 807
Sum Finansinntekter	4 807



Note 6 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Periodiserte kostnader	28 519
Sum Andre kortsiktige fordringer	28 519

Note 7 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	2024
Driftskonto 1506.54.62319	326 188
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.	326 188

Note 8 Egenkapital

	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.	-646 733	-646 733
Årets resultat	37 459	37 459
Egenkapital 31.12.	-609 274	-609 274

Balansen viser negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak. I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene.

Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Note 9 Disponible midler

	2024	2023
Disponible midler pr. 01.01	324 269	73 433
Endringer i disponible midler:		
Årets resultat	37 459	459 743
Fradrag for avdrag på langiktige lån	-105 098	-208 907
Årets endring i disponible midler	-67 639	250 837
Disponible midler 31.12	256 631	324 269
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	354 269	344 700
Kortsiktig gjeld	97 638	20 430
Disponible midler	256 631	324 269



Note 10 Gjeld til kredittinstitusjoner**Lån 1213.52.06065**

Renter pr. 31.12.	6,90 %
Opprinnelig	1 600 000
Nedbetalt tidligere	1 079 150
Nedbetalt i år	61 883
Saldo pr. 31.12.	458 967

Lån 1213.87.85554

Renter pr. 31.12.	6,90 %
Opprinnelig	1 100 000
Nedbetalt tidligere	649 848
Nedbetalt i år	43 215
Saldo pr. 31.12.	406 937

Sameiet har IN-avtale, og fellesgjelden er fordelt som følger pr. 31.12.:

Enhet	Lån 1213.52.06065	Lån 213.87.85554
1	-	0
2	-	-
3	62 636	55 535
4	-	-
5	44 277	39 257
6	43 197	38 300
7	44 277	39 257
8	44 277	39 257
9	44 277	39 257
10	-	-
11	- -	0
12	44 277	39 257
13	-	-
14	-	0
15	44 277	39 257
16	43 197	38 300
17	44 277	39 257
Sum	458 967	406 938



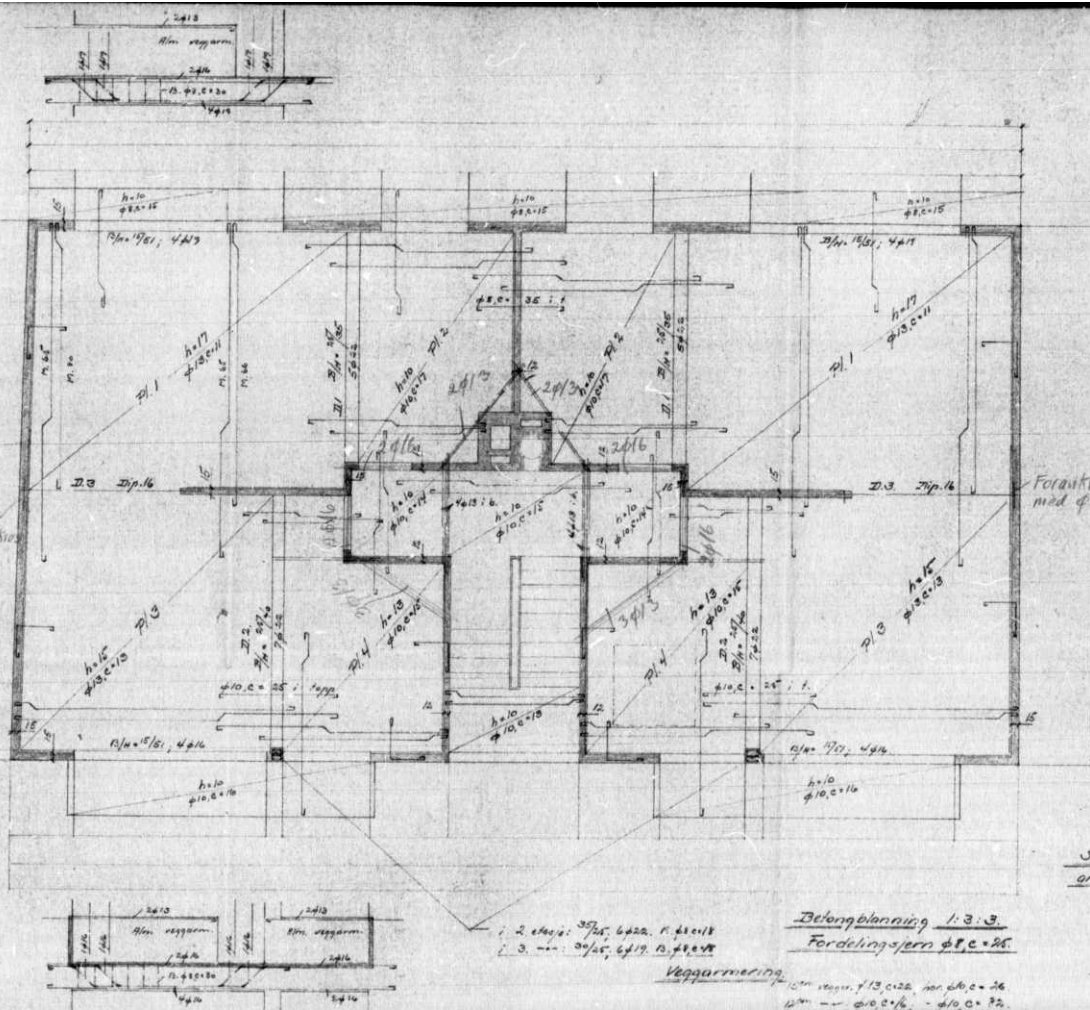
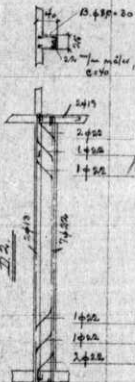
Industrigade nr. 51

Etagieplan

M. 1/3a

Bygn. chefens J. nr.: 1664
modtalt 21.12.1938

M. 55



NEDFOTOGRAFERT- 19 X

Se også arkitektens og de
andre konsulents tegninger.

Belægningsplan 1:3:3
Fordelingsplan 1:3:3

Vægarmering
1. etage: 30/15, 40/20, 1. etage: 18
2. etage: 30/15, 40/20, 1. etage: 18

Oslo 19-2-39
Tegning: H. J. Sørensen
Kontor: 1.1
T. 4/1939



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kaoutar El Malmi
INDUSTRIGATA 51

Dato: 14.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86509949
8452156

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 134

Vi viser til bestilling av 20250414 for INDUSTRIGATA 51.

GNR. 214 BNR. 134

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 21.06.1887.

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

364 m²

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

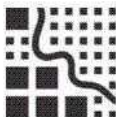
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



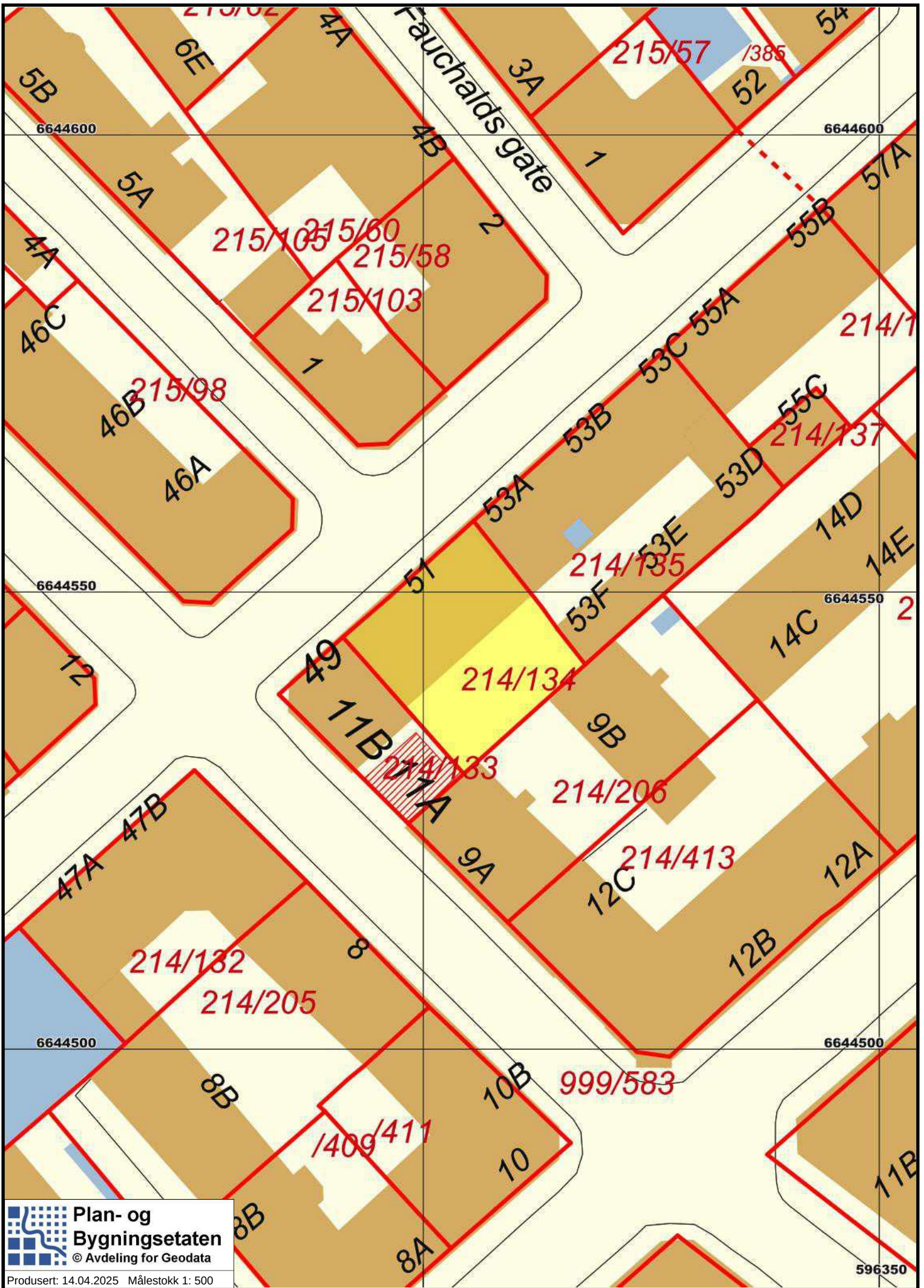
Plan- og bygningsetaten

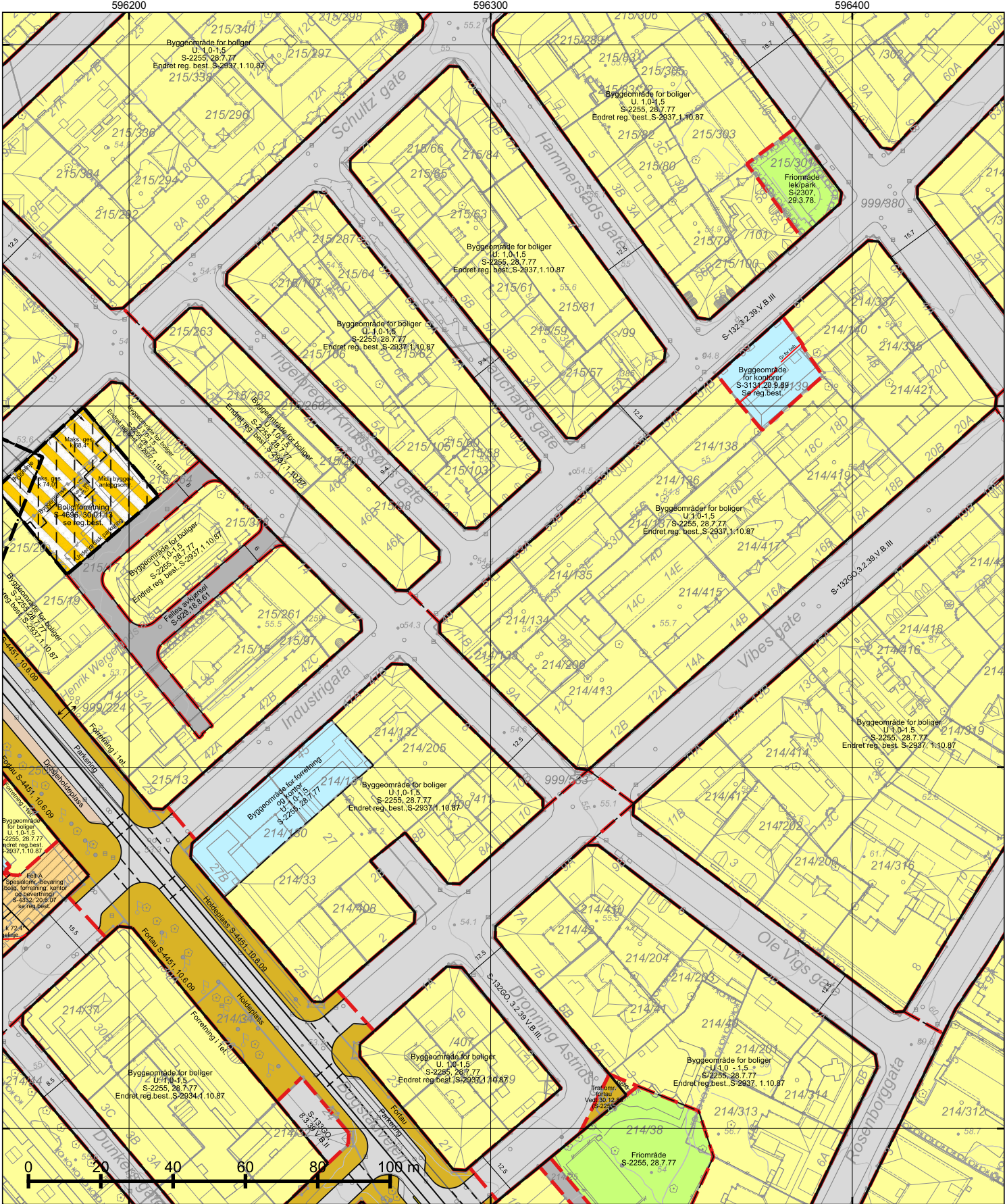
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

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



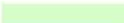
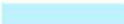
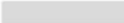


*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 14.04.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
	PlottID/Best.nr: 141296/ 86509949	Deres ref.: 17723/ WM120_6_3006120
	Adresse: INDUSTRIGATA 51	Kommentar:
	Gnr/Bnr: 214/134	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Inn-/utkjøring
	70 - Felles avkjørsel		Avkjørsel
	72 - Felles lekeareal		
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		
	120 - Forretning m.tilh.anlegg		
	130 - Kontor m.tilh.anlegg		
	140 - Bolig/forr./kontor		
	144 - Forr./bolig		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi		
	330 - Parkering/utfartsparkering		

	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane

	664 - Spesialområde bevaring blandet
--	--------------------------------------

 RbBevaringGrense

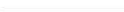
 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

 RpSikringSone

 RpSikringGrense

 70 - Felles avkjørsel

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 330 - Parkering - utfartsparkering

 913 - Formålagrensning

 930 - Reguleringslinje

 934 - Regulert trikkespor

 936 - Regulert fotgjengerovergang

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 RpRegulertHøyde

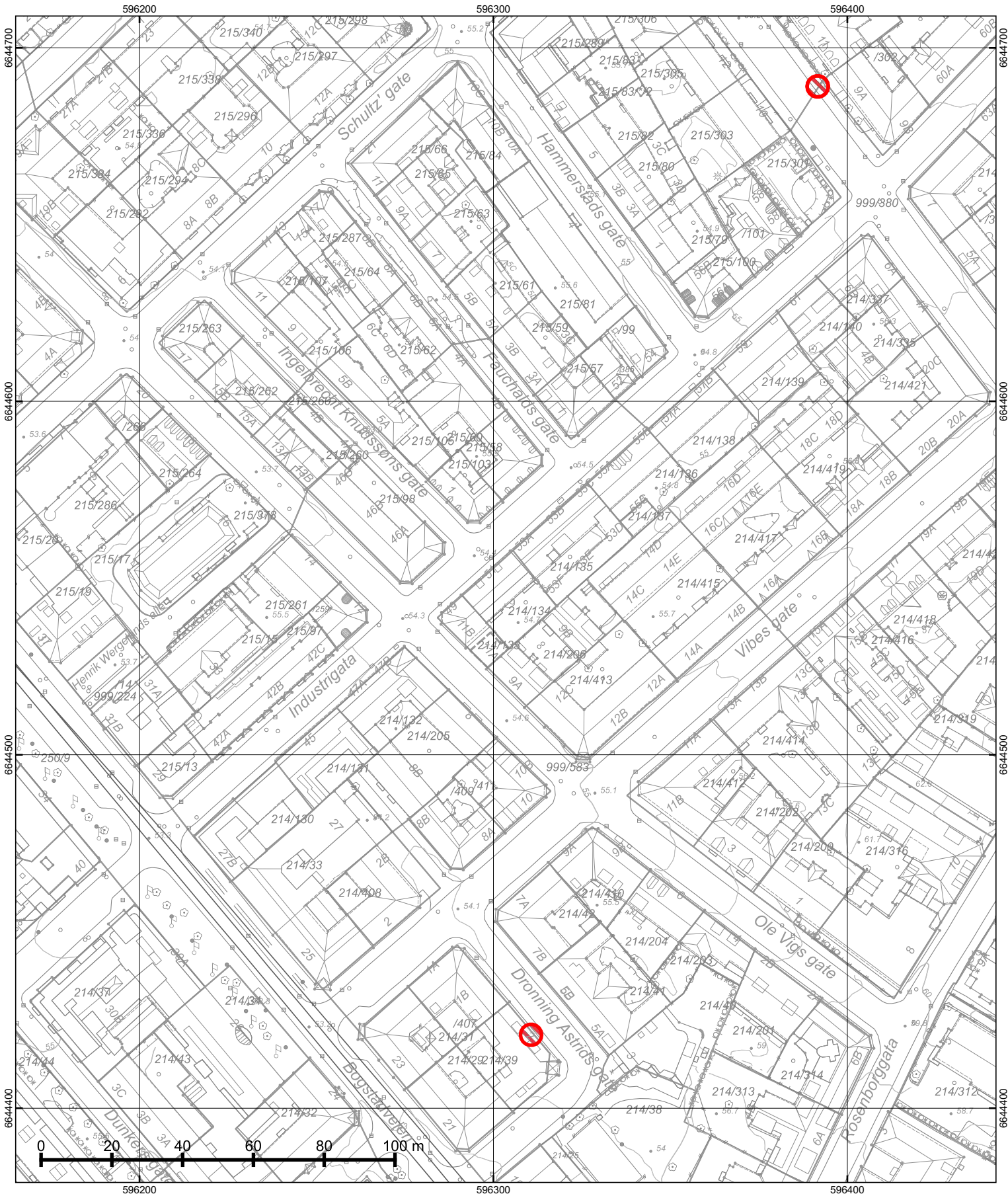
 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Byggegrense

 Byggelinje

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.04.2025

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 141296/ 86509949

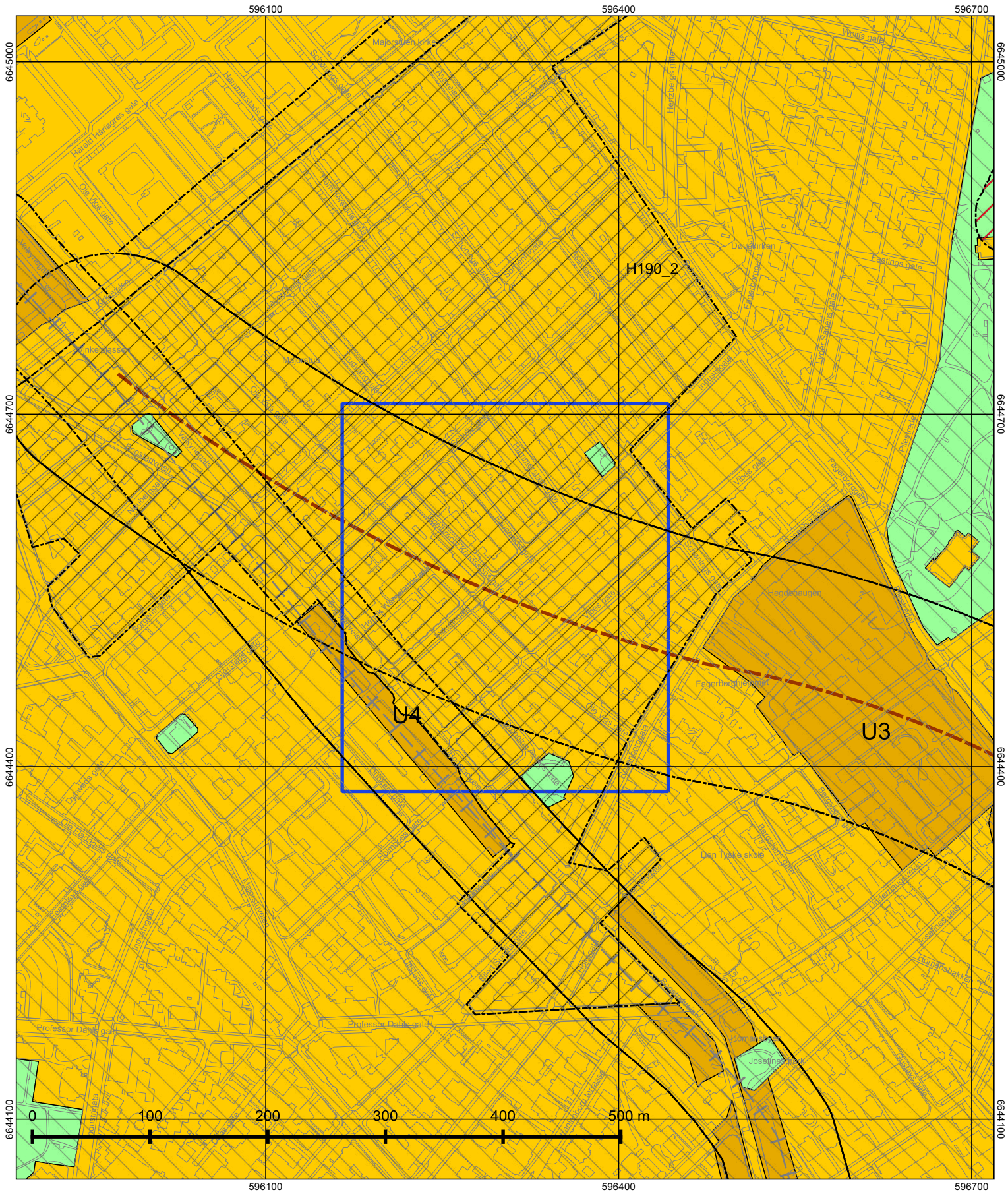
Adresse: INDUSTRIGATA 51

Gnr/Bnr: 214/134

Deres ref.: 17723/
WM120_6_3006120

Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.04.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 141296/86509949

Deres ref.: 17723/ WM120_6_3006120

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 51, 0357 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 134, Snr. 11, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:

6260437

Meglerforetak:

PrivatMegleren PARK

Saksbehandler:

Hannah Douglas

Telefon / Mobil:

22 59 50 10 / 473 57 438

E-post:

hannah.douglas@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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

Egenkapitalen 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

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

- | | | |
|--|---|---|
| <p>1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>5. Megleren vil oppfordre gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.</p> <p>6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.</p> | <p>Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|--|---|---|

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- | | | |
|---|--|--|
| <p>1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.</p> <p>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</p> | <p>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).</p> <p>3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.</p> | <p>4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|
-