PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

INDUSTRIGATA 55B

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

INDUSTRIGATA 55B, 0357 OSLO

Gnr: 214 Bnr: 136 Seksjon: 3
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon



Dato befaring:	08/05/2026
Utskriftsdato:	17/06/2026
Oppdragsnummer:	99443
Referansenr:	

ANDERS BRÅTHEN
ab@tyder.no
Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms eierseksjon i boligblokk med 2 eksterne boder i henholdsvis loft og kjeller.
Gjennomgående leilighet i 1. etasje.

Standard

Leilighet med normal standard.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1881, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Gang / 1. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Etasjeskiller
- Ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 400 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 200 000 – 400 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Andreas Wivestad Jansson
Takstmenn:	Anders Bråthen
Befaring/tilstede:	Eier: Andreas Wivestad Jansson , Takstmann: Anders Bråthen

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 214 Bnr: 136 Seksjon: 3
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	406 m²
Eierbrøk seksjon:	45 / 785
Hjemmelshaver:	Andreas Wivestad Jansson
Adresse:	Industrigata 55B, 0357 Oslo

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	08/05/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	21/05/2026		Eier egenerklæring er mottatt pr. e-post.		
Ambita infoland	05/05/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1881

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
1. etasje	31	0	0	0
Loft	0	4	0	0
Sum bolig:	31	9	0	0
Sum BRA:	40			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
1. etasje	Bad, Gang, Kjøkken, Stue, Soverom		
Loft		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Loftsbod er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 5 m².

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i granitt/teglstein.
- Yttervegger i murverk med pusset og malte overflater.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trekonstruksjon.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse:

Dagens planløsning av leiligheten er det bad, dette fremgår ikke av originale byggetegninger. det er ikke kjent når det ble etablert bad i leiligheten.
Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Brannskille

Beskrivelse:

Det var ikke krav om brannskille slik vi kjenner det i dag, men det var likevel gjort brannhemmende tiltak. Dette var i form av murpuss i himlingene, alle gjennomgående innervegger og yttervegger i murverk, og etasjeskillere var isolert med stubbloftsleire. Det er ikke observert åpenbare avvik i forhold til denne byggeskikken.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Følgende dokumentasjon på oppgraderingsarbeider de siste fem år er fremvist:
- Samsvarserklæring på fastmontering av varmtvannsbereder.
- Ny varmtvannsbereder.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1986.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

Vinduene består av flere rammer, på en vindusramme på kjøkken mangler det vrider og på en vindusramme i stue er vrider defekt. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 30 desibel lydmotstand produsert i 1986.

Tilstandsvurdering: Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilert innvendig dør til soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilert innvendig dør til bad.

Tilstandsvurdering: Det er observert svelling i bunn av dørblad.
Tg2 er gitt etter nevnte forhold. TG: 2

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i trebjelkelag.
Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 16 mm i kjøkken og 20 mm i stue. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse: Malt teglsteinspipe.

Tilstandsvurdering: Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. TG: 1

Ildsteder

Beskrivelse: Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.

Tilstandsvurdering: Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.
Tg 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter, produsert i 2025, montert i kjellerbod.
Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.
automatisk vannstopper er montert.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Avløpsrør i plast.
Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i kjeller, og er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk er undersøkt og funnet ok.
avløp er noe tett.
Avløpsrør: I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i plast til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 30 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-75 år avhengig av påvirkende faktorer.
Kobberrør: I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røroppleggene har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid.
Det mangler egen hovedstoppekran for leiligheten.

Nevnte forholdet kan gi større risiko for vannskade ved en eventuell lekkasje i leiligheten.
Tg 2 er gitt etter nevnte punkter. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse: Oppdriftsventilasjon med ventil i himling på bad.
Ventilator opp mot oppdrift på kjøkken.
Luftespalte med lufttilførsel under dør.
Friskluft via spalteventiler i vinduer.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, med papir.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår.
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere og har som regel begrenset avtrekksfunksjon.

Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til redusert luftkvalitet.

Tg2 er gitt etter nevnte forhold. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator. Induksjonstopp og stekeovn er integrert i innredningen. Opplegg for oppvaskmaskin. Automatisk vannstopper er montert.

Kjøkkeninnredning er i følge eier fra 2015/2016.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett i stue og soverom.
Deler av gang er belagt med fliser.
Det ble utført banketest på flisene, og ikke påvist hulromslyd.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Pusset og malte overflater og sparklet og malte plater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Takessplater.
Himlingshøyde ca. 2,23 m målt i gang og ca. 2,52 m i stue.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap i gang.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap i gang.

Tilstandsvurdering: Speil på en front har sprekk. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:	Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i Gang. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak åpent. I følge eier er det lagt elektrisk gulvvarme i følgende rom: bad. Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen. Samsvarserklæring signert og datert 09.01.2023 er fremvist for følgende arbeider: fast tilkobling av varmtvannsbereder. Følgende spørsmål er stilt eier: - Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent. - Løses sikringene ofte ut? Nei. - Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei. - Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja. - Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.
Tilstandsvurdering:	Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg i forbindelse med boligsalg. For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for deler av .anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Badets alder er ikke kjent, men fremstår eldre.

Helhetsvurdering – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Våtromsgulv: Fliser på betong. Sluk i plast. Våtromsvegger: Flislagte overflater. Fast inventar: Baderomsinnredning bestående av veggskap med speilfronter. Utstyr for sanitærinstallasjoner: Dusj på gulv, servant og gulvstående klosett.

Tilstandsvurdering:

Våtromsgulv:
Forventet levetid på vanntett sjikt har oversteget over halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer som kan gi fuktskader i konstruksjonen.

I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet. Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

Det er funnet bom under samtlige fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Større områder med bom i fliser kan medføre at sprekkdannelser i fliser eller fuger kan oppstå. I dette tilfellet er det registrert bom i et større felt.Tilfellet har medført sprekkdannelser i flis/fug i nevnte område.

Enkelte oppsprukne fuger i dusjen. Oppsprukne fuger kan være et symptom på fuktbelastning. Det anbefales at forholdet utredes, og det bør vurderes å utbedre veggene.

Våtromsvegger:
Det er registrert oppsprukne fuger og fliser i dusjen. Oppsprukne fuger kan være et symptom på fuktbelastning. Det anbefales at forholdet utredes, og det bør vurderes å utbedre veggene.
Det er registrer missdannelser på fuger og i hjørner på både vegg og gulv.

Fast inventar:
Alder og normal bruksslitasje.
Det er observert avskalling på en speilfront.

Utstyr for sanitærinstallasjoner:
Alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje.

Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

Tg3 gis på bakgrunn av nevnte forhold.

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag for total rehabilitering av baderom. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 200 000-400 000,-

Hulltaking – Bad, 1. etasje

Beskrivelse: Det ble borret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra soverom. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk.

Tilstandsvurdering:

TG: 0

Gang, 1. etasje

Overflater på innvendige gulv – Gang, 1. etasje

Beskrivelse: Deler av gang er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater.

TG: 2

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 20.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Renommè	Oppdragsnr.	40260119
Addresse	Industrigata 55B		
Postnr.	0357	Sted	OSLO
Selgers navn	Andreas Wivestad Jansson		

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?

21.Aug 2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

August 21.08.2023-September 29.9.2025

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

1812539

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

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

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?

☐ 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:

Det er installert en helt ny varmtvannsbereder til leiligheten.

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:

Vedlagt ligger kvittering og samsvarserklæring

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 taktekking/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 og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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

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

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

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

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 endinger 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

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

Beskrivelse:

Det har vært forslag om å øke felleskostnadene men er ingen konkrete planer om oppussing, vedlikehold, nybygging etc.

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

Beskrivelse:

Leietaker opplyste høsten 2025 om observasjon av et insekt som lignet på sølvkre. Det ble utført tiltak med spraying langs lister og tetting av sprekker/lister. Jeg kjenner ikke til senere observasjoner.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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 næringseiendom
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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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 næringseiendom, 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.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

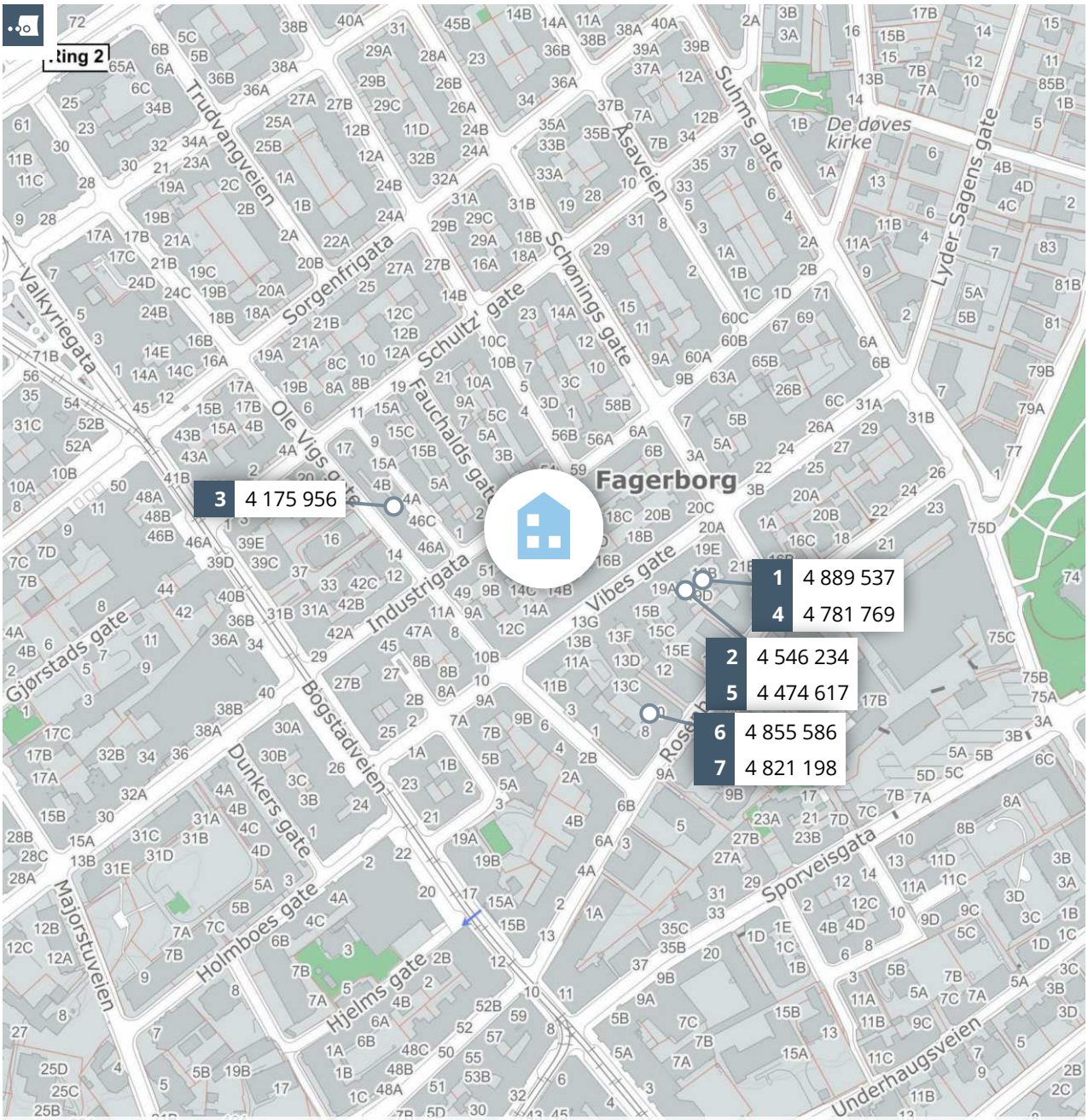
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 20.05.2026

Signert av *Andreas Wivestad Jansson*

Initialer selger:
A W

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

INDUSTRIGATA 55 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 19.06.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Industrigata 55 B, 0357 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1881

GNR 214 BNR 136 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS HOMANSBYEN RODE 4

Verdivurdert til

4 000 000

147 277	4 147 277	133 871
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	31 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1881

Fellesutgifter	3 010
Formue	2 346
Soverom	1
Etasje	1
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Vibes gate 19 C									
	32 m²	1898	3. etg	1 sov	29.07.2025	4 425 000	**4 810 000**	79 537	4 889 537	**152 798**
2	Vibes gate 19 D									
	29 m²	1899	1. etg	1 sov	07.02.2026	4 600 000	**4 475 000**	71 234	4 546 234	**156 767**
3	Ole Vigs gate 13 B									
	27 m²	1893	1. etg	1 sov	03.09.2025	4 100 000	**4 150 000**	25 956	4 175 956	**154 665**
4	Vibes gate 19 C									
	33 m²	1899	4. etg	1 sov	09.09.2025	4 550 000	**4 700 000**	81 769	4 781 769	**144 902**
5	Vibes gate 19 D									
	30 m²	1899	3. etg	1 sov	30.07.2025	4 550 000	**4 400 000**	74 617	4 474 617	**149 154**
6	Rosenborggata 10									
	33 m²	1894	4. etg	1 sov	01.02.2026	4 600 000	**4 800 000**	55 586	4 855 586	**147 139**
7	Rosenborggata 10									
	35 m²	1894	3. etg	1 sov	09.10.2025	4 700 000	**4 770 000**	51 198	4 821 198	**137 749**

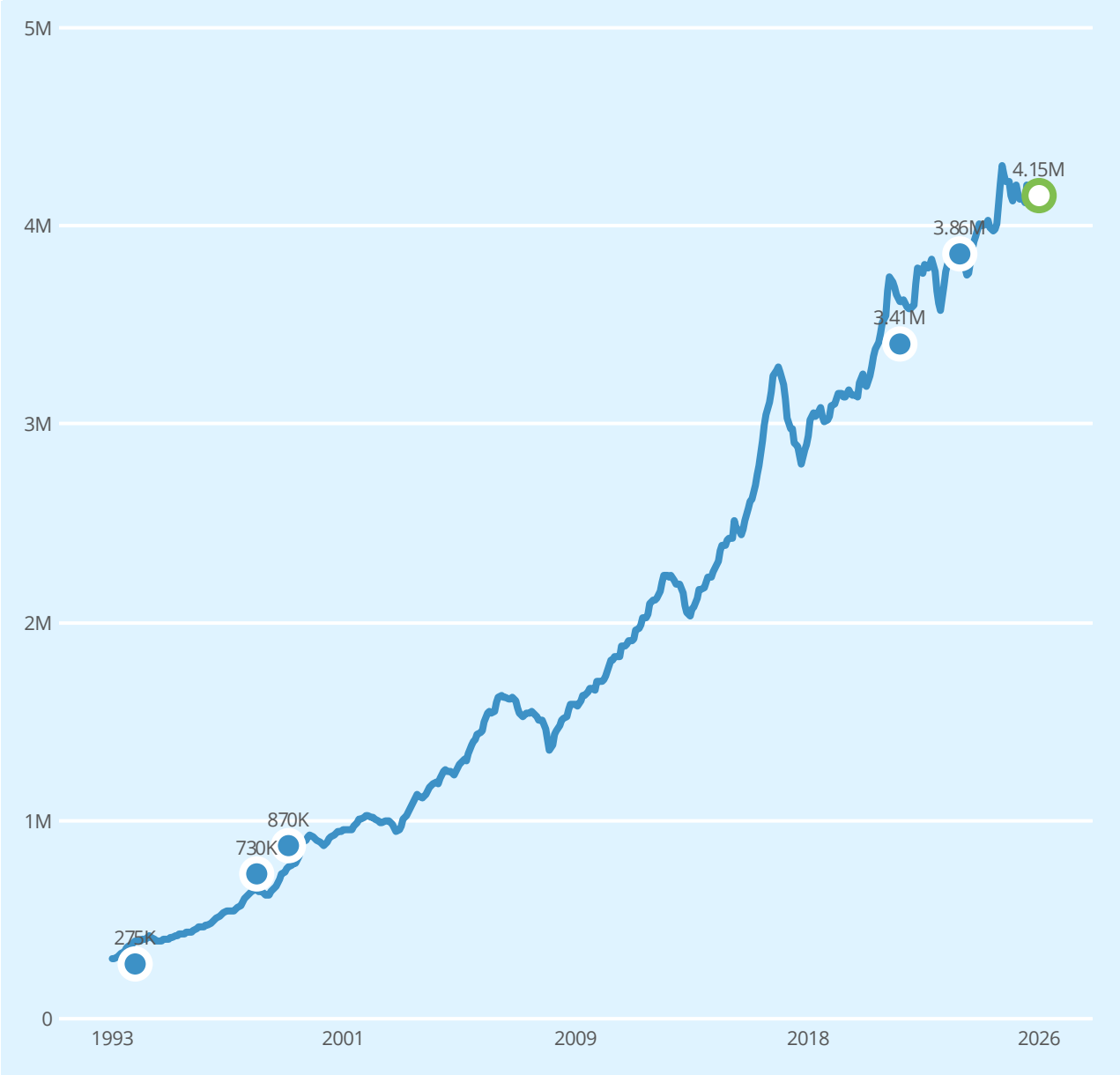
En velholdt og arealeffektiv bolig med en sentral beliggenhet. Boliger er godt vedlikehold.
Boligen ligger i 1 etasje med noe innsyn. Boligen inneholder entre, kjøkken, soverom, bad/wc og stue.
En pent opparbeidet bakgård med sitte gruppe.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger

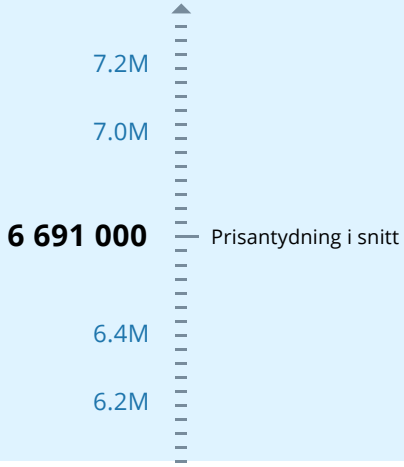


Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
24.07.2023	09.08.2023	23.08.2023	3 700 000	3 700 000	155 379	3 855 379
06.06.2021	17.06.2021	07.07.2021	3 300 000	3 300 000	108 019	3 408 019
25.08.1999		25.08.1999	-	870 000	-	870 000
29.06.1998		29.06.1998	-	730 000	-	730 000
04.02.1994		04.02.1994	-	275 000	-	275 000

Leiligheter til salgs i HOMANSBYEN RODE 4 grunnkrets nå

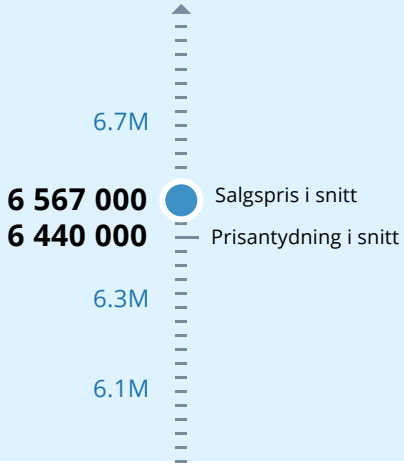
15
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
60
dager

Leiligheter solgt i HOMANSBYEN RODE 4 grunnkrets siste 3 mnd

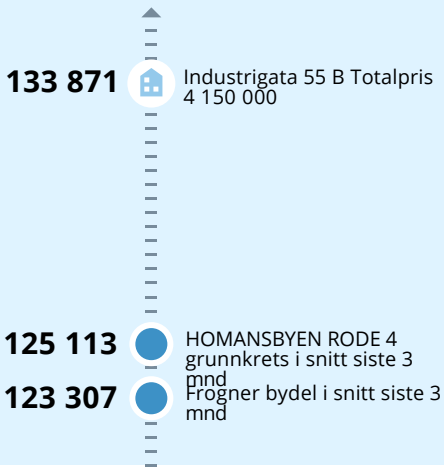
26
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
28
dager

for 2.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

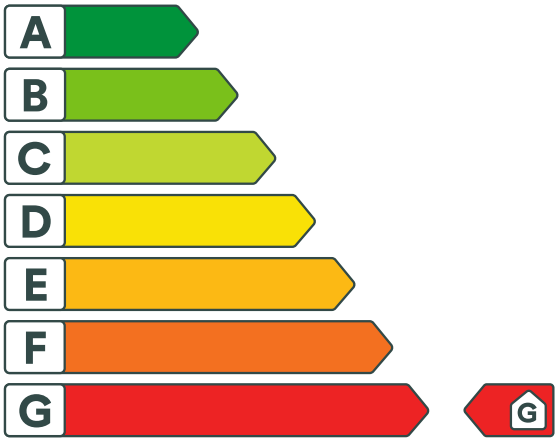


enova

Energiattest



Adresse **Industrigata 55B, 0357 OSLO**	
Dato for energimerking **17.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-313134**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80515448**
Gårdsnummer **214**	Bruksnummer **136**
Seksjonsnummer **3**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1881**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **31,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **31,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **502,56 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **502,56 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 579 kWh**

Industrigata 55B, 0357 OSLO

Detaljering

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

Industrigata 55B, 0357 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: 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 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: 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 6: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 7: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 8: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 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: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

PRIVATMEGLEREN

Ingeborg Forsberg Tryti

Oppdragsnr.	Vår dato
40260119	18.05.2026

Salg av eierseksjon i Sameiet Industrigaten 55

Adresse:	Industrigata 55B, 0357 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Andreas Wivestad Jansson
Eiendom:	gnr. 214, bnr. 136, snr. 3 i Oslo

Iht. eiendomsmeglingslovens § 6-7 er eiendomsmegler pålagt å videreformidle opplysninger om leiligheten, og vi anmoder derfor om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder vi om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Vi ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet, og vi tar kontakt med Dem når seksjonen er solgt, for styrets godkjenning av ny kjøper dersom dette kreves.

Vi imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at vi kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen
for PrivatMegleren Renommé

Victoria Nilsen Carroza
Eiendomsmegler

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Eiendom: gnr. 214, bnr. 136, snr. 3 i Oslo
Adresse: Industrigata 55B, 0357 OSLO
Onr. 40260119

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: 3090,-

Felleskostnader inkluderer: Husforsikring, betjening av fellesgjeld, bredbånd, kommunale avgifter, forretningsførsel, trappevask, digital porttelefon, brannkontroll

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr (Se vedlagt regnskap & budsjett for estimat)
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i Gjensidige Polisenr 78435846 Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. 147 277,- pr 19.06.2026
Långiver / lånenr. DNB / 1636.48.01460
Lånets totale saldo Kr. 2 569 383,- pr 19.06.2026
Lånetype Annuitet, flytende rente Antall terminer årlig : 12
Årlig rentesats 7,70% pr
Dato siste termin 03.09.2046

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 2 346,- pr 19.06.2026
Total formue kr. 40 920,- pr 19.06.2026

Andre opplysninger

Event. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Det foreligger ingen foreslåtte arbeider - men merk imidlertid vedrørende nivå på fellesutgifter:
Forretningsfører vil i år / snarest anbefale en økning i fellesutgiftene på 10-20%
for å dekke økte rentekostnader og inflasjon.
Et for lavt nivå på fellesutgiftene har i praksis vært dekket opp av 1-2 ekstrainnbetalinger årlig
for å kunne dekke både faste og mindre uforutsette kostnader.

Event. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett? Nei

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper? Nei

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)? Ja (se ordensbestemmelser)

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten? Nei

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr Kr 2500,-

Innhenting av opplysninger Kr 2500,-

Evt. andre gebyrer Kr

Kontonummer for gebyrer: 0531.10.90331

Styreleder i sameiet

Navn: Kunal Chadha

Adresse:

Telefon: 92 27 94 97

Fax:

E-post: lanuk.chadha@gmail.com

Send svar til: sigmund.ruud@privatmegleren.no¤

Dato og sted: 19.06.26 / Oslo

Ingeborg Tryti /

Forretningsførers stempel/underskrift

Styrets årsberetning for 2024

Styresammensetning: Peder Nuland (styreleder), Kunal Chadha (styremedlem), Ingeborg Tryti (styremedlem og forretningsfører).

Styremedlemmer har hatt løpende kontakt ved behov per e-post og telefon.

Hva har blitt gjort i 2024:

- Felles dugnad gjennomført våren 2024.
- Årskontroll av brannanlegg, inklusive skiftning av batterier på alle brannalarmer, gjennomført desember 2024.
- Løpende avtale om renhold av fellesarealer fungerer tilfredsstillende.
- Inngått ny avtale med Telia hvor inkludert internetthastighet er høyere og sameiere samtidig kan velge bort TV-pakke for å fjerne ekstrakostnad.

Med vennlig hilsen

Kunal Chadha	Ingeborg Tryti
Styremedlem	Styremedlem

Resultat og Saldobalanse 01.01.2024 til 31.12.2024

Kontonr	Konto	Inngående 01.01.2024	Endring	Utgående 31.12.2024	2023
	Balanseoppstilling				
1160	Boliger inklusive tomter	1 088 540,40	- 68 145,00	1 020 395,40	1 088 540,40
1500	Kundefordringer	17 554,00	2 413,00	19 967,00	17 554,00
1749	Andre forskuddsbetalte driftskostnader	0,00	26 771,63	26 771,63	0,00
1920	Driftskonto (05311090331)	44 369,29	- 16 152,20	28 217,09	44 369,29
1950	Skattetrekkskonto I55 (15066947219)	1 416,00	11 546,00	12 962,00	1 416,00
	Eiendeler	1 181 733,92		1 108 313,12	1 181 733,92
2050	Annen egenkapital	-1 584 586,91	8 816,68	-1 575 792,16	-1 584 586,91
2220	Gjeld til kredittinstitusjoner	2 688 407,75	- 43 885,07	2 644 522,68	2 688 407,75
2400	Leverandørgjeld	8 235,00	- 8 235,00	0,00	8 235,00
2600	Forskuddstrekk (skatt på lønn)	1 416,00	11 546,00	12 962,00 -	
2771	Skyldig arbeidsgiveravgift	6 233,90	- 712,90	5 521,00	6 233,90
2781	Påløpt arbeidsgiveravgift påløpt lønn	0,00	- 5 640,00	- 5 640,00	0,00
2785	Påløpt arbeidsgiveravgift ferielønn	525,80	- 107,84	417,96	525,80
2930	Skyldig lønn	40 000,00	- 40 000,00	0,00	40 000,00
2941	Skyldige feriepenger	3 824,64	- 765,00	3 059,64	3 824,64
2965	Forskuddsbetalt inntekt	23 957,00	- 695,00	23 262,00	23 957,00
	Egenkapital og gjeld	1 181 733,92	- 73 420,80	1 108 313,12	1 181 733,92

Resultatoppstilling

Driftsinntekter			**Endring**	**Utgående 31.12.2024**	**2023**
3220	Salgsinntekt tjenester, utenfor avgiftsområdet	-	- 7 500,00	5 000,00	12 500,00
3601	Leieinntekt fast eiendom, utenfor avgiftsområdet	-	145 280,22	773 737,22	628 457,00
Sum driftsinntekter		**-**	**137 780,22**	**778 737,22**	**640 957,00**
Driftskostnader			**Endring**	**Utgående 31.12.2024**	**2023**
5001	Lønn til ansatte	-	3 675,36	- 73 820,64	- 77 496,00
5092	Feriepenger	-	765,00	- 3 059,64	- 3 824,64
5401	Arbeidsgiveravgift	-	526,90	- 10 400,00	- 10 926,90
5405	Arbeidsgiveravgift av påløpte feriepenger	-	107,86	- 431,43	- 539,29
6000	Avskrivninger på bygninger	-	0,00	- 68 145,00	- 68 145,00
6320	Renovasjon, vann, avløp o.l.	-	- 15 288,57	- 112 614,36	- 97 325,79
6341	Lys	-	7 116,80	- 10 090,58	- 17 207,38

6360	Renhold	-	- 912,00	- 19 968,00	- 19 056,00
6399	Annen kostnad lokaler	-	- 24 280,06	- 34 449,06	- 10 169,00
6553	Programvare årlig vedlikehold	-	- 195,00	- 5 542,50	- 5 347,50
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	-	- 31 468,75	- 41 312,50	- 9 843,75
6690	Reparasjon og vedlikehold annet	-	4 500,00	0,00	- 4 500,00
6907	Datakommunikasjon	-	- 3 630,12	- 65 552,89	- 61 922,77
7500	Forsikringspremie	-	- 8 477,00	- 123 762,00	- 115 285,00
7740	Øreavrunding		1,32	8,67	7,35
7770	Bank- og kortgebyr	-	62,00	- 2 059,50	- 2 121,50
Sum driftskostnader		**-**	**- 67 496,26**	**- 571 199,43**	**- 503 703,17**

Driftsresultat		**Endring**	**Utgående 31.12.2024**	**2023**
Sum driftsresultat	**-**	**70 283,96**	**207 537,79**	**137 253,83**

Finansinntekt og finanskostnad, ekstraordinære poster		**Endring**	**Utgående 31.12.2024**	**2023**
8079 Annen finansinntekt		566	12541	11975
8151 Rentekostnad banklån	-	- 27 119,72	- 211 262,11	- 184 142,39
Sum finansinntekt og finanskostnad, ekstraordinære poster	**-**	**- 26 553,72**	**- 198 721,11**	**- 172 167,39**

Resultat		**Endring**	**Utgående 31.12.2024**	**2023**
Sum resultat	**-**	**43 730,24**	**8 816,68**	**- 34 913,56**

Kommentarer til postene

3601 12 måneders fakturert felleskost. samt totalt 3 fakturerte ekstrainnbetalinger
5001 Lønnsutbetalinger til styret & forretningsfører
6399 Årlig kostnad for Defigo låsesystem samt småutgifter knyttet til dugnad
6553 Nettbasert regnskapsprogram for faktura, bokføring og lønn
6907 Internett
8079 Kundeutbytte Gjensidige

0,00

Innkalling til årsmøte i Sameiet Industrigaten 55

Det innkalles herved til årsmøte i bakgården.

DATO: 22. desember kl. 18.00

Agenda:

1. **Godkjenning av innkalling og fullmakter**
2. **Valg av møteleder**
3. **Valg av referent og sameiere til å signere protokoll**
4. **Årsberetning 2024**
5. **Regnskap 2024**
6. **Nivå på fellesutgifter**

Forretningsfører anbefaler en umiddelbar 20% økning i de faste fellesutgiftene. Dette er for å kunne dekke sameiets reelle kostnadsnivå med faste innbetalinger fremfor å måtte kreve inn uforutsigbare ekstrainnbetalinger akutt ved behov.

7. **Godtgjørelse av styret**

Det innstilles på en godtgjørelse på 10 000,- kroner fordelt likt på de to styremedlemmene for 2024. Det innstilles ikke på noen godtgjørelse til styreleder da vedkommende har valgt å trekke seg fra sitt verv midt i perioden.

8. **Valg av nytt styre**

Det skal velges én styreleder pluss to styremedlemmer. Styret velges i utgangspunktet for en to-årsperiode, men dette kan diskuteres.

Med vennlig hilsen
Styret i Sameiet Industrigaten 55
Oslo, 14.12.25

Protokoll årsmøte i Sameiet Industrigaten 55

Dato: 22. desember 2025, kl. 18.00

Agenda:

1. **Godkjenning av innkalling og fullmakter**

Innkallingen ble godkjent.

Det var ikke gitt noen fullmakter, men fire sameiere som ikke møtte hadde forhåndsstemt i sak nr. 6 per e-post til møteleder (dette gjaldt Lone Malmgren, Andreas Wivestad Jansson, Kunal Chadha og Erik Holthe Eriksen).

De oppmøtte var: Ingeborg Tryti, Ragnhild Idebøen, Kasper Kallseter, Henrik Thorud Jacobsen og Gro Kristiansen.

2. **Valg av møteleder**

Valg av møteleder: Ingeborg Tryti

3. **Valg av referent og sameiere til å signere protokoll**

Valg av referent: Ingeborg Tryti

Valg av sameiere til å signere protokoll: Ragnhild Idebøen og Henrik Thorud Jacobsen

4. **Årsberetning 2024**

Styrets årsberetning ble godkjent.

5. **Regnskap 2024**

Styrets regnskap ble godkjent.

6. **Nivå på fellesutgifter**

Forretningsfører har anbefalt en umiddelbar 20% økning i de faste fellesutgiftene. Dette for å kunne dekke sameiets reelle kostnadsnivå med faste innbetalinger fremfor å måtte kreve inn uforutsigbare ekstrainnbetalinger akutt ved behov.

Forslaget stemmes ned, og nivået på fellesutgifter forblir det samme som før. Forretningsfører advarer om at sameiere da må belage seg på at det vil komme krav om ekstrainnbetalinger med kort varsel i året som kommer.

7. **Godtgjørelse av styret**

Styret har innstilt på en godtgjørelse på 10 000,- kroner fordelt likt på de to styremedlemmene for 2024. Det innstilles ikke på noen godtgjørelse til styreleder da vedkommende har valgt å trekke seg fra sitt verv midt i perioden.

Styrets innstilling på honorarer godkjennes av årsmøtet.

8. **Valg av nytt styre**

Det skal velges én styreleder pluss to styremedlemmer. Styret velges i utgangspunktet for en to-årsperiode, men dette kan diskuteres.

Valg av ny styreleder: Kunal Chadha (med en uttalt forventning om styrelederhonorar tilsvarende det vi har vedtatt tidligere år, som er kr. 30 000,-).

Valg av styremedlemmer: Henrik Thorud Jacobsen og Ingeborg Tryti

9. **Eventuelt**

- Det diskuteres at vi har opplevd nye innbrudd i kjellerboder og hvordan vi kan forebygge dette. Det er viktig at alle, også besøkende, får tydelige og gjentatte beskjeder om å lukke dører ordentlig etter seg. Styret skal få hengt opp en ny lapp ved ytterdøren, samt undersøke kostnad ved og mulighet for installering av overvåkningskameraer ved ytterdør. Noen bør også politianmelde innbruddet som var før jul.
- Ragnhild nevner at hun ønsker pappsøppelbøtter uten lås på. Dette er noe som ny styreleder kan be renovasjons- og gjenvinningsetaten om.

Ingeborg Tryti	Ragnhild Idebøen	Henrik Thorud Jacobsen
Møteleder	Valgt av årsmøtet til å signere	Valgt av årsmøtet til å signere
Oslo, 22.12.25		

V E D T E K T E R
For
SAMEIET INDUSTRIGATEN 55 I OSLO

§ 1

Navn og formål

Sameiets navn er INDUSTRIGATEN 55
Sameiet består av 13 seksjoner av gnr. 214 bnr. 136 i Oslo kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring tingl.28.8.1985

Sameiet har til formål å
- Ivareta driften av sameiets eiendom
- Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesarealer
- Ivareta alle saker av felles interesse

§ 2

Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned.
Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finnes det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 14 dager og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 5 dager.

Sammen med innkallingen som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 1 uke før møtet.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Regnskap og budsjett.
3. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter, samt godtgjørelse til disse.
4. Andre saker som er nevnt i innkallingen

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig som må være myndig. Fullmektig skal legge frem skriftlig, datert, fullmakt.
Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

Videre kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endring av vedtekter.

§ 3

Styret

Sameiet ledes av styre som står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Styret velges av sameiermøtet, og skal bestå av 3 medlemmer inklusive leder. Lederen velges av styret. Styremedlemmene og leder velges for 2 år. Det velges varamedlemmer som velges for 1 år.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon, må samtidig tre ut av styret.

Styret inngår avtale om forretningsførsel, ansetter eventuelt vaktmester og fastsetter dennes lønn. Forretningsfører fungerer som vanlig sekretær.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. I felles anliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i felleskap. Styret kan meddele prokura.

§ 4

Disposisjons- og råderett

Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Ved salg og fremleie plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrering. Sameierne plikter ved fremleie å gjøre leietager oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Sameierne plikter å følge husordensregler og vedtekter. De er innforstått med et brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser ovenfor sameiet. Dersom en sameier

vesentlig misligholder sine forpliktelser ovenfor sameiet, kan styret pålegge sameieren å fraflytte seksjonen med minst 30 dagers varsel og selge denne basert på offentlig takst.

Tap som er påført sameiet i forbindelse med misligholdet kan kompenseres i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes bl.a. at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgifter etter skriftlig varsel med 14 dagers frist for innbetaling. Det skal fremgå av varselet hva fortsatt manglende betaling av kan resultere i.

Sameiet forbeholder seg panterett stor kr 30.000,- som er tinglyst (oppd.begj. tingl.28.8.85) i hver seksjon til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst av seksjonen, avholdt etter forsikringsrådets regler.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 5

Disposisjon av fellesanlegg og fellesrom

Fellesanlegg og fellesrom er underlagt styrets nærmere bestemmelser. Vedlagt følger situasjonskart, plantegninger av kjeller og loft med boder og fellesrom.

§ 6

Vedlikehold

Det påhviler sameierne det fulle innvendige vedlikehold av seksjonen samt andre rom som hører inn under seksjonen.

oooOOOooo

Vedtatt på årsmøtet den 23.5.2019 som en revisjon av tidligere vedtekter datert 7.11.1991.

GÅRDSREGLER

April 1997

1. Gårdsrom, portrom, trappeoppgang, korridor, felles kjeller- og loftsareal o.l. skal ikke brukes som lagerplass

2. Avfallsdunker er kun for vanlig husholdningsavfall.

3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær o.l. må kun forgå på anvist plass i bakgården.

4. Utgangsdørene, porten, kjeller- og loftsdørene skal holdes låst hele døgnet. Enhver må påse at det ikke slippes uvedkommende inn i gården.

5. Det er tillatt å holde husdyr, såfremt det ikke er til allmenn sjenanse for gårdens beboere, eller at det skulle tilsi ulemper for sameiet. Styret avgjør tvilstilfeller. Enhver dyreeier er forpliktet til å holde omgivelsene rene for evt. avfall fra dyrene.

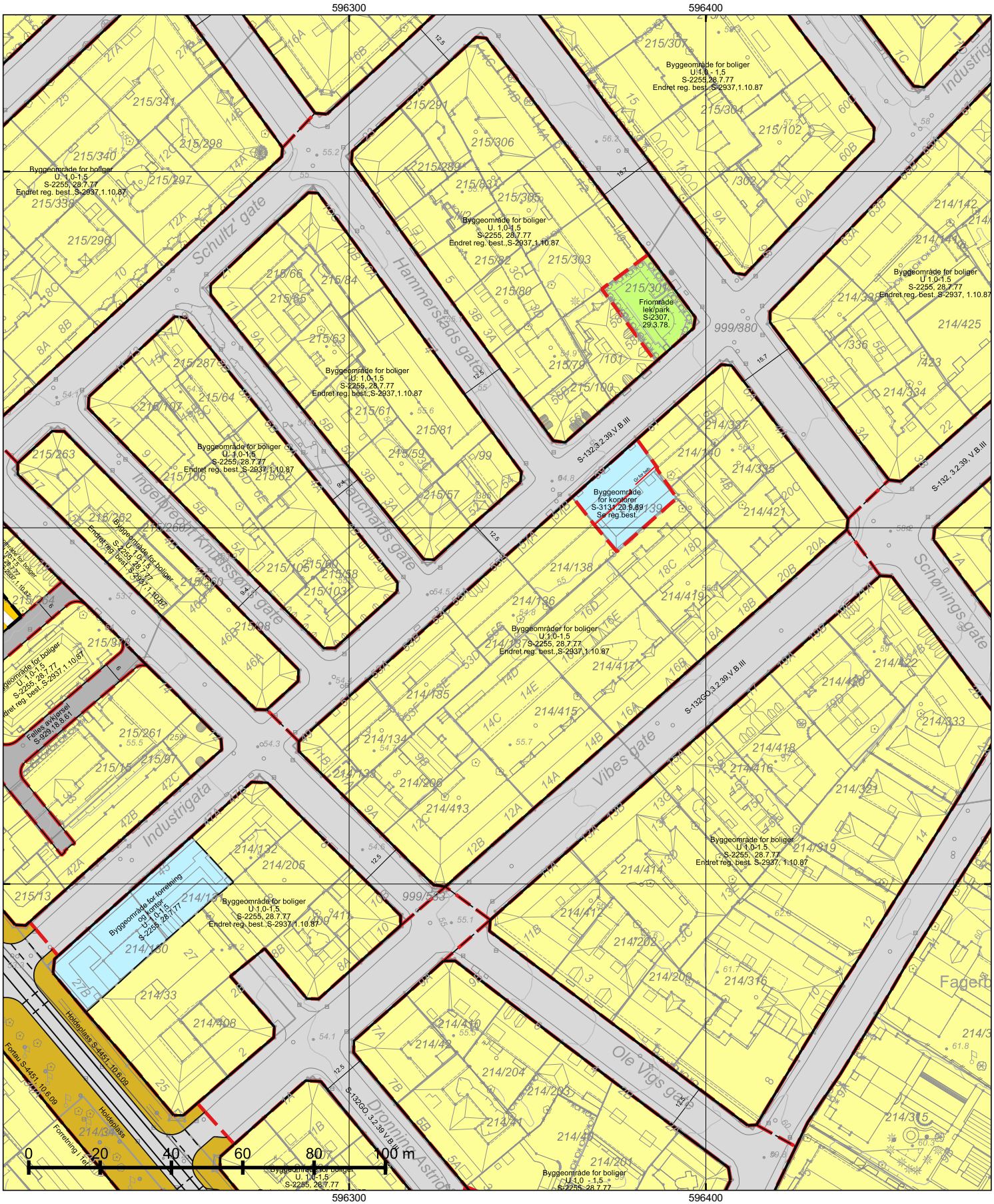
6. Det skal være nattero i leilighetene mellom kl. 2300 og 0700. Hvis en beboer skal arrangere en sammenkomst som kan tilsi støy utover kl. 2300, skal alle beboerne i de tilstøtende leilighetene varsles på forhånd.

7. Sjenerende støy som bl.a. ved oppussing og ombygging av leiligheten, må fortrinnsvis skje mellom kl. 0900 og 2200 på hverdager, og mellom kl. 1200 og 1800 på lørdager. Utover dette må det innhentes godkjennelse fra de tilstøtende leilighetene.

8. Trappevask og snømåking skjer etter en oppsatt liste fra styret. Ved tur er det sameier som er ansvarlig for at hele oppgangen vaskes, og som evt. må få endret det oppsatte tidspunktet.

Vennlig hilsen

Styret



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.05.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

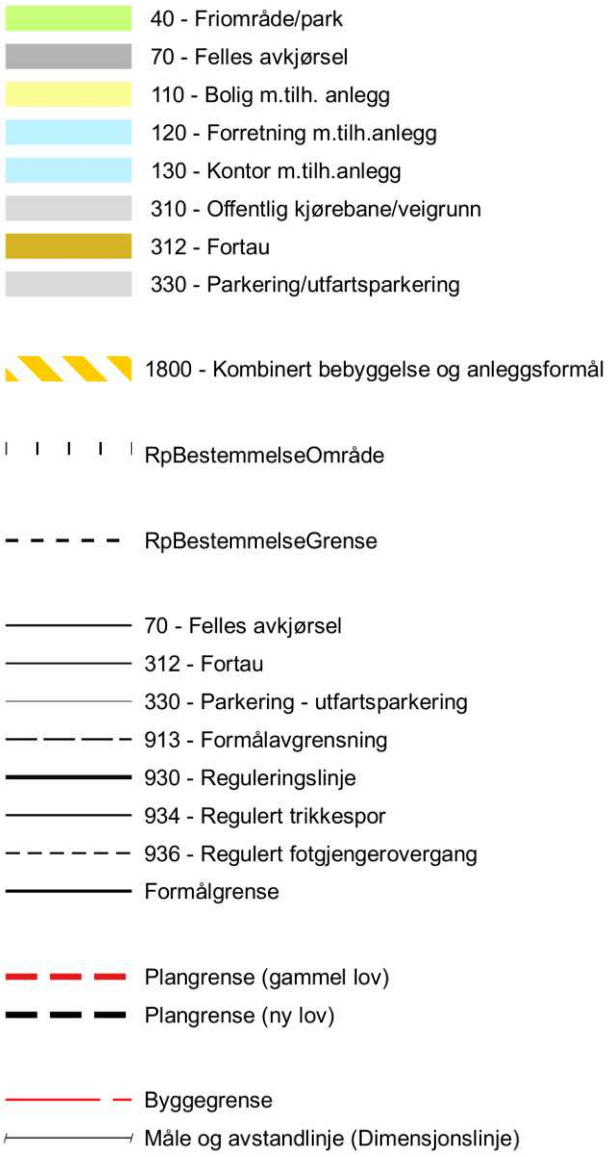
PlottID/Best.nr: 158097/ 86533115
Adresse: Industrigata 55
Gnr/Bnr: 214/136

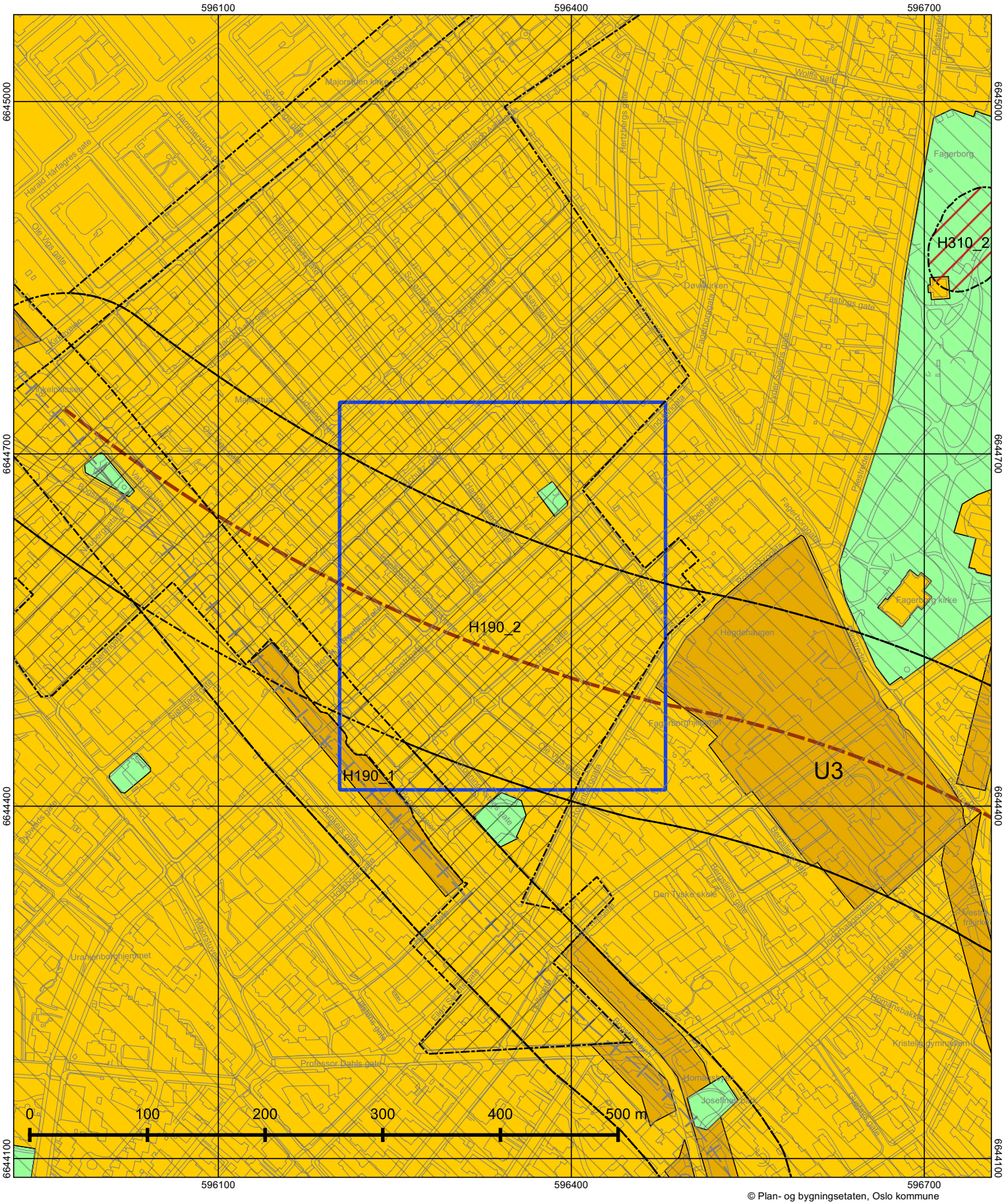
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.05.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 158097/86533115
Deres ref.:

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



Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Plan- og bygningsetaten

Dato: 18.05.2026
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86533115
Deres ref: 9216472

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 214, BNR. 136.

Vi viser til bestilling av 18.05.2026 for eiendom gnr. 214, bnr. 136.

GNR. 214 BNR. 136

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.03.1887.

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

406 m².

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

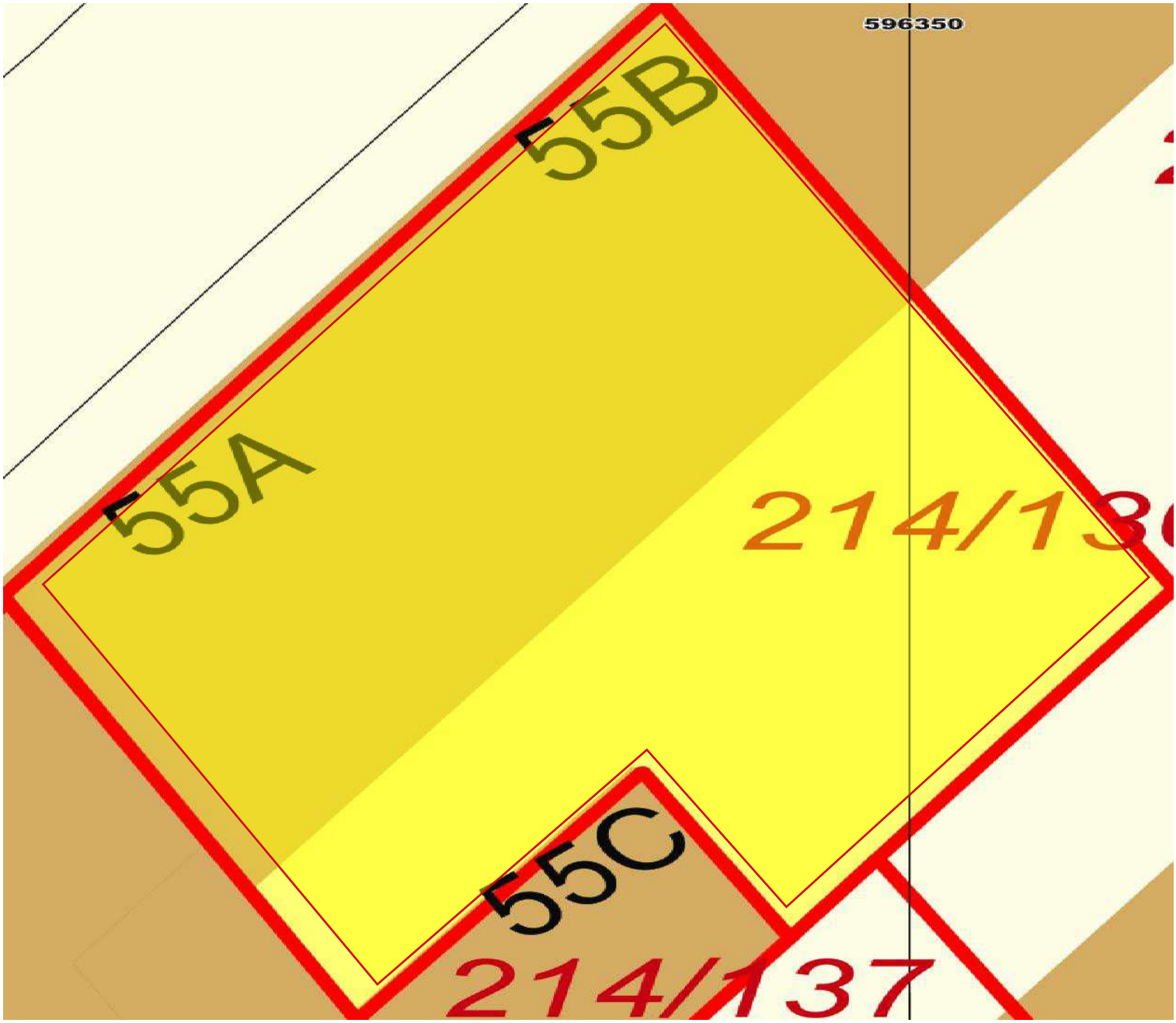
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA



Plan- og bygningsetaten

C/S 877-991.
79

Bygningsanmeldelse.

55

I Henhold til Bygningslovens § 3 anmeldes herved, at der paa Grunden Matr.-No. 54 ox

Industrigaden skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og

beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 160 □ Alen, 1ste Etage
40 □ Alen, 1/2

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) mur ind blokkelig Fornelse

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshuus

Anlæg af de i Bygningslovens §§ 53, 54, 56, 62 og 70 omhandlede Slags —

Bygningens Høide og Gadens Bredde (§ 33) 18 Alen, 20 Alen.

Etagernes Antal 3

Etagernes Høider (§ 44) 4' 2

Fundamentering (§ 25) Graastenmure i Sandkalk paa fast Grubund

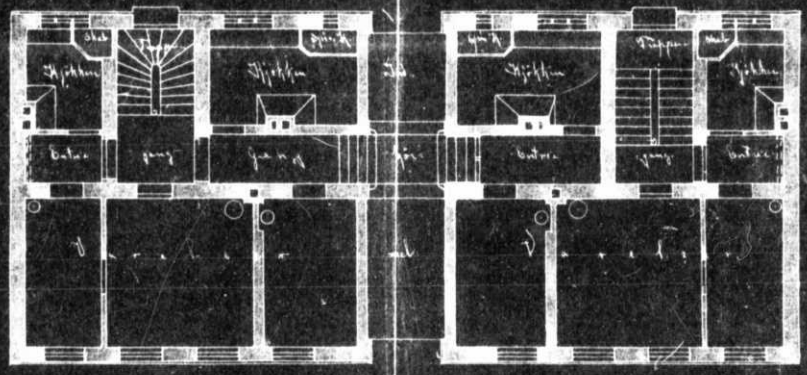
Isolation (§ 26) Asfaltpap.

Drainering langs Bygningens Ydervægge, og afløb til Hovedkloak i 5" glaserede Gjørør, overensstemmende med Anlæget paa Tegningerne.

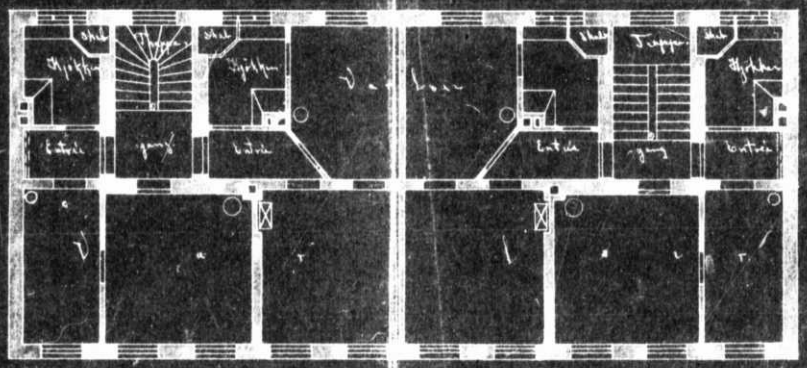
Smid & Jørgensen.

Balkelig. II Plads 67 79

Nr. 85 Industrigaarden.



Første Etages Plan



2den og 3die Etages Plan.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider.)

Arbeidets art
Innredn. av w.c.

Arbeidssted
Industrict. 55

Matr.nr.
Industrict.55 55/366/HR.

Byggherre
A/S Industrict. 55,
v/ Arvid Boye,
Ullevålsveien 69,
Oslo.

Ansvarshavende
Murmester Hans A.Andersen,
Etterstedsletta bl. 4 a,
Oslo.

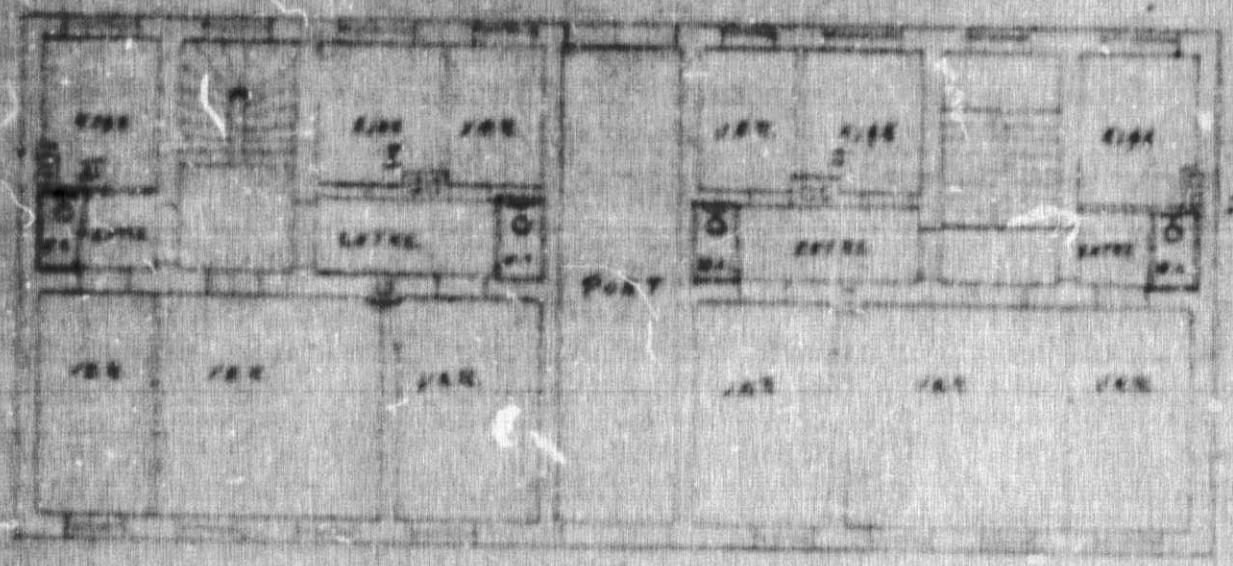
Dato
9/3-60.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

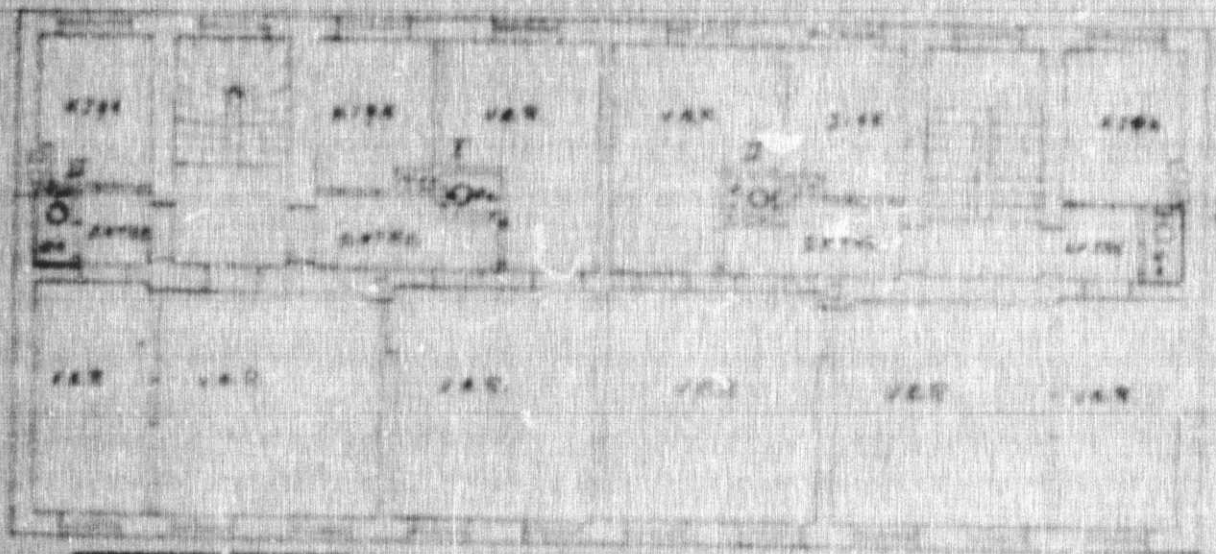
Byggetilsynet
Ferdigmeldt

10 000 - 11-58 - K. A.

INDUSTRIGATA 65



1 ETAJE



2-3 ETAJE

APPROBERT
CISD INSPECTORATUL
16 FEB 1955
S. Nechiforu

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19^XII • 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Meldt GAB 6/2-89

Arbeidets art
Innredning leilighet på loft

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Industrigata 55		85/2071

Byggherre

Consult Bygg A/S
Østre Aker vei 103

0596 OSLO 5

Ansvarshavende

Prosjektl. Vidar Bakke
c/o Consult Bygg A/S
Østre Aker vei 103

0596 OSLO 5

THE/tfn
Dato 25.januar 1989

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Dato: 03.11.2017

Deres ref.: Magnus Linné Fjogstad | Vår ref.: 201702795-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Sindre Aalvik Eide | Arkivkode: 531

Byggeplass:	INDUSTRIGATA 55	Eiendom:	214/136/0/0
Tiltakshaver:	EIRIK HAGTVET	Adresse:	INDUSTRIGATA 55 A, 0357 OSLO
Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD	Adresse:	Støps vei 22, 1456 NESODDTANGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Industrigata 55

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 02. november 2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201702795			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	16.03.2017	9/2
Plan, snitt og fasade	E02	16.03.2017	9/3

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.11.2017 av:

Sindre Aalvik Eide - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
EIRIK HAGTVET, INDUSTRIGATA 55 A, 0357 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS
Stanseveien 16
0975 OSLO

Dato: 19.02.2018

Deres ref.:	Vår ref.: 201800426-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Rolf Schyberg Andreasen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	INDUSTRIGATA 55 A OG B	Eiendom:	214/136/0/0
Tiltakshaver:	ERIK HOLTHE ERIKSEN	Adresse:	OLE REISTADS VEI 13, 8008 BODØ
Søker:	FEIERMESTER SOLBAKKEN & CO AS	Adresse:	Stanseveien 16, 0975 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Industrigata 55 A Og B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av 2 skorsteiner, mottatt 12.02.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201800426			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/7

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.02.2018 av:

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Bjørn Wikan - fungerende enhetsleder

Kopi til:
ERIK HOLTHE ERIKSEN, OLE REISTADS VEI 13, 8008 BODØ, erikheriksen@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

BERNTSEN BYGGCONSULENT & JELØY BAD
Osloveien 321
1539 MOSS

Dato: 20.03.2020

Deres ref.: | Vår ref.: 201903414-19 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	INDUSTRIGATA 55	Eiendom:	214/136/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET INDUSTRIGATEN 55	Adresse:	Industrigata 55B, 0357 OSLO
Søker:	BERNTSEN BYGGCONSULENT & JELØY BAD	Adresse:	Osloveien 321, 1539 MOSS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Industrigata 55

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 19.03.2020.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til: SAMEIET INDUSTRIGATEN 55, Industrigata 55B, 0357 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Arkitekt Magnus Fjogstad AS
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 14.02.2023
	202116823 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Zeeshan Aziz	

Adresse:	INDUSTRIGATA 55A	Eiendom:	214/136/0/0
Tiltakshaver:	BENEDICTE WILHELMSEN	Søker:	Arkitekt Magnus Fjogstad AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest – Industrigata 55 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkong mottatt 13.02.2023.

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

Godkjente tegninger

Følgende tegninger er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202116823			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-01	28.09.2021	1/10
Plan 2. og 3. etasje	E03	28.09.2021	1/12
Snitt	E04	28.09.2021	1/13
Fasader	E02	28.09.2021	1/14

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Zeeshan Aziz - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BENEDICTE WILHELMSEN, Industrigata 55B, 0357 OSLO

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BRANNTEK AS
Gamle Drammensvei 171
3420 LIERSKOGEN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.12.2021
	202118349 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Semra Vladovic	

Adresse:	INDUSTRIGATA 55 A-B	Eiendom:	214/136/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET INDUSTRIGATEN 55	Søker:	BRANNTEK AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Industrigata 55 A-B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannalarmanlegg, mottatt 20. desember 2021.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Semra Vladovic - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
SAMEIET INDUSTRIGATEN 55, c/o Peder Nuland, Industrigata 55B, 0357 OSLO

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 214 Bnr.: 136 Fnr.: Snr.: 3

Adresse(r):

Gateadresse:	Industrigata 55 B
Gatenr:	13323
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0357 OSLO
Bydel:	5 FROGNER

Registreringsenhet:

Statens Kartverk	Oppdatert per:12.06.2026 kl. 09.56

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2023/903465-1/200	23.08.2023 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT VEDERLAG:

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1985/52223-3/105	28.08.1985	PANTSETTELSESERKLÆRING

Beløp: NOK 10 000
Panthaver: SAMEIET
LØPENR: 1110758
PRIORITET ETTER: 90% AV LÅNETAKSTEN, TIL ENHVER TID
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2023/903482-1/200 23.08.2023 21:00 PANTEDOKUMENT

Beløp: NOK 3 700 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1999/53172-1/105 23.09.1999 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 137
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2002/64923-1/105 04.10.2002 BEST. OM ADKOMSTRETT
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 214 BNR: 137
Bruksrett til uteareal.
Rett til bruk av grunn for reparasjon og vedlikehold.

Kan ikke slettes eller endres uten
samtykke fra Oslo kommune
v/Plan-og bygningsetaten.
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

GRUNNDATA

1985/52223-2/105 28.08.1985	SEKSJONERING Opprettet seksjoner: SNR: 3 Formål: Bolig Sameiebrøk: 45/785 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 13 SEKSJONER
2002/64922-1/105 04.10.2002	GRENSEJUSTERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Tinglysingsstempel

Riktig kopi bekreftes
THORE CATO STENTUN
Statsautorisert eiendomsmegler

H

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

DAGBOKFØRT
28.AUG.85 052223
BYSKRIVEREN I OSLO

1. Eiendom	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Kommune
	214	136	-	Oslo.
2. Eier	Navn			Fødselsdato (dag, mnd., år)
	A/S Industrigaten 55			

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).

4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)

Undertegnede erklærer at

a) [X] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3).

b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd)

[X] bruksenhetenes areal
eller
[ ] bruksenhetenes innbyrdes verdi

c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd).

eller

[X] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.

eller

[ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen.

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

5. Tegninger m. v.

Vedlegg: Situasjonsplan.
Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

3. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner =	Snr.	Formål	Brøk med nevner=
1	2	3	1	2	3
1	B	64/785	21		
2	B	45/785	22		
3	B	45/785	23		
4	B	55/785	24		
5	B	64/785	24		
6	B	55/785	26		
7	B	55/785	27		
8	B	55/785	28		
9	B	64/785	29		
10	B	55/785	30		
11	B	55/785	31		
12	B	55/785	32		
13	B	118/785	33		
14			34		
15			35		
16			36		
17			37		
18			38		
19			39		
20			40		
Sum teller skal stemme med nevner		785/785	Sum teller skal stemme med nevner		

Riktig kopi bekreftes
THORE CATO STENTUN
Statsautorisert eiendomsmegler

Ad kolonne 2 (formål): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

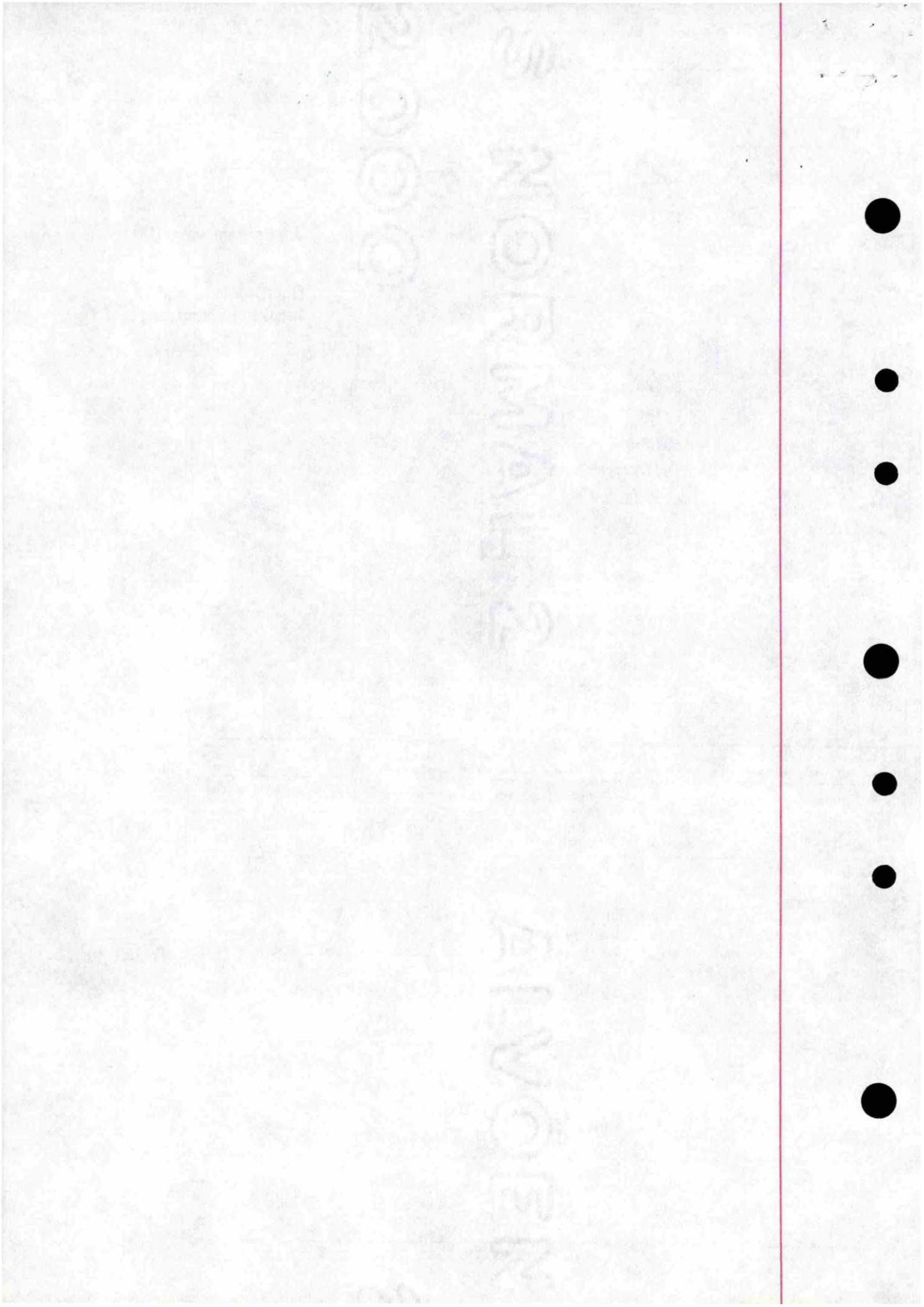
Tilleggsopplerende tekst

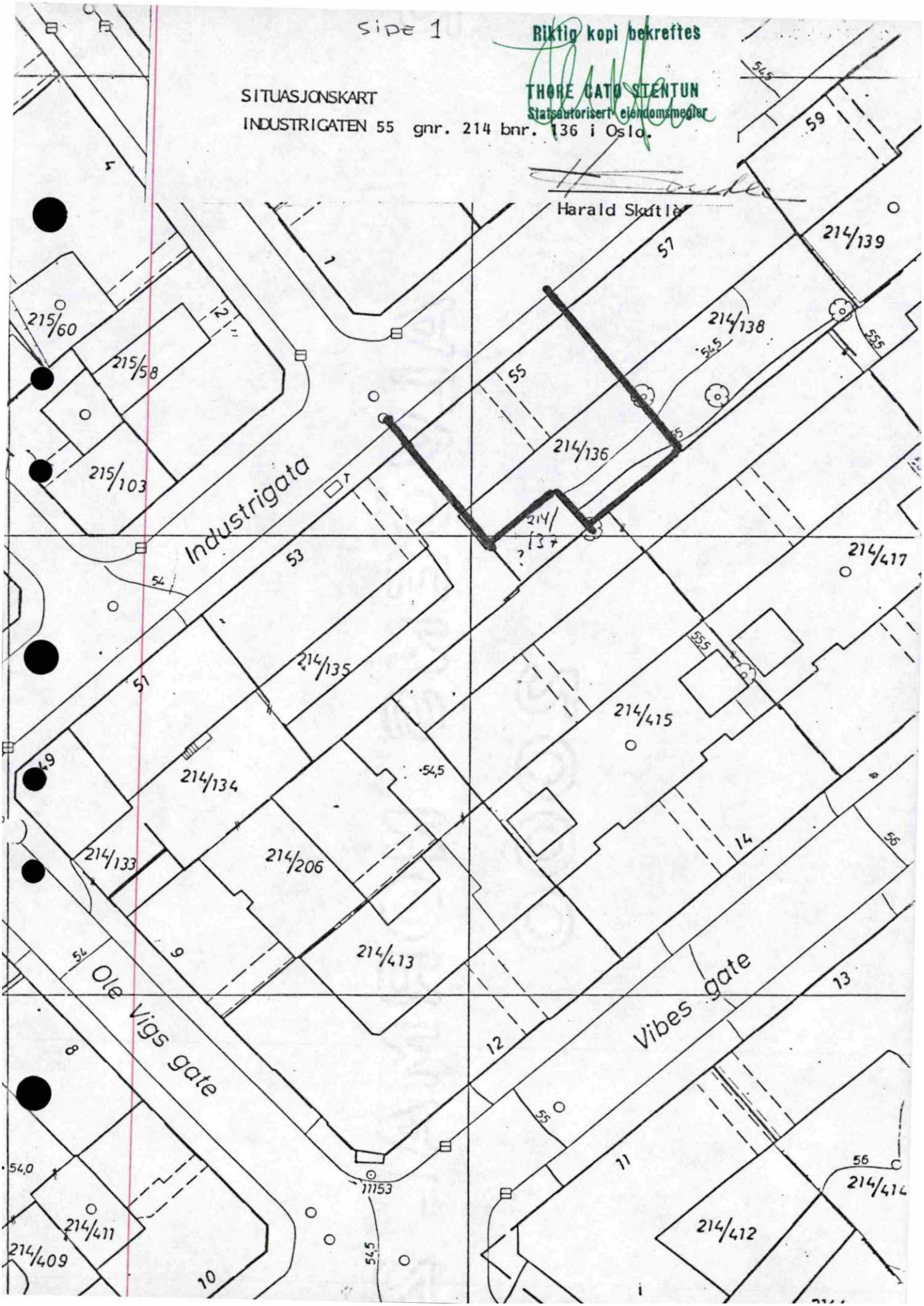
Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon med kr. 10.000.- som sikkerhet for sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Panteretten skal ha prioritet etter 90% av den til enhver tid gjeldende lånetakst for seksjonen, avholdt av en av forsikringsrådets godkjente takstmenn.

Dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift
19. juni 1985	For A/S Industrigaten 55
Oslo	Bjørn Skutle og Harald Skutle

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Steinar Moe A/S	Prof.Dahls gt. 22 0353 Oslo 3	46 15 12

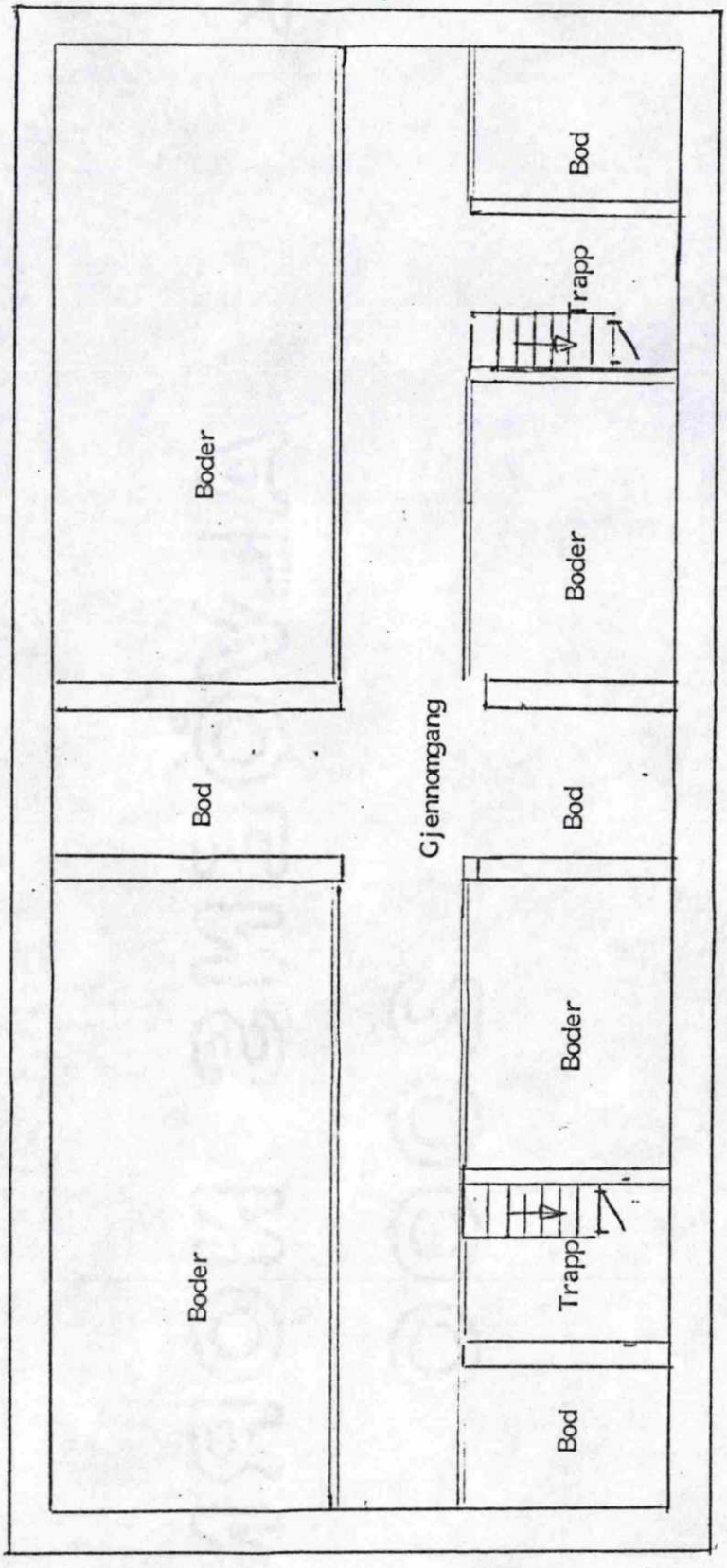



Side 1
Riktig kopi bekreftes
THORE CATO STENTUN
Statsautorisert eiendomsmegler
SITUASJONSKART
INDUSTRIGATEN 55 gnr. 214 bnr. 136 i Oslo.
Harald Skutle
Industrigata
Ole Vigs gate
Vibes gate
214/136
214/135
214/134
214/133
214/206
214/413
214/415
214/417
214/138
214/139
214/411
214/409
214/412
215/60
215/58
215/103
11153

SIDE 2

Riktig kopi bekreftes
THORE CATO STANTUM
Statsautorisert eiendomsmegler

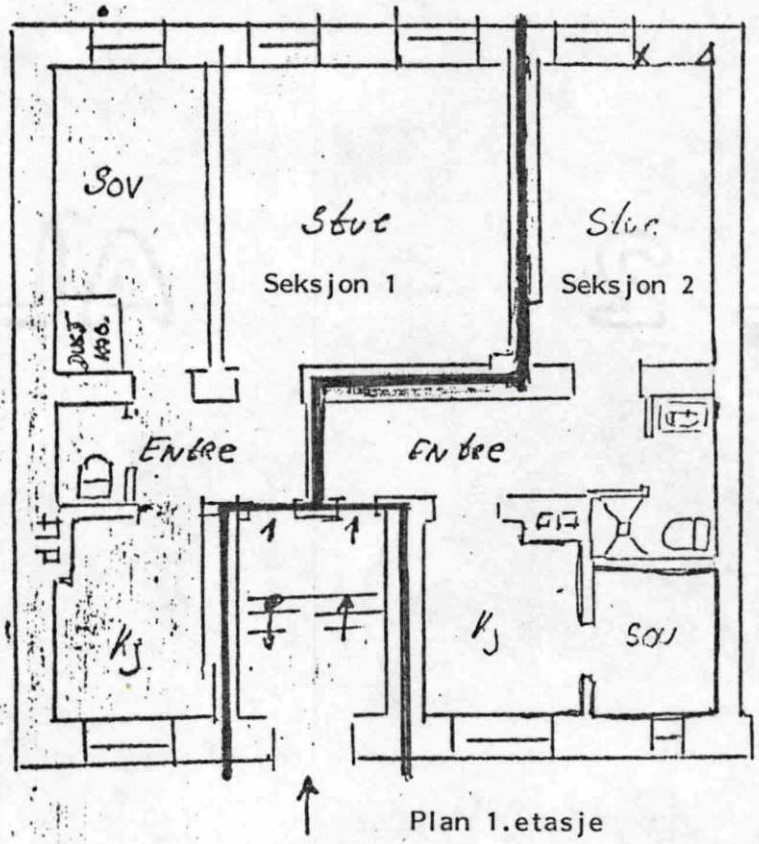
Harald Skutle



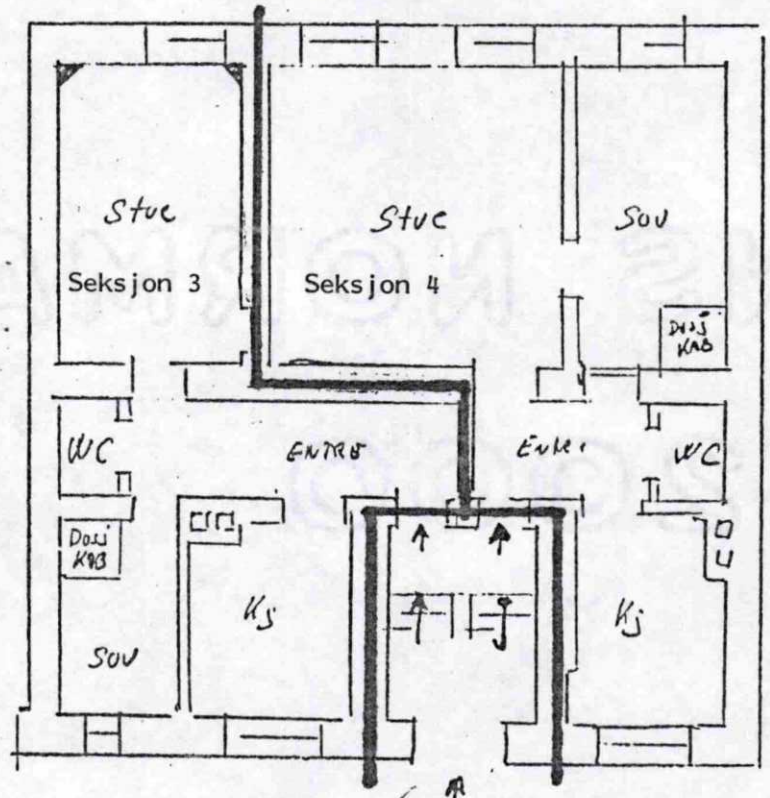
INDUSTRIGATEN 55
Kjellerplan med boder og fellesrom

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/52223/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 14:06

INDUSTRIGATEN 55. GNR. 214 bnr. 136 i Oslo.



Plan 1.etasje



Harald Skutle

Riktig kopi bekreftes
THORE CATO STENTON
Statsautorisert eiendomsmegler

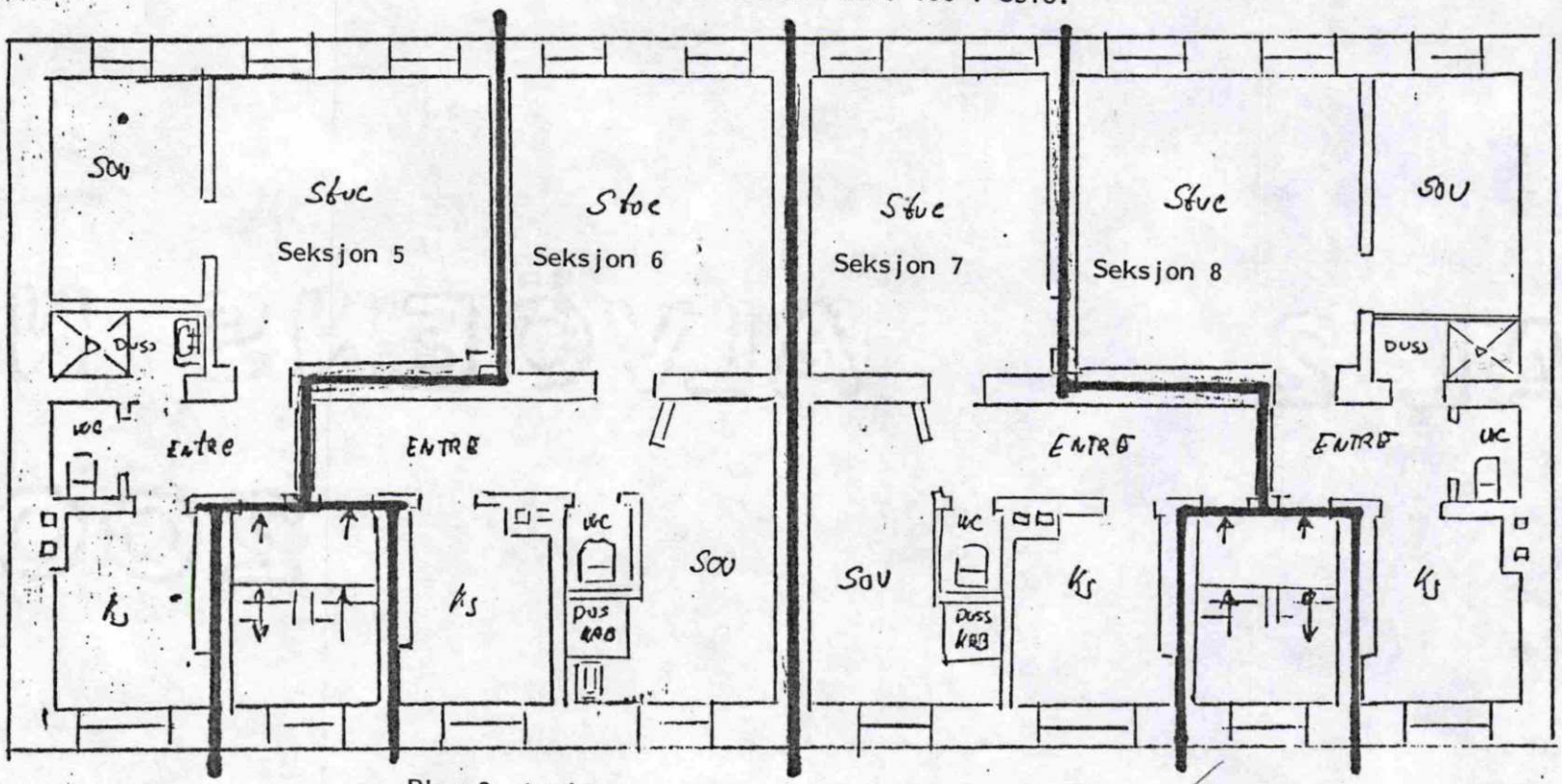
SIDE 3

INDUSTRIGT 55
1. Etg
n ca 1:100
8/584
Kopi nr.

Side 6 av 10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/52223/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 14:06

INDUSTRIGATEN 55. Gnr. 214 bnr. 136 i Oslo.



Plan 2.etasje

Riktig kopi bekreftes
THORE GATA STENSUN
Statsautorisert eiendomsmegler

SIDE 4

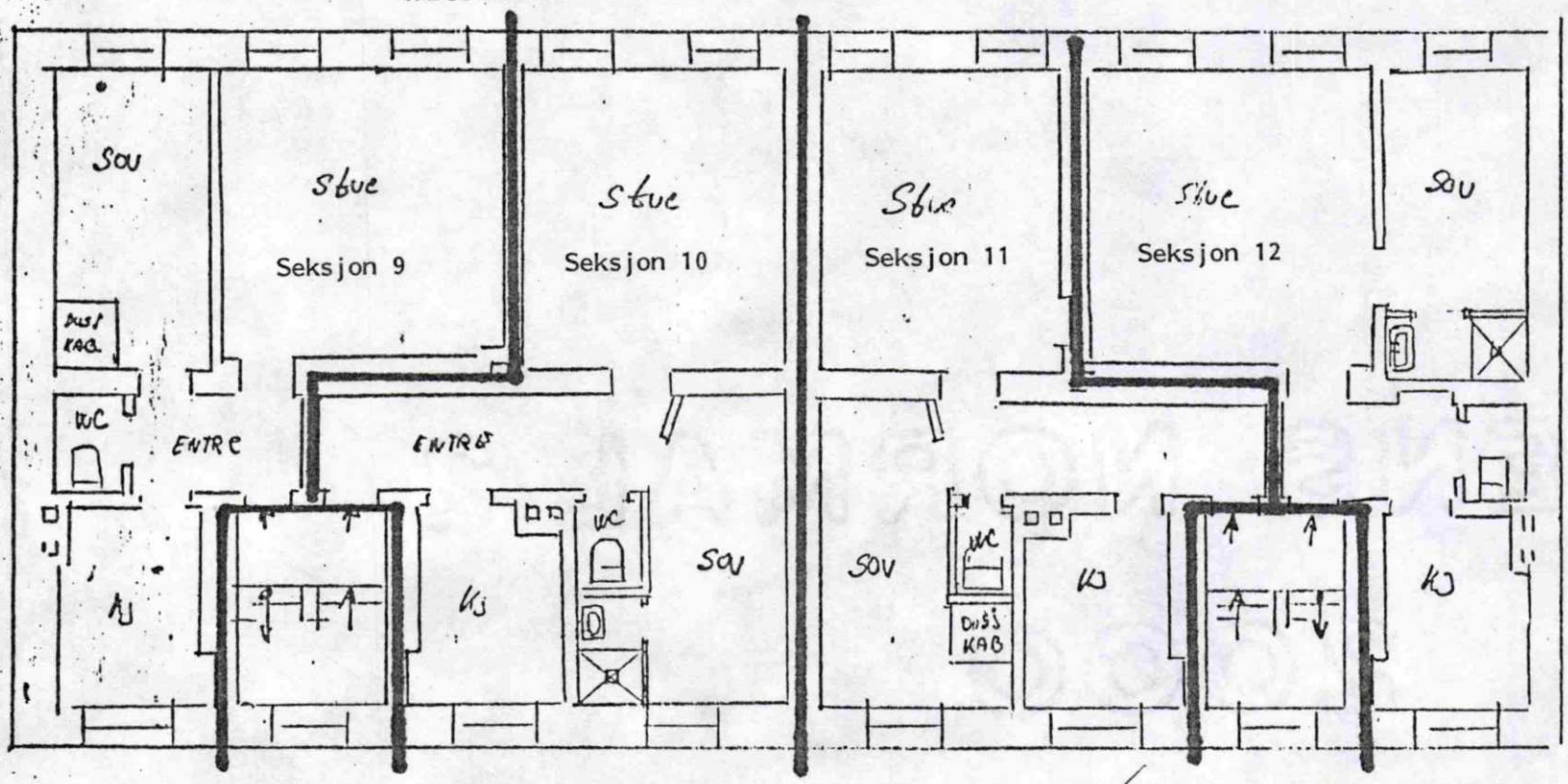
INDUSTRIGT 55
2nen etg. M 1:100
Kopi nr 87/584

Harald Skutle

Side 7 av 10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/52223/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 14:06

INDUSTRIGATEN 55. Gnr. 214 bnr. 136 i Oslo.



Plan 3.etasje

Harald Skutle

INDUSTRIGT 55
3. ETG
M 1:100
Kopi av 8.534

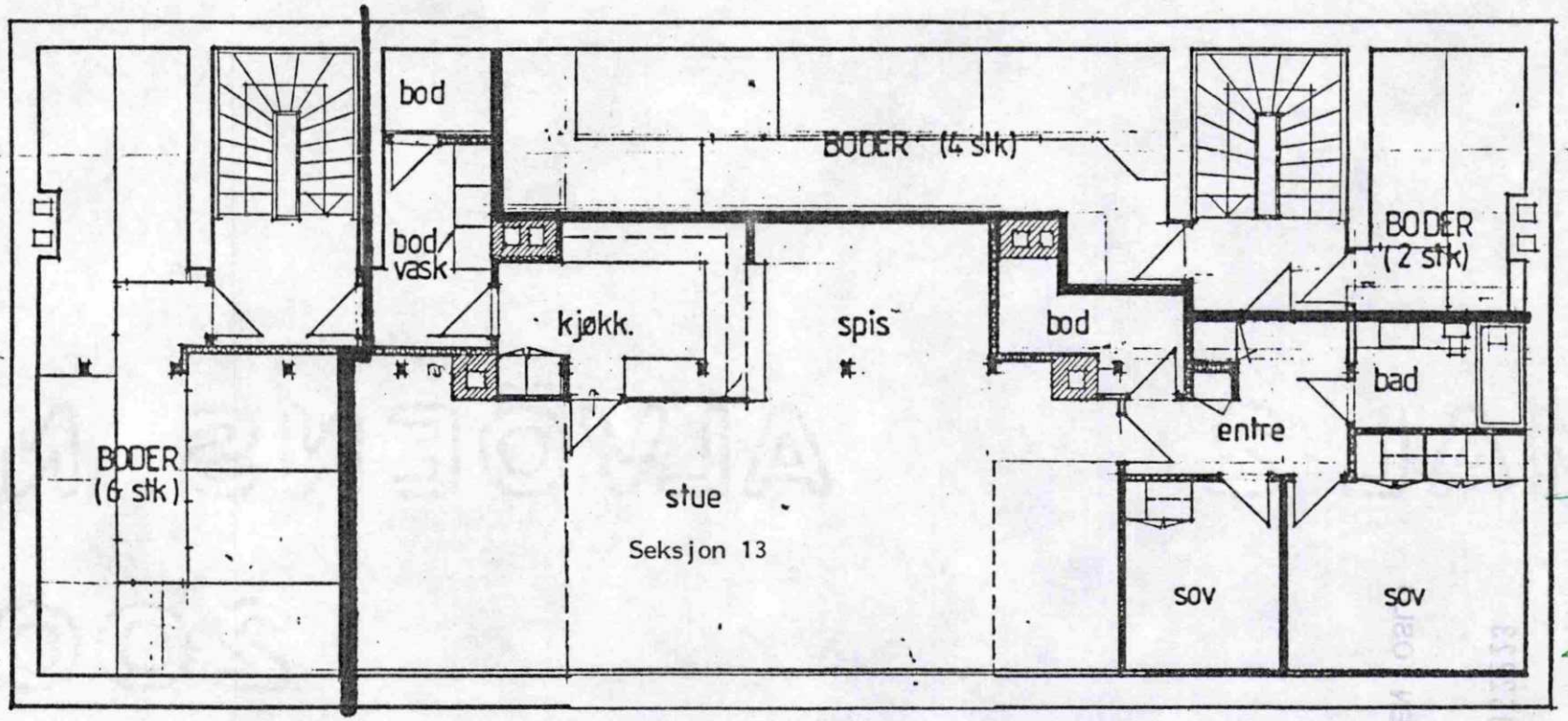
Riktig kopi bekreftes
THORE LATTUSEWICZ
Statautorisert eiendomsmegler

SIDE 5

Side 8 av 10

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/52223/105
Attesteringstidspunkt 2026-05-18 14:06

INDUSTRIGATEN 55. Gnr. 214 bnr. 136 i Oslo.



LOFTSPLAN

LOFTSLEILIGHET

Harald Skutle

SIDE 6.

Side 9 av 10

DAGBOKFØRT

28.AUG.85 052223

BYSKRIVEREN I OSLO

Doknr: 53172 Tinglyst: 23.09.1999 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
23 SEP 1999
OSLO BYSKRIVERSEMBETE
DAGBOKNR: 53172

OVERENSKOMST

(GJELDER SAMTLIGE SEKSJONER)

Mellom eier av gnr 214 bnr 136 Industrigaten 55 og eier av gnr 214 bnr 137 Industrigaten 55B er følgende overenskomst opprettet:

Eier av gnr 214 bnr 137 gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr 214 bnr 136. Avløpsledningene, overvann og kloakk, tilkobles med 2 grenrør inn på avløp fra gårdskum. Vannledningen legges i samme grøft og tilkobles vanninnlegget i vaskekjelleren i Industrigaten 55.

Eieren av gnr 214 bnr 136 gir eieren av gnr 214 bnr 137 fri adgang til eiendommen for nødvendig vedlikehold- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter eier av gnr 214 bnr 136 seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemurer, flyttinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger. Løsningen skal teknisk godkjennes av Oslo vann- og avløpsverk. (Eventuelle anmeldelses pliktige byggetiltak anmeldes bygningskontrollen).
Omkostningene ved eventuell flytting og /eller beskyttelse (kanal, varerør) reparasjon eller utskifting er en sak mellom grunneier og ledningseier når slike tiltak blir aktuelle.

Ledningseieren forplikter seg tik å sette terrenget i ledningstraseen i den stand det var før arbeidet ble satt i gang så langt det er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.
Overenskomsten tinglyses.

Oslo 1/2-99 KATRINE KNUDSEN

Katrine Knudsen

Eier av gnr 214 bnr 136

Oslo 11/1 1999

Eier av gnr 214 bnr 137

SIV HELEN FJELDSTAD
Siv Helen Fjeldstad

CLAUDIA DIETRICH
Claudia Dietrich

OLE CHRISTIAN LANGLI-REE.
Ole Chr. Langli-Ree

JAN ERIK SKOGSRUD
120252 [redacted]

Saksnr.:199807856

TINGLYST
DAGBOKNR.: 64923
- 4 OKT 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

ERKLÆRING

VEDRØRENDE GNR. 214 BNR. 136 OG BNR. 137.

1. ATKOMSTVEI:
Gnr. 214 bnr. 137 skal ha bruksrett til nødvendig atkomst over gnr. 214 bnr. 136 fram til Industrigata.

2. UTEAREAL:
Gnr. 214 bnr. 137 skal ha rett til bruk av uteareal på gnr. 214 bnr. 136.

3. REPARASJONER OG VEDLIKEHOLD:
Gnr. 214 bnr. 137 skal ha rett til bruk av grunn på gnr. 214 bnr. 136 for reparasjon og vedlikehold.

Denne erklæring tinglyses på egne og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene

Gårdsnummer	Bruksnummer
214	136

Sletting eller endring kan ikke skje uten samtykke fra Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten.

Underskrifter:

For gnr. 214 bnr. 136

FOR 214/137
OSLO 10/6.02

Sted | Dato | **Sameiet Indusrigata 55** Hjemmelshaver | Fødselsnr./org.nr.

MOTTATT
29 AUG. 2002
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

Doknr: 64923 Tinglyst: 04.10.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

TINGLYST
DAGBOKNR.: 64922
- 4 OKT 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYFOGDEMBETET

MÅLEBREV - GRENSEJUSTERING

Vedrørende følgende eiendommer:

Gårdsnummer:	Bruksnummer:
214	136 OG 137

Saksnr. : 199807856
Målebrev nr. : 2002/602

Det er avholdt kartforretning over grensene mellom ovennevnte eiendommer.

Arealoverføringer ved grensejustering:

1. 25,7 m^2 er framålt gnr. 214 bnr. 136
   og lagt til gnr. 214 bnr. 137
2. 42,5 m^2 er framålt gnr. 214 bnr. 137
   og lagt til gnr. 214 bnr. 136

Dato for forretningen:
3. juni 2002

Rekvirent :
Borgen Boligselskap AS v/Lise Skutle

Bestyrer :
Bjørnstad Erik

Doknr: 64922 Tinglyst: 04.10.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Grensejusteringen er skriftlig godkjent av:
For gnr 214 bnr 136 : Sameiet Industrigata 55A
For gnr 214 bnr 137 : Jan Erik Skogsrud

Grensen etter justering fremgår av målebrevskart på baksiden.
Oslo koordinatsystem

Forretningen er avholdt i henhold til delingsloven av 23. juni 1978 nr.70.

Avdeling Indre by, Seksjon måle/dele, 5 september 2002.

Knut Nordstoga
Seksjonsleder

Erik Bjørnstad
Saksbehandler

Jnr. 199807856
2002/602

KART

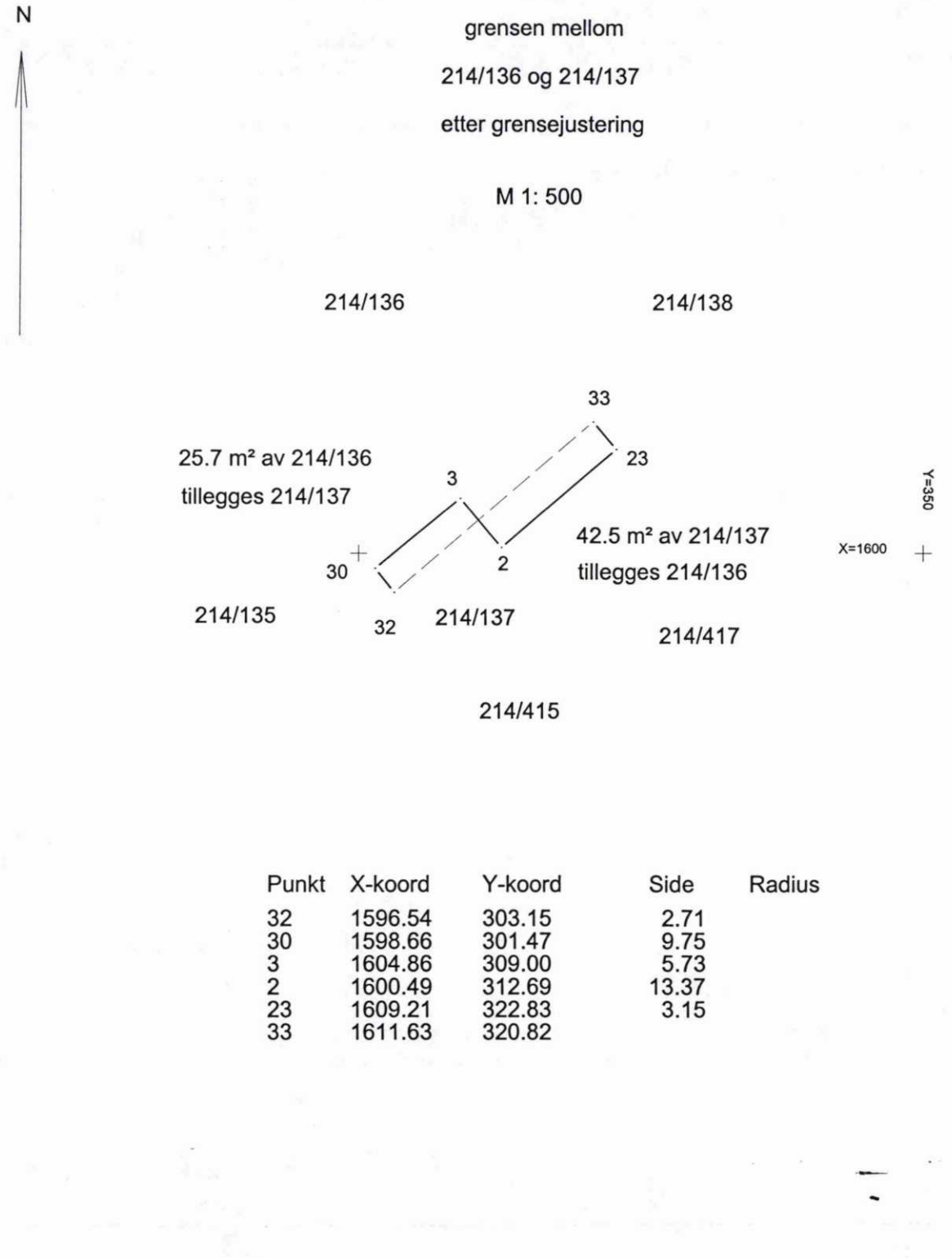
over

grensen mellom

214/136 og 214/137

etter grensejustering

M 1: 500



Punkt	X-koord	Y-koord	Side	Radius
32	1596.54	303.15	2.71	
30	1598.66	301.47	9.75	
3	1604.86	309.00	5.73	
2	1600.49	312.69	13.37	
23	1609.21	322.83	3.15	
33	1611.63	320.82		

Oslo

Utskriftsdato: 12.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 12.06.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-214/136/0/3 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Industrigata 55B 0357 OSLO
Fakturamottaker:	Jansson Andreas Wivestad Olaf Ryes Plass 11 0552 OSLO
Eiernavn:	Jansson Andreas Wivestad

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Industrigata 55B

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 216 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	10 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	10 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Heltberg Bislett	10 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	3 min 0.2 km
Bogstadveien Linje 11, 19	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	21 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4 km

BARNEHAGER

Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	4 min 0.4 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	4 min 0.4 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Industrigata	2 min
Meny Bogstadveien	3 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Valkyrien	5 min
Boots apotek Bogstadveien	3 min
Vinmonopolet Valkyrien	5 min

SPORT

Dronning Astrids plass streetbaske...	3 min
Den tysk-norske	5 min
SATS Yoga Majorstuen	3 min
Synergy	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Industrigata 55B, 0357 Oslo
Gnr. 214, Bnr. 136, Snr. 3, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40260119

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Sigmund Ruud

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 906 88 068

E-post: sigmund.ruud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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