PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

INDUSTRIGATA 54

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

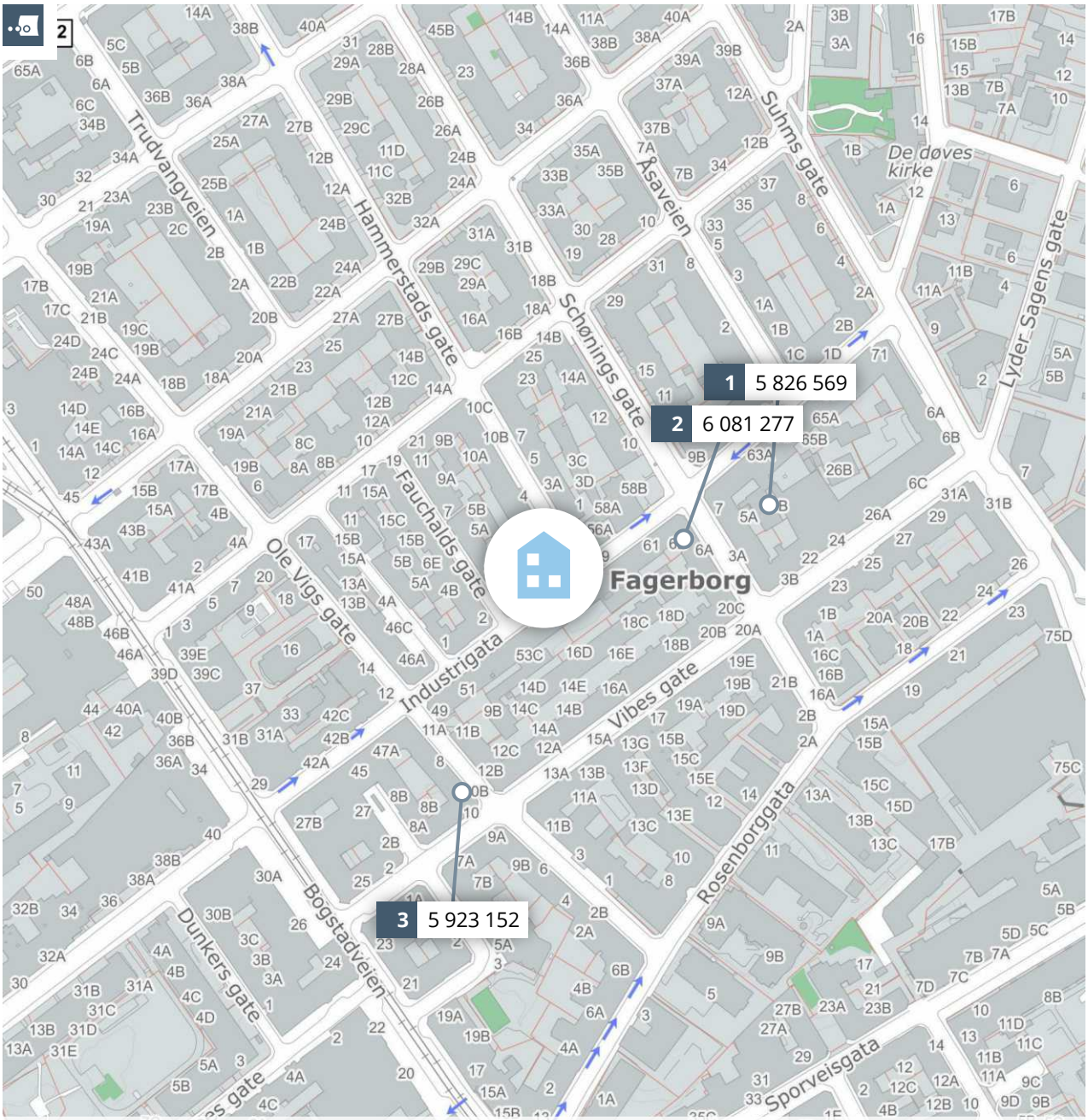
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

INDUSTRIGATA 54

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 31.01.2026

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: Daniel Aronsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Industrigata 54, 0357 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1892

GNR 215 BNR 99 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 6

Verdivurdert til

5 850 000

11 628	5 861 628	146 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	40 m²	5 m²	- m²	- m²	52 m²	- m²
Byggeår						1892

Fellesutgifter	3 444
Formue	1 510
Soverom	1
Etasje	4
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Schønings gate 5 B 42 m² 1985 5. etg 1 sov	18.02.2025	5 290 000	**5 635 000**	191 569	5 826 569	**138 728**
2 Schønings gate 6 A 47 m² 1904 5. etg 2 sov	01.07.2025	5 690 000	**5 800 000**	281 277	6 081 277	**129 389**
3 Vibes gate 10 B 46 m² 1894 5. etg 1 sov	02.09.2025	5 900 000	**5 825 000**	98 152	5 923 152	**128 764**

Unik, påkostet og ettertraktet 2-roms loftsleilighet som ble bygget i 2002. Tilbaketrukket, men supersentral beliggenhet på med Majorstuen med kun få minutters gange til Bogstadveien.

Boligen har en meget god planløsning og holder en gjennomgående god standard. Her får du kvaliteter som blant annet:
- Romslig, sydvestvendt takterrasse på 6 kvm med integrerte høyttalere.
- Gulvareal på hele 52 kvadratmeter
- Romslig soverom + hems med 11 kvm gulvareal hvor det er plass til både madrass, tv og kasser/hyller for oppbevaring
- Lave FK på med varmtvann inkl.
- Pipeløp i leiligheten
- Integrerte Bose-høyttalere

Verdien er estimert ut ifra sammelignbare og tilsvarende leiligheter i området.

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	
21.04.2023	24.04.2023	23.06.2023	5 100 000	5 630 000	21 267	5 651 267	
08.08.2020	10.08.2020	18.08.2020	4 700 000	5 200 000	14 646	5 214 646	
26.07.2014	05.08.2014	26.08.2014	2 790 000	3 060 000	51 500	3 111 500	
21.08.2009	14.09.2009	08.10.2009	2 140 000	2 325 000	8 783	2 333 783	
14.06.2002		14.06.2002	-	1 580 000	-	1 580 000	1

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

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 6 grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

8.2M
8.0M
7.8M
7 621 000 Prisantydning i snitt
7.4M
7.2M
7.0M

Annonsene har i snitt ligget ute i
112
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 6 grunnkrets siste 6 mnd

24
leiligheter solgt

6.5M
6.4M
6 292 000 Salgspris i snitt
6 202 000 Prisantydning i snitt
6.1M
6.0M
5.9M

Solgt i snitt i løpet av
29
dager

for 2.1% over prisantydning

Analyse m²-priser

146 500 Industrigata 54 Totalpris 5 860 000

123 819 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

122 079 MAJORSTUEN RODE 6 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

EK TAKST

2-roms loftsleilighet fra 2002

Industrigata 54, 0357 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 99, snr. 8

Andelsnummer 8

Sum areal alle bygg: BRA: 45 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 14.01.2026 **Rapportdato:** 29.01.2026 **Oppdragsnr.:** 22136-1658 **Referansenummer:** ED1636

Foretak: EK Takst AS **Takstingeniør:** Thomas Espolin-Kahrs

EK TAKST

Medlem av NITO

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



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Areal-effektiv loftsleilighet med hems og takterrasse.
Leiligheten holder god standard, med parkett på alle gulv og fliser på bad. Vegger og tak har slette, malte flater, og flere steder er bjelker trukket frem som gir et tydelig loftspreg.
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Balkongdør er skiftet, og baderomsinnredning er oppgradert etter oppføring. Boligen har en praktisk hems med lavere takhøyde, samt ekstra lagringsplass i form av bod i felles bodkjeller.
Leiligheten fremstår med god standard og lite slitasje.

2-roms loftsleilighet fra 2002 - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Valmet tak, oppført i trekonstruksjon og tekket med takstein.
Fasader er utført i pusset mur og teglsteinsmur.
Boligen har skråtak med tilhørende skråtaksvinduer, samt ordinære vinduer. Alle vinduer er med 2-lags isolerglass.
Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Til balkongen er det montert en malt skyvebalkongdør med isolerglass.
Boligen har en romslig, sydvestvendt takterrasse på ca. 6 kvm.

INNVENDIG Gå til side

Det er fliser i entré og på bad, samt én-stavs parkett i øvrige rom.
Veggene har slette, malte flater, med fliser på bad.
Boligen har skråtak med synlige takbjelker og takvinduer, samt pipe med pusset mur. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.
Det er en malt tretrapp i fellesarealene som leder opp til leiligheten, med rekkverk av tre på én side. Boligen har innvendige, malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad/Vaskerom er fra byggeår og ble i 2020 oppgradert med nytt inventar.
Byggeteknisk forskrift for perioden 1997–2010 er lagt til grunn for vurdering av konstruksjoner, og forskrift fra 2017 er lagt til grunn for vurdering av innredning og inventar.
På veggene er det 20 × 20 cm fliser, og innvendig tak er malt.
Belysningen består av dimbare spotter.
På gulvet er det 20 × 20 cm fliser med varmekabler. Det er målt en høydeforskjell på ca. 19 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.
Badet har plastsluk. Det er observert banemembran under klemringen og smøremembran rundt fordelerskap.
Bad/vaskerommet har skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri, samt vegghengt speil med lys. Det er gulvmontert toalett, innfellbare dusjvegger i hjørneløsning med regnfallsdusj og håndholdt spyler, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Badet har naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2002 og har kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Det er parkett på gulvet, og veggene har slette, malte flater.
Skråtaket er slett malt og har spotter, samt lysinnslipp fra skråtaksvindu som lyskilde.

Benkeplaten er i laminat med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benk og overskap er det fliser.
Kjøkkenventilatoren trekker luft direkte ut via sentralt avtrekksanlegg fra kjøkkenet.
Det henvises til tilstandsrapporten for nærmere detaljer om hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen har rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken.
Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsanlegg.
Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er på 25 A.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av mur og naturstein. Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

2-roms loftsleilighet fra 2002

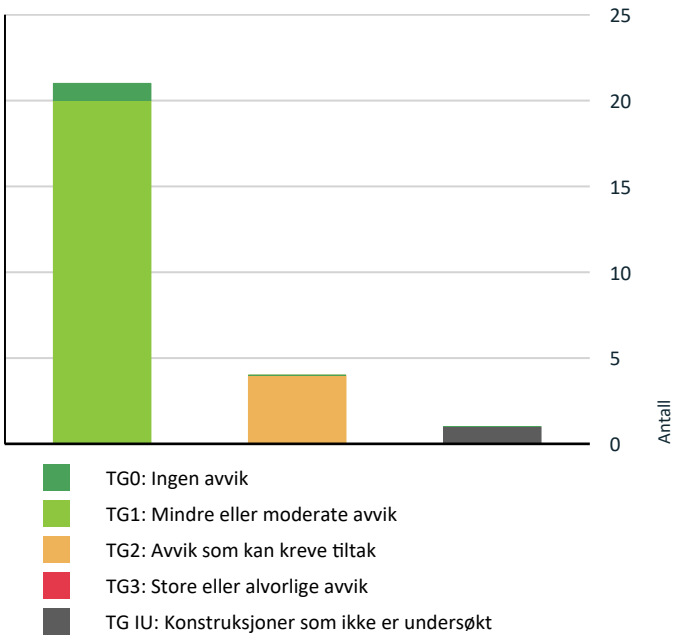
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Byggeanmeldelse for våningshus, fra 1879.
Det foreligger derimot ferdigattest for loftsutbygging for gjeldende leilighet datert 21.12.2002.
Videre foreligger det ferdigattest for nytt vannanlegg datert 31.07.2002 og ferdigattest for utvidelse av eksisterende takterrasse datert 28.05.2018.
Enkelte rom har takhøyde under 2,40 m, som er dagens anbefalte minimumshøyde for rom.

Sammendrag av boligens tilstand

Gå til side

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

2-roms loftsleilighet fra 2002

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

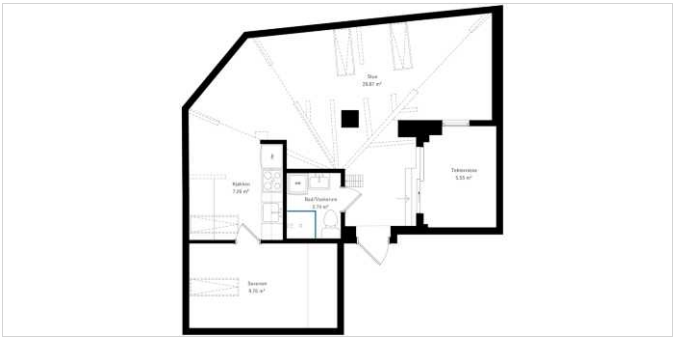
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

2-ROMS LOFTSLEILIGHET FRA 2002



Byggeår
2002

Kommentar
Bygget er oppført i 1892. Loftleiligheten ble omgjort fra tørkeloft til leilighet i 2002, og 2002 er derfor lagt til grunn som byggeår for denne leiligheten.

Anvendelse
Boligblokk fra 1892 over 4 etasjer + kjeller

Standard
Leilighet i byggets øverste etasje (4. etasje), bestående av entré/gang, bad/vaskerom, stue, spisestue, kjøkken og soverom. Over badet er takhøyden utnyttet fullt ut med en Hems (Lav takhøyde). Leiligheten disponerer bod i felles bodkjeller.

Vedlikehold
Vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Valmet tak, bygget opp i en trekonstruksjon og tekket med takstein. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Fasader i pusset mur og teglsteinsmur. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Vinduer

Boligen har skråtak med tilhørende skråtaksvinduer, samt ordinære vinduer. Alle vinduer er med 2-lags isolerglass fra byggeåret 2002.

Årstall: 2002 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Hoveddøren er malt og av typen brann- og lydisolert dør (B30/DB35). Døren er utstyrt med dørkikkert, og det er calling-anlegg med forbindelse til gateplan. dær fra byggeår.
Til balkongen er det montert en malt skyvebalkongdør med isolerglass fra 2012.
Dørene fremstår med liten slitasje.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Romslig, sydvestvendt takterrasse på ca. 6 kvm, med sluk. Takterrassen er i tillegg utstyrt med høyttalere, lys og stikkontakt.

Vurdering av avvik:
• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

TG 1 Boder

Boligen disponerer en kjellerbod i felles bodkjeller på ca. 5 kvm. Boden fremstår som tørr og i god stand. Det er lette trevegger som skiller de ulike enhetene.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er fliser i entré og på bad, samt én-stavs parkett i øvrige rom.
Veggene har slette, malte flater med fliser på bad.
Boligen har skråtak med synlige takbjelker og takvinduer, samt pipe med pusset mur.
Overflatene fremstår med lite slitasje. Det er integrerte høyttalere i i tak stue.
Takhøyde er målt til ca. 2,15 m på soverom og deler av kjøkken, og ca. 2,25 m på bad.

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må påregnes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må normalt forventes ved kjøp av brukt bolig.



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er utført som trebjelkelag.

To utvalgte rom er kontrollert punktvis med laser for registrering av høydeforskjeller og skjevheter. Det kan forekomme mindre svanker eller bulinger som ikke nødvendigvis blir fanget opp ved denne typen kontroll. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken, soverom og stue kontrollert.

På soverom ble det målt ca. 9 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 9 mm gjennom hele rommet.
På stue ble det målt ca. 8 mm avvik over 2 meter, og totalt ca. 11 mm gjennom hele rommet.

Kravet er maksimalt 10 mm avvik over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet, i henhold til NS 3600.



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør.

TG 1 Innvendige trapper

Det er en malt tretrapp i fellesområdene som leder opp til leiligheten, med rekkverk av tre på den ene siden. Tilstanden på trappen er ikke vurdert, da dette er en fellesanliggende konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige malte fyllingsdører.
Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.



Alkove

Tilstandsrapport

Over badet er takhøyden utnyttet fullt ut ved etablering av en alkove på ca. 11 m². Alkoven har lav takhøyde og adkomst via løs stige.

VÅTROM

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Badet er fra byggeår og ble i 2020 oppgradert med nytt toalett, speil, servant og servantskap.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse eller oppbygning. Tilstandsgrad 2 (TG2) er satt i henhold til NS 3600. Uten dokumentasjon kan undertegnede kun vurdere synlige overflater og tilgjengelige installasjoner. Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige bygningsdeler.

Byggeteknisk forskrift for perioden 1997–2010 er lagt til grunn for vurdering av konstruksjoner, og forskrift fra 2017 er lagt til grunn for vurdering av innredning og inventar.

Årstall: 2002 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det 20 × 20 cm fliser, og innvendig tak er malt. Det er dimbare spotter som lyskilde.
Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle bomlyder bak flisene.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 20 × 20 cm fliser med varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på ca. 19 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til forskrift skal våtrommets vanntette sjikt i alle ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkanten av slukristen.

Det er gjennomført stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell bom under flisene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsgrad 2 settes på grunn av noe dårlig fallforhold til sluk.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk. Det er observert banemembran under klemringen og smøremembran rundt fordelerskap. Tettesjiktet/membranen ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta full kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er dermed basert på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Badet er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

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



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad7 Vaskerom har skuffeinnredning med nedfelt servant og ettgreps blandebatteri, samt vegghengt speil med lys. Det er gulvmontert toalett, innfellbare dusjvegger i hjørneløsning med regnfallsdusj og håndholdt spyler, samt opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilasjon på badet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

På våtrom er det krav om mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte, det skal også være tilluft til badet. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende mekanisk avtrekk og tilluft fra luftespalter.

Konsekvens/tiltak

• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket, men det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkkenskap i vegg bak dusj. .



KJØKKEN

4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er fra 2002 og har kjøkkeninnredning med glatte fronter. Det er parkett på gulvet, og veggene har slette, malte flater. Skråtaket er slett malt og har spotter, samt lysinnslipp fra skråtaksvindu som lyskilde.

Følgende hvitevarer er installert:

Integrert stekeovn fra Miele
Induksjonstopp fra Miele
Oppvaskmaskin fra IKEA
Kombiskap fra IKEA
Vinskap fra Temptech
Avtrekksvifte fra Miele

Benkeplaten er i laminat med toppmontert metallvask og ettgreps kjøkkenarmatur. Mellom benk og overskap er det fliser.
Det anbefales på generelt grunnlag å ettermontere vannstoppesystem på kjøkken, selv om dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.







4.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Tilstandsrapport

Kjøkkenventilator trekker luft direkte ut via sentralt avtrekksanlegg fra kjøkkenet. Avtrekket er funksjonstestet ved papirtest, og fungerer tilfredsstillende.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har et rør-i-rør-system. Stoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Fordelerskapet er også kontrollert.



TG 1 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast under vasker på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke montert tilluftsventiler gjennom yttervegger.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvannsanlegg, hvor varmtvann inngår i fellesutgiftene. Det er varmekabler i gulvet på badet. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer. Hovedsikringene er på 25 A.

Det ble utført elkontroll den 07.01.2025, og det ble ikke påvist avvik.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Anlegget er fra 2002.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Nei

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kjellermur og fundamenter i naturstein/teglstein, eventuelt sokkel i granitt. Antatt fundamentert på faste masser/ Leire. Dette er en fellesanliggende konstruksjon. Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

For å sikre et nedre minimumsnivå av brannsikkerhet i eldre bygg, pålegger lov om brann- og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann. I henhold til forskriften skal eier oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået fastsatt i de samlede kravene i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i samsvar med byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter anses å oppfylle kravene til sikkerhetsnivå. For byggverk oppført før 1985 plikter eier å oppgradere sikkerhetsnivået, uavhengig av når bygget ble lovlig oppført

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

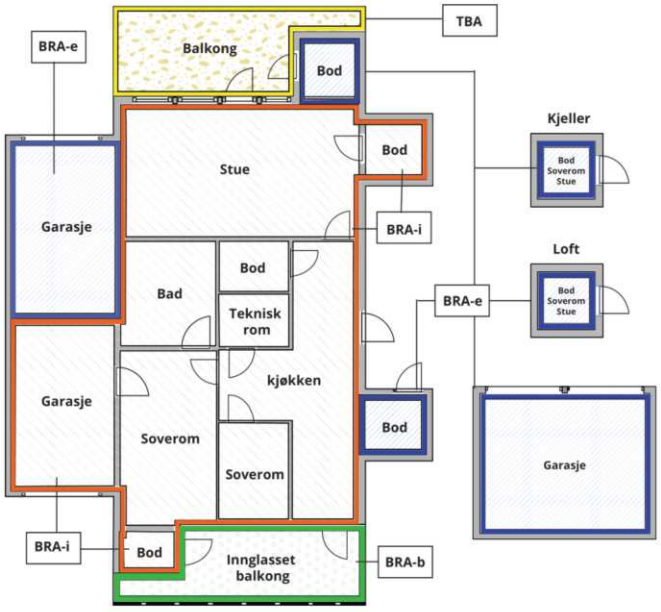
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

2-roms loftsleilighet fra 2002

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
4.Etasje	40			40	6	12	52
Kjellerbod		5		5			5
SUM	**40**	**5**			**6**	**12**	**57**
SUM BRA	**45**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Soverom, kjøkken, bad/vaskerom, entré, stue, sovealkove		
Kjellerbod		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet defineres som . Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Leiligheten har skråtak. Areal med begrenset takhøyde, målt til 12 m², tilfredsstiller ikke kravene til måleverdig areal og er derfor klassifisert som ALH (areal med lav himlingshøyde).
Hems er målt til ca 11,2 kvm, men ikke ført opp under areal oppmåling.

Leiligheten disponerer en bod i felles bodkjeller på 5 kvm, oppført som BRA-e

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggeanmeldelse for våningshus, fra 1879.
Det foreligger derimot ferdigattest for loftsutbygging for gjeldende leilighet datert 21.12.2002.
Videre foreligger det ferdigattest for nytt vannanlegg datert 31.07.2002 og ferdigattest for utvidelse av eksisterende takterrasse datert 28.05.2018.
Enkelte rom har takhøyde under 2,40 m, som er dagens anbefalte minimumshøyde for rom.

Nyere håndverkstjenester

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

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.1.2026	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	99		8	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Industrigata 54

Hjemmelshaver
Glendrange Elisabeth Sangnæs

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H401/Sameiet Industrigata 54 AS	985431353	H401	B-S Regnskap AS	Elisabeth Sangnæs Glendrange

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
8

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Her bor du i et sentralt og attraktivt område på Majorstuen med gangavstand til alt du ønsker deg i hverdagen. Majorstuen er fullspekket med populære kaféer, barer, restauranter, trendy klesbutikker og interiørforretninger. Delicatessen, La Såda, Der Pepperen Gror er flere av de gode opplevelsene på Majorstuen.
Bogstadveien har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen. Her ligger alle typer servicetilbud innen gangavstand. I nærområdet finnes flere butikker, populære kaféer og restauranter, spesialforretninger, Colosseum kino, treningssenter, dagligvarebutikker, samt andre service tilbud. Nærområdet byr på en rekke spennende shoppingmuligheter.
Av hyggelige søndagsturer er det flere flotte turstier, parker og grøntarealer i nærområdet som Stensparken og til Frognerparken med sine skulpturer, Frognerbadet, Frogner Tennis og havnepromenaden fra Tjuvholmen videre gjennom Aker Brygge.
For den treningsglade er det kort vei til flere treningsstudioer, blant annet Fresh Fitness, Sats Bislett eller Sats på Colosseum. Det er gangavstand til Aker Brygge, Bygdøy og sentrum. Her har man alt Oslo kan by på i umiddelbar nærhet. Av dagligvarehandel har man Meny rett over gaten.
Nærområdet har god tilgang på offentlig kommunikasjon. Majorstuen stasjon/bussholdeplass ligger underkant av 10 minutters gåavstand med bussnr. 20 (retning Skøyen eller Galgeberg) og 28-bussen (retning Fornebu eller Økern). 21-bussen (retning Tjuvholmen eller Helsfyr) tar du fra Homansbyen holdeplass som ligger 10 minutter unna i gåavstand. I tillegg har du kort vei til trikk med linjene 11, 17, 18 og 19. Med andre ord er det veldig lett å komme seg rundt med kollektiv transport.
Majorstuen stasjon er en felles stasjon for alle T-banelinjer på vestlige side av Oslo. Majorstuen er det nest største kollektivknutepunktet i Oslo.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiertomt på 184 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal.Tomten er opparbeidet med en asfaltert bakgård. Tomten ligger med kort gangavstand til Bogstadveien, Bislett og Stensparken.
Arealdata er hentet fra Kartverkets database, og tomtearealet er ikke kontrollmålt av takstmann.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader pr mnd: 3444.-

Ta kontakt med megler for andre fohold.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	82183312			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Informasjon fra sameiet			Gjennomgått		Nei
Areal bekreftelse			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	
2	29.01.2026	
3	29.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

EGNE FORUTSETNINGER

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Varmekilder som varmekabler, varmepumpe, panelovner eller andre tekniske komponenter er ikke funksjonstestet.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt er for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at skulte feil og mangler kan dukke opp under renovering eller oppussing.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn.

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

Forutsetninger

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder på boligen er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser, norgespris på

Forutsetninger

strøm, eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan- og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Kostnadsanslaget for utbedring hvor TG3 er satt for videre undersøkelser, og ikke for endelig utbedring.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186260019

Selger 1 navn
Elisabeth Sangnæs Glendrange

Gateadresse
Industrigata 54

Poststed	Postnr
OSLO	0357

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: If innbo

Polise/avtalenr.: 0565510

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260019

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Pga regnvær og overvann fra utsiden kom det inn litt regnvann via sluket i kjeller (naturskade) i mai 24

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, men ble utbedret i 2025 med innvendig rehabilitering av skorsteinen.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Observert mus på gaten utenfor bygningen en gang, meldt inn til styret som satte opp feller - meg bekjent uten funn

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hatt kontroll av mitt el-anlegg av Elvia i 2025 - intet å bemerke

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bygget ut loft i 2002, foreligger ferdigattest.

Document reference: 186260019

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Min og naboleilighet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, brannvernstiltak. Mulig fellesgjelden skal økes med 70 000 kr (totalt for alle enhetene).

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260019

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186260019

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Elisabeth Sangnæs Glendrange	7d0f5fdd2f98fbe980f754bcf610d8b1bc585c77	29.01.2026 13:24:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 186260019

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

PRIVATMEGLEREN

B-S Regnskap AS
Stasjonsveien 49
1940 BJØRKELANGEN

Oppdragsnr.
186260019

Vår dato
21.01.2026

Salg av eierseksjon i Sameiet Industrigaten 54

Adresse:	Industrigata 54, 0357 OSLO
Hjemmelshaver(e):	Elisabeth Sangnæs Glendrange
Eiendom:	gnr. 215, bnr. 99, snr. 8 i Oslo

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

- **Meglerbrev/opplysninger**
- **Siste års regnskap med årsberetning og årsmøteprotokoll og budsjett for inneværende år**
- **Vedtekter og husordensregler for sameiet**

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 Allé

Ellen Marie Kristiansen
Eiendomsmeglerfullmektig

Eiendomsmegler Ellen Marie Kristiansen | +47 45 24 40 46 |
ellen.marie.kristiansen@privatmegleren.no

Allé Eiendomsmegling AS | Sommerrogata 17 | 0255 OSLO

PRIVATMEGLEREN

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER (Fylles ut dersom dere ikke har egne brev)

Eiendom: gnr. 215, bnr. 99, snr. 8 i Oslo
Adresse: Industrigata 54, 0357 OSLO
Onr. 186260019

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd 3444,-

Felleskostnader inkluderer Forsikring, komm.avg, strøm, lån, forretningsfører, lønnskost.

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr
avdrag Kr
og driftsutgifter Kr

Utestående krav: - pr

Forsikret i Gjensidige Polisenr 82183312 Forfall Betalt

Andel felles gjeld kr. 11 628,- pr 31/12-25
Långiver / lånenr. DnB
Lånets totale saldo 109 843,- pr 31/12-25
Lånetype Antall terminer årlig :
Årlig rentesats pr
Dato siste termin

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. 1510,- pr 31/12-25
Total formue kr. 14 265,- pr 31/12-25

Andre opplysninger

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

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

Eiendomsmegler Ellen Marie Kristiansen | +47 45 24 40 46 |
ellen.marie.kristiansen@privatmegleren.no

Allé Eiendomsmegling AS | Sommerrogata 17 | 0255 OSLO

PRIVATMEGLEREN

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?

Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:

Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?

Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?

Følger det garasje/biloppstillingsplass med leiligheten?

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	
Innhenting av opplysninger	Kr	2000
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		1645.03.82187

Styreleder i sameiet

Navn:	Henrik Sundby
Adresse:	
Telefon:	46886400
Fax:	
E-post:	h.sundby@hotmail.com

Send svar til: **ellen.marie.kristiansen@privatmegleren.no¤**

Dato og sted: 23/1-26 / Bjørkelangen

Susann Pedersen

Forretningsførers stempel/underskrift

B-S REGNSKAP

Eiendomsmegler Ellen Marie Kristiansen | +47 45 24 40 46 |
ellen.marie.kristiansen@privatmegleren.no

Allé Eiendomsmegling AS | Sommerrogata 17 | 0255 OSLO

Outlook

Sv: Årsmøte indstrigata 54

Fra Henrik Sundby <h.sundby@hotmail.com>

Dato to. 01.05.2025 12:05

Til amaliesundby@gmail.com <amaliesundby@gmail.com>; 'Synne Schou' <synneschou96@gmail.com>; Oluf Schou <oluf.schou@komnes.no>; 'girion01' <girion01@gmail.com>; Marlene Lundström <marlenelundstrom@gmail.com>; Harald Fjeldstad <harald.fjeldstad@hotmail.com>; elisabeth@glendrange.com <elisabeth@glendrange.com>

9 vedlegg (1 MB)

resultat 2024 - Sameiet Industrigaten 54 - 2025-04-08.pdf; Sameiet Industrigaten 54 Offentlig regnskap 2024 2025-04-08 12-38.pdf; Årsberetning 2024 for Sameiet Industrigata 54.docx; Faktisk 2024 og budsjett 2025.xlsx; Brev fra Oslo BRE med punkter avvik.pdf; Systematisk sikkerhetsarbeid Industrigata 54.docx; Brannteknisk tilstandsanalyse (alle punkter).pdf; industrigata 54 tilbud skorsteiner.docx; Tilbudsbrev brannvarsling og lys.pdf;

Hei,

Agenda for møte på mandag:

1. Åpning av møte, godkjenne dagsorden og valg av protokollfører

2. Styrets årsberetning

3. Regnskap og økonomi

Se vedlegg "resultat 2024" og "offentlig regnskap"

Momenter:

- Kundefordringer: har snakket med regnskapsfører og vil få en komplett oversikt til møte
- Annen kortsiktig gjeld: Dette er 60 000 til Camilla Sundby, her er det noe mangler i innbetalinger. Har snakket med regnskapsfører og vil få en komplett oversikt til møte
- 3900 - Andre driftsrelaterte inntekter: Mottatt fra gjensidige
- 6900 - Internett: Ny leverandør fra 2023

4. Brannvern og tiltak for sameiet

-Her har vi fått tre avvik som må rettes. Se Vedlegg "brev fra Oslo BRE"
Retting av disse avvikene er ferdigstilt/igangsatt. Se vedlegg "Systematisk sikkerhetasarbeid" "Branntekninsk tilstandsanalyse" "tilbud skorstein" og "tilbudsbrev brannvarsling og lys"

5. Fastsettelse av budsjett

-Se notater under "budsjett 2025"
Her må også kostnader for brannvern og sikring tas med.

6. Dugnad

-Dugnad før 17. mai

7. Valg av styre

8. Eventuelt

9. Oppsummering og avslutning

Vel møtt! 🙂

Med vennlig hilsen

Henrik Sundby
+47 468 864 00

Fra: Henrik Sundby
Sendt: onsdag 2. april 2025 10:36
Til: amaliesundby@gmail.com <amaliesundby@gmail.com>; 'Synne Schou' <synneschou96@gmail.com>; Oluf Schou <oluf.schou@komnes.no>; 'girion01' <girion01@gmail.com>; Marlene Lundström <marlenelundstrom@gmail.com>; Harald Fjeldstad <harald.fjeldstad@hotmail.com>; elisabeth@glendrange.com <elisabeth@glendrange.com>
Emne: Årsmøte indstrigata 54

Hei,

Kaller inn til årsmøte for sameiet mandag 5. mai kl 18.

Vi avholder møte i leiligheten der jeg bor (første etasje, venstre fra inngang). Det blir bestilt pizza for anledningen.

Papirer og agenda vil bli ettersendt i forkant av møte. Hvis det er noen saker du ønsker at skal bli tatt opp må dette sendes inn til meg innen 20. april.

Vel møtt 😊

Med vennlig hilsen,

Henrik Sundby
468 864 00

GENERALFORSAMLINGSPROTOKOLL
Sameiet Industrigaten 54
Dato: 05.05.2025
Sted: Industrigaten 54
Tid: kl 18

---

1. Åpning av møtet, godkjenning av innkalling og dagsorden, valg av protokollfører

Møtet ble åpnet av styreleder Henrik.
Innkalling og dagsorden ble godkjent.
Protokollfører: Gunnar

Vedtak:
Agenda godkjent.

---

2. Styrets årsberetning

Styrets årsberetning for perioden ble presentert.

Vedtak:
Styrets årsberetning ble godkjent.

---

3. Regnskap og økonomi

Regnskapet for perioden ble gjennomgått.

Det ble opplyst at det er innbetalt for mye felleskostnader for 2025.

Vedtak:
Henrik sender e-post til de som har betalt for mye.

Det ble tatt opp spørsmål om kostnad for søppelhenting. Industrigata 54 betaler 50 %, resterende dekkes av Varsity.

Styret ønsker å avvente låneopptak til brannsikring til alle tilbud foreligger i august.

Vedtak:
Låneopptak utsettes til alle tilbud foreligger.

Kostnad for regnskap er utilsiktet høy.

Vedtak:
Kontrakt med B-S Regnskap avsluttes.
Henrik overtar regnskapsføringen med samme lønn som vaktmester.

---

4. Brannvern og tiltak for sameiet

Det ble fremlagt handlingsplan for brannsikring i henhold til tilsynsrapport fra Brann- og redningsetaten.

Vedtak:
Alle beboere skal kontrollere egen brannslukker:
– Datostempel kontrolleres og meldes til vaktmester.
– Ugyldige apparater erstattes med nytt og leveres til gjenvinning.

Oversikt over brannslukkere skal oppdateres årlig.
Alle eiere skal melde inn status.

Tilstandsrapport for fyringsanlegg og piper er gjennomgått.
Brannalarmanlegg er estimert til kr 250 000.

Vedtak:
Vaktmester undersøker om seriekoblet brannalarm kan benyttes.
Sameiet rehabiliterer pipeløp som er i bruk.
Sameiet dekker rør i pipeløp, hver eier dekker kostnad i egen leilighet.

---

5. Fastsettelse av budsjett

Styrets forslag til budsjett for kommende år ble presentert.

Vedtak:
Budsjettet ble vedtatt.

---

6. Dugnad

Felles vårdugnad avlyses grunnet manglende dato.

Vedtak:
Styret fordeler oppgavene internt.

---

7. Valg av styre

Følgende styre ble valgt:

– Styreleder: Henrik
– Styremedlem: Amalie
– Styremedlem og vaktmester: Marlene
– Regnskapsfører: Henrik

Elisabeth trer ut av styret.

---

8. Eventuelt – Lås

Styret ønsker å bytte låskolven.

Vedtak:
Elisabeth bestiller ny låskolv.

---

9. Avslutning

Møtet ble avsluttet.

Signaturer:

Styreleder: Henrik Sundby
Protokollfører: Gunnar Södermann

Dato: 05.05.2025

Vedtekter for

Sameiet Industrigaten 54

fastsatt i konstituerende sameiermøte den 29.06.2001.
Revidert i ekstraordinært sameiermøte 19.04.2017.

§ 1. Navn og formål.

Sameiets navn er Sameiet Industrigaten 54.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresse i eiendommen Industrigaten 54 i Oslo i overensstemmende med disse vedtekter og lov om eierseksjoner.

§ 2. Seksjonsinndeling.

Eiendommen Gnr. 215, Bnr. 99 i Oslo er oppdelt i 8 boligseksjoner.

For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som svarer til seksjonens andel av bruksenhetenes areal.

Sameiernes rettigheter og forpliktelser er regulert ved lov om eierseksjoner og disse vedtekter. Hver enkelt sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr. § 3, i forhold til sin sameiebrøk.

§ 3. Fellesutgifter.

De årlige felles driftsutgifter for eiendommen, så som offentlige avgifter, gårdslys og annen felles strøm, til vedlikehold av felles anlegg, forsikring, honorar til forretningsfører og revisor etc. fordeles på seksjonene etter sameiebrøken, og kan av styret kreves innbetalt forskuddsvis hver måned.

Dersom en sameier driver eller iverksetter en virksomhet som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøtet vedta at vedkommende skal bære en større andel av utgiften enn det sameiebrøken tilsier. Styret fastsetter gebyrer til dekning av utgifter for notering ved eierskifter, utleie m.m.

Kostnader som knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

På sameiemøtet kan det likeledes vedtas at sameierne etter sameiebrøken må betale inn et engangsbeløp til dekning av særskilte påkostninger.

§ 4. Vedlikehold - forsikringer.

Styret skal påse at eiendommen blir forsvarlig vedlikeholdt og behørig forsikret.

Sameierne er selv ansvarlig for alt vedlikehold innen sin seksjon. Dette omfatter også dører og vinduer bortsett fra utvendig maling som ved behov besørges av sameiet. Endringer på fasaden er ikke tillatt uten etter samtykke fra sameiet.

Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen, og sameierne blir sameiere i eiendommen på samme måte som tidligere. Dog kan sameiemøtet med 2/3`s flertall beslutte ikke å gjenoppbygge bebyggelsen.

§ 5. Husordensregler - Overdragelse.

Som husordensregler gjelder de regler sameierne til enhver tid bestemmer. Frem til sameiet måtte ha bestemt andre husordensregler, gjelder Huseiernes Landsforbund standard husordensregler.

Det skal ikke parkeres biler på eller i eiendommen. Dog er av-/pålessing tillatt rett innenfor porten på avmerket plass.

Ved eventuell utleie av en seksjon skal leietaker ha lest og akseptert gjeldende husordensregler før kontraktsinngåelse. Leietaker som har inngått leieavtalen selv bo i seksjonen. Eier av seksjonen plikter å informere styret ved styrets leder om leietakers navn og telefonnummer.

Styret kan fastsette gebyrer i forbindelse med eierskifte, fremleie o.l.

§ 6. Mislighold.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende pålegges å flytte og selge seksjonen.

§ 7. Pantesikkerhet.

Som sikkerhet for sameiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet har sameiet fullmakt til å utstede en 1. prioritets pantobligasjon i hver seksjon stor kr. 50.000,-.

De utstedte obligasjoner deponeres hos sameiets bankforbindelse eller den styret utpeker. Obligasjonene kan benyttes som sikkerhet for sameiets låneopptak og sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Sameiemøtet kan med alminnelig flertall beslutte endringer i pantesikkerhetens størrelse.

§ 8. Sameiernes årsmøte.

Sameiets øverste organ er sameiemøtet. Hvert år avholder sameierne ordinært sameiemøte innen utgangen av april måned.

Det ordinære sameiemøte skal behandle årsrapport, regnskap, samt saker som nevnt i innkallelsen til møtet. Sameiets styre, jfr. § 9, utferdiger innkallelsen.

Ekstraordinært sameiemøte kan innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte dersom minst 2 sameiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkallingen til ordinært sameiemøte skal meddeles skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen til ekstraordinært sameiemøte skjer på samme måte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører velges av sameiermøtet.

Hver sameier har 1 stemme, for hver seksjon de eier. Beslutninger fattes med simpelt flertall med mindre eierseksjonsloven foreskriver annet flertall. Sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

Sameiemøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiemøtet velger en annen møteleder.

§ 9. Styret.

Sameiet ledes av et styre på 3 til 5 medlemmer. Styret velges på det ordinære årsmøtet. Styrets leder velges særskilt.

Funksjonstiden for styrets medlemmer er 2 år.

§ 10. Styrets myndighet

Styret forplikter sameierne ved underskrift av lederen og ett styremedlem i fellesskap. Styret er underlagt sameiemøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge på sameiemøtet alle saker av vesentlig betydning. Styret er bemyndiget til alt som vedrører den daglige drift av sameiet. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter godtgjørelse til denne. Likeledes ansetter styret vaktmester og bestemmer dennes arbeidsavtale.

§ 11. Endringer i vedtektene.

Endringer i nærværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på sameiemøtet med 2/3-dels flertall.

Enstemmig vedtatt i sameiermøte 19.04.2017
Tilstede var representanter for alle seksjonene.



Camilla Sundby
Styrets leder

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET "NAVN PÅ SAMEIET"

Utgave 01/22

Vedtatt på årsmøte 01.01.2022

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. Beboelse

Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Søn- og helligdager må det ikke tørkes tøy ute.

Det er forbudt å røyke inne i fellesarealene. Det er heller ikke lov å kaste sigarettsneiper fra terrassene eller på fellesområdet.

2. Støy

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 2300 og 08.00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes vaskemaskiner, tørketromler eller andre støyende maskiner i tidsrommet kl. 2200 til 0800.

Oppussingsarbeider bes begrenset til tidsrommet 08.00 til kl. 20.00 på hverdager, og mellom kl. 10.00 og 18.00 på lørdager. Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Barnelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

3. Skader og forsikring

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.

Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.

Sørg for å hode luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. Bruk av balkonger

Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Balkonger eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill på balkongen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra vinduer, balkonger eller inne i oppgangene.

5. Brannvern

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og andre ting må ikke plasseres i trappeoppganger, men i egne boder eller anviste plasser.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

6. Søppel

Søppel skal sorteres slik:

- Matavfall og restavfall plasseres i respektive beholdere.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

- Papir/papp og plast legges i respektive kasser/sekker.

Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

7. Plenklipp og vask

Plenklipping skal utføres etter oppsatte lister.

Trappeoppganger, kjellerrommene og gangene skal vaskes etter oppsatte lister.

Inngangsdørene og kjellerdørene skal alltid være låst.

8. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets eiendom er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes med det samme).

9. Parkering

Hver boenhet har sin garasje/parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Påse for øvrig at garasjedøren alltid er lukket.

Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier eller leietakere.

Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

10. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

11. Endring av husordensreglene

Årsmøtet vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.

Et standardformular fra Huseiernes Landsforbund. Ettertrykk forbudt.

Styremøte – økonomi ved salg/overgang av leilighet

Dato: 06.01.2026
Tid: 18:50
Sted: Industrigata 54

Tilstede: Henrik, Amalie og Marlene

1. Godkjenning av innkalling og dagsorden

- Bekreft at innkalling er sendt og dagsorden godkjennes

---

2. Økonomisk situasjon 2026

Kostnader 2025 ifbm brannvern

Kontroll og utskiftning av nytt pipeløp: 69 600
Tilstandsvurdering og rapport: 18 625

Økte vedlikeholdkostnader på neste 90 000 grunnet brannvern.

Kostnader 2026

Gipsing av tak i kjeller, samt rørlegger ifbm med arbeid samt en elektriker

Styret har regnet på økte kostnader i 2026 til 136 000.
For 2025 viser det foreløpig underskudd på 22 481 kr.
Samtidig har vi fått inn for mye betalte felleskostnader på

Totale økte kostnader = 188 132
Styret vil hente inn 190 000kr ekstra i 2026

Forslag fra styret: Vi kombinerer innbetaling med lån fra bank (så langt dette går)

Hver leilighet betaler inn 10 000 før årsmøte. Dato settes nå. Mandag 13. april kl 18.

5000 hver leilighet innen 28. januar
5000 hver leilighet innen 31. mars

På årsmøtet vil det diskuteres om vi trenger en ekstra innbetaling på 5000.
Til den tid burde tilbud om brannsikring være på plass.

Vi tar opp lån på 70 000 kr.

Henrik sjekker med RF punktene diskutert over inenn 08.01

3. Regnskapsfører 2025/2026

På årsmøte ble det vedtatt at Henrik skulle ta over som RF. Dette har ikke blitt gjort da det ble utfordring i kapasitet

Møtet er hevet

Outlook

Foreløpig økonomi 2025 og kostnad brannvern 2026

Fra Henrik Sundby <h.sundby@hotmail.com>
Dato fr. 16.01.2026 17:04
Til Amalie Sundby <amaliesundby@gmail.com>; Gunnar Söderman <girion01@gmail.com>; Marlene Lundström <marlenelundstrom@gmail.com>; Synne Schou <synneschou96@gmail.com>; Oluf Schou <oluf.schou@komnes.no>; Harald Fjeldstad <harald.fjeldstad@hotmail.com>; Elisabeth Sangnæs Glendrange <elisabeth@glendrange.com>; lineutseth@hotmail.com <lineutseth@hotmail.com>; morgan.prestby@hotmail.com <morgan.prestby@hotmail.com>

1 vedlegg (11 kB)
Forslag budsjett-oversikt kostnader 2026 (1).xlsx;

Hei,

Styret hadde møte 06.01 angående økonomien i sameiet og status på Brannvernstiltak. Hele styret var til stedet (Marlene, Amalie og Henrik). Vi ønsker nå å gi en oppdatert oversikt over kostnader knyttet til brannvern i 2025, samt planlagte kostnader og finansiering for 2026.

Kostnader i 2025 – brannvern

I 2025 har sameiet hatt følgende kostnader knyttet til brannvern:

- Kontroll og utskiftning av nytt pipeløp: **kr 69 600**
- Tilstandsvurdering og rapport: **kr 18 625**

Med andre ord var det vedlikeholdskostnader på nær 90 000 kun ifbm. med brannvern.

Regnskapet for 2025 viser foreløpig:

- Underskudd: **kr 22 481**
- For mye innbetalte felleskostnader: **kr 34 327,** dette beløpet er det Marlene og Gunnar (20 843) og Harald (13 484)

Det vil si at vi hadde gått 56 808 kr i underskudd hvis det ikke hadde blitt betalt inn for mye.

Kostnader i 2026

I 2026 planlegges følgende arbeid med brannvern:

- Gipsing av tak i kjeller

- Rørleggerarbeid ifbm gipsing
- Elektrikerarbeid ifbm gipsing

  Estimert til 180 000 kr

Styrets beregninger på økte kostnader fra 2025 til 2026 på **kr 136 000.** Dette inkluderer også generell økning av andre kostnader ifbm. budsjett satt opp av regnskapsfører. Se vedlagt pdf

---

Finansiering av 2026 og dekning av underskudd

Styret foreslår at lån og innbetalinger benyttes til:

- Dekning av planlagte kostnader i 2026
- Omtrentlig dekning av underskuddet fra 2025 på **kr 22 481**, samt det som ble for mye innbetalt på **34 327**

Totalt foreslås det å hente inn **kr 190 000**, fordelt slik:

- Lån fra bank: **kr 70 000**, dette er noe vi venter med til vi ser det nødvendig.
- Ekstra innbetaling fra seksjonseierne: resterende beløp (Marlene, Gunnar og Harald kan avregne dette mot for mye innbetalt)

Ekstra innbetaling

Styret foreslår at hver leilighet betaler inn totalt **kr 10 000 før årsmøtet**, fordelt slik:

- **kr 5 000 innen 28. januar**
- **kr 5 000 innen 31. mars**

Innbetalinger skjer til samme konto som felleskostnader.

Vi ønsker å unngå å øke felleskostnader da vi ser at i et normalt år (uten brannvernstiltak) ville sameiet ha kommet ut med et lite overskudd. Rund regnet 14 500.

Årsmøte

Årsmøte avholdes **mandag 13. april kl. 18.00**.

På årsmøtet vil det bli diskutert om det er behov for en siste innbetaling på **kr 5 000 per leilighet**. Innen den tid forventer styret å ha mottatt tilbud på videre brannverntiltak, som vil gi et bedre beslutningsgrunnlag.

Det vil komme en formell innkalling og saksliste nærmere årsmøtet.

Dersom det er spørsmål til tallene eller styrets forslag, er dere bare å ta kontakt 🙂

God helg

Vennlig hilsen
Styret i Sameiet Industrigaten 54

	80000	444	180	
1	Line Utseth Kim-Morgan Prestby	61	10991	5495
2	Amalie Sundby	56	10090	5045
3	Synne Schou	61	10991	5495
4	Henrik og Amalie Sundby	56	10090	5045
5	Oluf Schou	61	10991	5495
6	Rolf Søderman Katrin Lundstrøm	56	10090	5045
7	Harald Johan Fjeldstad	46	8288	4144
8	Elisabeth S. Glendrange	47	8468	4234

C/Fr. 880–890
79
— " 983
79.

Bygningsanmeldelse.

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

Industrigaden skal opføres en Bygning overensstemmende med vedlagte Tegninger og

beliggende saaledes som paa Situationsplanen angivet.

Bygningens Fladeindhold: 396 □al. 3 Etager
230 □al. 2 Etager

Gaardsrummets Fladeindhold (§ 39) mer end lovbefalet. Förelse

Bygningens Bestemmelse (§ 70) Vaaningshuus, Fjøs og Stald i Dahmut

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

Bygningens Høide, og Gadens Bredde (§ 33) 19 Alen - 20 Alen

Etagernes Antal 3.

Etagernes Høider (§ 44) 4° 12°

Fundamentering (§ 25) Granitmure i Sandkalk paa fast Jordbund

Isolation (§ 26). Asfaltpap
Drainering langs Bygningens Ydervægge, og
Afløb til Gjøle i Havrerød Jernrør, efter Riduet
paa Kjelderplanet.

BRANNFOREBYGGENDE

brannteknisk kontroll, risikovurdering og kurs



Brannteknisk tilstandsanalyse

Adresse: Industrigata 54

Prosjekt nr: 0129	Utarbeidet av: Marius Frydenlund	Kontrollert av: Roald Steig
Dato: 4.12.2024	Revisjonsnummer: -	Oppdragsgiver: Bygårdservice AS

1 INNLEDNING

Brannforebyggende AS engasjert av Bygårdservice AS, for å utarbeide en brannteknisk tilstandsanalyse av Industrigata 54, Oslo. Bygget ble befart 4.12.2024.
Bygget er på 3 etasjer pluss kjeller og loft som er utbygget.

Denne brannteknisk tilstandsanalysen er bygd opp etter kapittelinndeling i BF85/BF87, da det er denne som angir sikkerhetsnivået som bygget skal tilfredsstilles. Det presiseres i tillegg at utbedringer som blir beskrevet i denne tilstandsanalysen kan være søknadspliktige og da må de prosjekteres til å tilfredsstille sikkerhetsnivået i dagens forskrifter, TEK17.

De manglene som er avdekket i denne rapporten er prioritert i tilstandsgrader (TG). En forklaring på inndeling i tilstandsgrader etter NS3424 finnes i vedlegg 1. Det er videre i denne tilstandsanalysen gjort en vurdering i forhold til rimelige tidsfrister for de ulike tiltakene.

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utført av	Kontroll

Utført av:

Marius Frydenlund
Senioringeniør brann

Kontrollert av:

Roald Steig
Branningeniør

Ved eventuelle spørsmål i forbindelse med rapporten, vennligst ta kontakt med undertegnede på telefon 92037624, eller e-post: marius@brannforebyggende.no

2 BRANNTEKNISK SIKKERHETSNIVÅ

Vurderingen er gjort med utgangspunkt i de branntekniske kravene til bygget etter Forskrift om brannforebygging. Her stilles det i § 8 krav om at «Eieren av et byggverk skal sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i Byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF-85) eller senere byggeregler. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved en kombinasjon av slike. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

Bygget er bygget i 1879 (og omtales som en 1890-gård). Bygget er listeført på gul liste som verneverdig. Denne branntekniske tilstandsanalysen baserer seg derfor på sikkerhetsnivået i BF-85.

Følgende er vurdert

Passiv brannsikring

- ☒ Brannmotstand for bæresystem
- ☒ Brannvegg – brannseksjonering
- ☒ Branncelleinndeling
- ☒ Brannklassifiserte bygningsdeler
- ☒ Rømningsveier
- ☒ Overflater/kledning
- ☒ Gjennomføringer

Organisatorisk brannsikring

- ☒ Branndokumentasjon
- ☒ Branntegninger/rømningsplaner
- ☐ Organisasjon
- ☐ Lederoppgaver
- ☐ Instrukser
- ☒ Service- og kontrollrutiner
- ☐ Vaktordning

Tekniske brannverntiltak

- ☒ Brannalarmanlegg
- ☒ Røykventilasjon
- ☐ Automatisk slokkeanlegg
- ☒ Håndslokkeutstyr
- ☒ Nødlys, merking og ledesystem

Annet

- ☒ Løsningsforslag
- ☒ Utbedringskostnader
- ☐ Byggesak
- ☐ Tilsynspålegg
- ☐ Forsikringsordning, risiko

3 INNHOLDSFORTEGNELSE

1 Innledning 2
2 Brannteknisk sikkerhetsnivå 3
3 Innholdsfortegnelse 4
4 Sammendrag og Handlingsplan 5
5 Opplysninger om bygget 6
5.1 Tillatelser/dispensasjoner og tilsynsrapporter fra brannvesen 6
6 Byggets branntekniske tilstand 7
6.1 Bygningsbrannklasseinndeling 7
6.2 Avstand mellom bygninger. 7
6.3 Bygningsdelers brannmotstand. 7
6.4 Kledninger og overflater 10
6.5 Brannceller (§ 11-8) 11
6.6 Rømningsvei 11
6.7 Slokkevann og atkomst for brannvesenet. Slokkingredskap. 12
6.8 Brannalarm og ledelys. 13
6.9 Røykventilasjon 14
7 Forebyggende plikter 15
8 Vedlegg 1, Tilstandsgrader – Forklaring 16

4 SAMMENDRAG OG HANDLINGSPLAN

Det er i rapportens hoveddel angitt noen mangler som må rettes opp, viser til det enkelte kapittel for nærmere spesifikasjon. Bygget har i dag noe dårligere brannsikkerhet enn minimumskravene i Forskrift om brannforebygging. For å få brannsikkerheten i bygget iht. myndighetenes krav i Forskrift om brannforebygging må alle angitte avvik/mangler i denne rapporten utbedres.

Manglene er ført opp i prioritert rekkefølge i tiltakslisten nedenfor (1., 2. og 3. prioritet) etter NS 3424. Dersom det er ønskelig å utbedre manglene over tid, så anbefales det å ta kontakt med brannvesenet og bli enige med dem om en forpliktende handlingsplan.

1. prioritet (tilstandsgrad 3 – utbedres straks)	**Kostnader (NOK)**
1. Det må monteres håndbrannslokkere i fellesareal.	10 000,-
2. Det ble ikke kontrollert om det utføres internkontroll i bygget	2500,-
Sum 1. prioritet	12 500,-
+ 20 % uforutsett, avrundet	2 500,-
Sum entreprisekostnad eks. mva.	**15 000,-**

2. prioritet (tilstandsgrad 2 – utbedres innen 2 år)	**Kostnader (NOK)**
3. Deler av tak i kjeller må kles med 13 mm gipsplater.	200 000,-
4. Det må brannsikres mot vegg i bereder rom.	5 000,-
5. Dørkarm fra kjeller trapp må brannsikres.	5 000,-
6. Enkelte gjennomføringer i kjeller må tettes med brannmansjett eller annen godkjent løsning.	15 000,-
7. Det må etableres brannalarm anlegg i bygget	300 000,-
8. Det må etableres nødlys i felles arealer.	70 000,-
Sum 2. prioritet	595 000,-
+ 20 % uforutsett, avrundet	119 000,-
Sum entreprisekostnad eks. mva.	**714 000,-**

3. prioritet (tilstandsgrad 1 – utbedres innen 5 år)	**Kostnader (NOK)**
9. Det må lages branntekniske tegninger for bygget.	15 000,-
Sum 2. prioritet	15 000,-
+ 20 % uforutsett, avrundet	-
Sum entreprisekostnad eks. mva.	**15 000,-**

Forutsetning for kostnadsoverslagene

- Prisoverslaget er basert på erfaringspriser og må betraktes som en grov ramme, der noen punkt kan bli dyrere og andre billigere enn antatt. De er basert på dagens prisnivå.
- Prisene er uten generelle kostnader (prosjektering, byggeledelse, kopiering av tegninger, beskrivelse, gebyrer m.m.).
- Maling og gulvbelegg utover flikking og lapping er ikke inkludert i kostnadsoverslaget (må vurderes separat ved utbedringer).

5 OPPLYSNINGER OM BYGGET

	Opplysning
Adresse	Industrigata 54
Gårds- og bruksnummer	215/99
Byggeår	1879
Antall etasjer	3 + loft som erutbygget og kjeller
Byggemåte	Mur konstruksjoner, etasjeskiller i tre.
Risikoklasse (VTEK)	4 og 5 næringslokalet
Brannklasse (VTEK)	2
Type bygning iht. brann- og eksplosjonsvernloven § 13	Bygget er registrert som særskilt brannobjekt iht. Oslo kommunes lokale forskrift om tilsyn i eldre bygårder.
Seksjonering	Ikke krav til intern seksjonering.
Brannalarmanlegg	Nei, kun lokale seriekoblet røykvarslere
Slokkeanlegg	Nei
Røykventilasjon	Nei
Brannenergi	50-400MJ/m^2
Brannvesen	Oslo brannvesen har flere stasjoner innenfor 10 minutters innsatstid.
Annet	Bygården er oppført på byantivarens gul liste.

5.1 Tillatelser/dispensasjoner og tilsynsrapporter fra brannvesen

Det er ikke mottatt eller gitt informasjon fra eier om at det ikke foreligger noen spesielle tillatelser, dispensasjoner etc. fra bygningsmyndighetene.

6 BYGGETS BRANNTEKNISKE TILSTAND

Beskrivelsen av byggets branntekniske tilstand er delt inn etter kapittelinndelingen i BF85/BF87. For hvert hovedkapittel er aktuelle krav angitt i kursiv. Deretter følger tilstanden av objektet, samt en oversikt over registrerte branntekniske avvik/anmerkninger og forslag for å utbedre disse manglene.

6.1 Bygningsbrannklasseinndeling

Bygg benyttes til bolig. Bygget har 3+loft, utbygget og kjeller. Bygget defineres etter dagens forskrifter i brannklasse 2 og etter BF 87 som bygningsbrannklasse 2.

6.2 Avstand mellom bygninger.

Det stilles krav til avstand mellom bygninger som er skilt med brannvegg med mindre annet er bestemt. Bebyggelse bestående av flere bruksenheter kan ha innbyrdes avstand mindre en 8 m dersom møne eller gesimshøyde mot bygning i annen bruksenhet er mindre en 9 m, og de deler av bygningen som ligger nærmere hverandre enn 8 meter er skilt med bygningsdeler som sammen gir samme brannmotstand som brancellebegrensende bygningsdel i vedkommende bygningsbrannklasse. Det kan være åpninger i disse bygningsdelene dersom de ikke fører til redusert brannsikkerhet.

6.2.1 Tilstand

Bygget er frittstående med brannvegger mot nærliggende byggverk. I 2002 ble bygget i bakgården revet og nytt bygg ble satt opp med adresse Industrigata 52. Det nye bygget på 3 etasjer med murt fasade mot bygården.

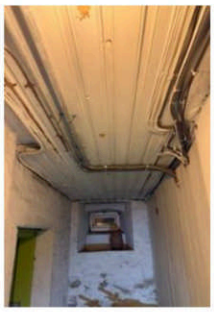
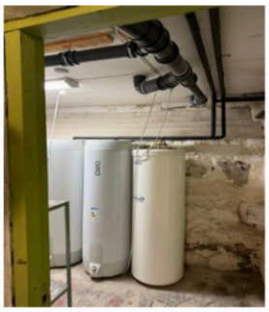
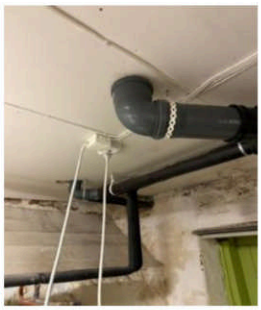
Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1.	Ingen registrerte avvik.			
Sum kapittel				

6.3 Bygningsdelers brannmotstand.

Bygningsdeler skal ha brannmotstand som angitt i tabellen under.

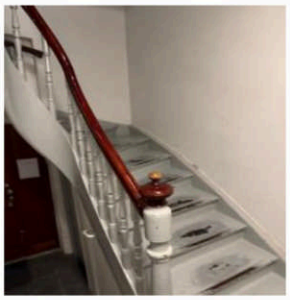
	Krav til brannmotstand
Bærende hovedsystem:	B60 [R 60 iht. TEK17]
Sekundære bærende deler, etasjeskiller som ikke er stabiliserende: Branncellebegrensende bygningsdel:	B60 [R 60 iht.TEK17] B60
Bygningsdeler som omgir trapperom som forbinder flere branneller:	B60
Trappeløp:	R 30 [B 30]

6.3.1 Tilstand

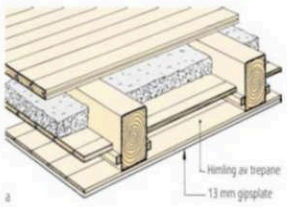
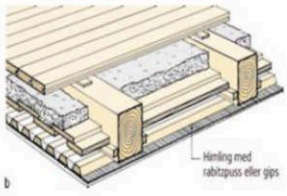

Bæresystemer:
Bærende konstruksjoner er utført i mur konstruksjoner og treverk. Etasjeskiller er utført som trebjelkelag. Det kan forekomme noe stubbeloft og stubbelofts fyll av leiere delvis i bygget. Det er ikke utført destruktive inngrep i forbindelse med denne analysen. Iht. NBI 520.323 er det oppgitt at teglsteinkonstruksjoner med tykkelser på opptil 175 mm vil ha en brannmotstand som tilsvarer 90 minutter.
For etasjeskillere stilles det krav om 60 minutters brannmotstand til bæreevnen. Etasjeskiller generelt antas å være utført i trebjelkelag hvor etasjeskillet er stubbloftleire eller mineralull. Stubbloftsleire med hel rabitzpuss som ikke er skadet vil gi et funksjonskrav på EI 60 [B 60]
Der hvor det er synlig tre panel må undersiden kles med minimum lag 13 mm gipsplater, dersom bare halve rommet har synlig trebejelkelag anbefales at hele taket dekkes med gips. Vindu og vegg fra kjeller til trapperom må også kles med 13 mm gisplater.

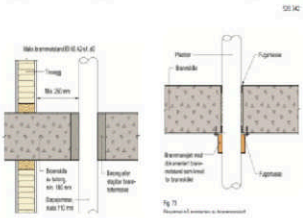
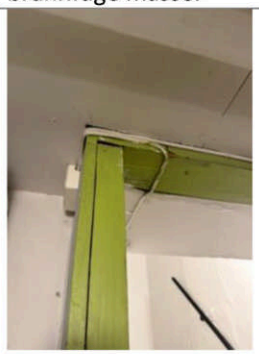
Trappeløp:
Trappeløp skal tilfredsstille krav iht. BF-85 som brannmotstand minimum A30. Iht. NBI 720.315 kan eldre trapper i beholdes uendret forutsatt at de er i god stand.



<table>
<tr><th colspan="2">Registrerte avvik og anmerkninger</th><th>Beskrivelse av tiltak</th><th>Tilstandsgrad</th><th>Kostnad</th></tr>
<tr><td>1.</td><td>Deler av etasjeskille mellom kjeller og 1 etasje er utført med synlig trepanel og må oppgraderes til brannmotstand tilnærmet EI60 etter oppgraderingskrav i BFr.
Det er i deler av etasjeskillet fjernet del av rabitzpuss og stubbloft og dette er byttet med rockwool.

Tabell 41
Veiledende brannmotstand for ulike typer himlinger [921]<table><tr><th>Himling</th><th>Brannmotstand</th></tr><tr><td>Synlig stubbeloft</td><td>20-25 min
(vanlig konstruksjon mot kjeller)</td></tr><tr><td>Himling av panel</td><td>40 min</td></tr><tr><td>Pusset himling på halm/netting</td><td>60 min (tilnærmet EI 60/B 60)</td></tr></table></td><td>Der hvor himlingen består av synlig tre panel skal trepanelet kles med 13 mm gipsplater. Der en har fjernet rabizpuss og stubbloftsleire, og byttet dette med rockwool, må det gjøres tiltak slik at en får tilfredsstillende branncelleskille EI 60 (det må påføres 2 lag med gips. Overganger på gipsskjøter må sparkles med godkjent løsning. De rom som har noe synlig trepanel bør hele taket dekkes med gips.

Alle el-ledninger i tak må tas ned og settes på plass under gips.
Elektriker arbeid er ikke medtatt


Fig. 42 a og b
Eksempel på utbedring av etasjeskiller til brannmotstand tilnærmet EI 60 (B 60), avhengig av eksisterende konstruksjon
a. Himling av panel kles med 13 mm gipsplater eller tilsvarende. Ved synlig stubbeloft brukes to lag med 13 mm gipsplater eller tilsvarende, med forskjøvne plateskjøter.
b. Pusset himling. Eventuelle skader/sprekker i pussen utbedres.</td><td>TG2</td><td>200 000,-</td></tr>
</table>

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
2.	Det er enkelte gjennomføringer som må tettes.	Det må utføres brannsikringstiltak der det er soilrør i støpegods. Er det plastrør må det monteres brannmansjett på eksempelvis og andre gjennomføringer må tettes med godkjent løsning. Det skal være minimum 250mm avstand fra soilrør i stål/støpegods til brennbar konstruksjon, dette gjelder også i tregulv konstruksjon. 	TG2	15 000,-
3.	Bereder rom i kjeller var taket kledd med gips.	Svakheter mot vegg må brannsikres med godkjent brannfuge masse.	TG2	5000,-
4.	Dør karm ved kjeller trapp i kjeller mangler brannsikring	 Dørkarm i kjeller må brannsikres i tak.	TG2	5000,-
Sum kapittel				225 000,-

6.4 Kledninger og overflater

Kledninger og overflater skal være i brannteknisk klasse som angitt i tabell under. Under klassifisert overflate skal det være ubrennbart materialet, eller brennbart materialet med klassifisertkledning som angitt i tabellen.
Nedforet himling som er del av det brannbegrensende bygningsdel skal utføres slik at de blir en del av brannskillet. I rømningsvei med nedforet himling skal himlingen være ubrennbar. Det skal vøre utført og montert slik at den ikke faller ned før etter 10 minutters brann. Konstruksjoner over nedforet himling skal utføres slik at brann ikke udektert kan utvikle seg over større områder.

	Krav til brannmotstand	Eksempler på materialbruk
Innvendig overflate i brannceller mindre enn 200m^2:	In2	trekledning, tapet
Innvendig overflate i brannceller over enn 200m^2:	In1	Gipsplater
Utvendig overflate:	Ut1	Ubrennbar overflate eller behandlet trevirke

	Krav til brannmotstand	Eksempler på materialbruk
Kledning	K1	Sementbundne sponplater, brannimpregnerte sponplater.
Takdekking	Ta	Teglestein, betongtakstein, skifertak el.
Isolasjon	Ubrennbar	Glawa/rockwool el.
Rømningsvei		
Innvendig overflate	In1	Ubrennbare overflater (metall, betong, mur, puss)
Innvendig kledning	K1-A	Gipsplater
Gulv	G	Gulvbelegg klasse G, fliser.

§ 11-9 tabell 1A angir ytelseskravene til overflater, kledninger, materialer etc.

6.4.1 Tilstand

Det er innvendig kledning i tre og murte konstruksjon.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1.	Ingen registrert avvik.			
Sum kapittel 0				

6.5 Brannceller (§ 11-8)

Bygning inndeles på hensiktsmessig måte i brannceller med konstruksjoner etter tabell kapittel 6.3. Brannceller må ikke ha form eller innredning som gjør varsling og rømning ved brann vanskelig. Sjakter som ikke ligger i tilknytning til trapperom skal utføres som egne brannceller. Dører i branncellebegrensende vegger skal minst ha halvparten av veggens brannmotstand.
Loft og kjeller inndeles på en slik måte at oversikten bevares. Ventilasjonsanlegg som betjener flere brannceller skal stå i egen branncelle.

6.5.1 Tilstand

Hver leilighet, kjeller, loft,bod og trapperom er egne brannceller. Det er montert dører til alle leiligheter som har godkjent brannklasse med dørpumpe. Branndør til kjeller har også godkjent brannklasse.

Det er utført brannsikringstiltak på undersiden av trapp fra kjeller. Dette ble utført i forbindelse med lofts utbygging 1995-2003.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1.	Ingen avvik			
Sum kapittel 6.5				

6.6 Rømningsvei

Rømningsvei skal være egen branncelle som er tilrettelagt for sikker rømning i branntilfelle. Rømningsvei kan likevel inneholde mindre og avgrensede rom for andre formål, dersom disse ikke reduseres rømningsveiens funksjon. Rømningsvei skal på en oversiktlig måte føre til det fri. Der trapp inngår i rømningsvei gjelder krav til brannteknisk adskillelse av trapperom til det fri.
Der en branncelle består av flere etasjer eller har mellometasje, skal hver etasje og mellometasje ha direkte utgang til minst en rømningsvei. Fri bredde i rømningsvei skal minst være en 1 cm pr person, og ikke mindre enn 90 cm for risikoklasse 2 og 4 arealer. For byggverk/arealer i risikoklasse 5 (salgsarealer og forsamlingsarealer) er kravet om fri

bredde 1 cm pr person i rømningsvei og ikke mindre enn 120 cm. I bygninger med flere etasjer dimensjoneres rømningsveiene for samtidig rømning fra to etasjer.
Dør til og i rømningsvei skal slå ut i rømningsretning eller ha utførelse som gir likeverdig funksjon under rømning. Krav om slagretning gjelder ikke dør til rømningsvei fra branncelle for et lite antall personer. Dør skal utføres som angitt i tabell under. Der det er krevet selvlukkende dør S, og bygnings bruk medfører at døren må stå i åpen stilling skal døren utføres med anordning som automatisk utløses ved brann eller røykspredning.

6.6.1 Tilstand

Alle leilighetene har utgang i til et trapperom. Alle leilighetsdører har påmontert dørpumpe.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1.	Alle leiligheter har tilgang til et trapperom.	Dette er et eksisterende boligbyggverk. Det er derfor det er viktig med hensyn på personsikkerhet at brannalarmanlegget har direkte kobling til alarmmottaker og at dette anbefales at er brannvesenet, beskrevet i 8.8.1. Derfor viktig å tenke på hvem som blir valgt som alarmmottaker. Jf. med 720.315 så er det brannalarmanlegg som er kompenserende med hensyn et trapperoms løsning.		
Sum kapittel				

6.7 Slokkevann og atkomst for brannvesenet. Slokkingredskap.

Der det kreves brannslange og håndslokkeapparat, skal disse være hensiktsmessig plassert, godt og synlig og lett tilgjengelig.

6.7.1 Tilstand

Bygget skal være utstyrt med håndbrannslukkere i hver leilighet, samt i felles arealer og oppganger. Det er ikke kontrollert hvorvidt alle leiligheter er utstyrt med håndslokkeapparater, men det må sørges for at samtlige er utstyrt med minimum en slukker hver som plasseres lett tilgjengelig. Det ble bekreftet på befaring at alle boenheter skal ha håndbrannslukker.

Anskaffelse, kontroll og vedlikehold av manuelt slokkeutstyr er eierens ansvar (huseier, borettslag o.l.). Sameiet må kunne dokumentere at manuelt slokkeutstyr har blitt utlevert beboere.
Visuelt ettersyn av utstyret er brukernes ansvar, f.eks. at det er tilfredsstillende trykk på håndslokekren, og at plombering og slange er intakt. Manuelt slokkeutstyr i leiligheter skal kontrolleres hvert 5 år av ansvarlig firma med ansvarsrett for tiltaket og slokkeutstyr i felles arealer, skal kontrolleres årlig. Fysisk kontroll av slokkeutstyret er ansvarsbelagt sameiet.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1.	Det er ikke montert håndbrannslokkere i felles arealer, som trapperom og bod arealer.	Det må monteres godkjente håndbrannslokkere i oppganger og kjeller. Det må også inngås en avtale med firma som utfører årlig kontroll	TG3	10 000,-

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
	Det var utplassert flere eldre brannslokkere som ikke er godkjente i bygården.	av slokkeutstyret. Brannslokkere i felles arealer skal festes på vegg og merkes med etterlysende plogskilt.		
Sum kapittel				10 000,-

6.8 Brannalarm og ledelys.

Jf. med BF 85 så vil det i byggverk i risikoklasse 4 (boligbyggverk) ha brannalarm
Alle brannceller skal ha røykvarsler anbragt slik at den gir 60 dB(A) i soverom når mellomliggende dører er lukket.
Under felles bestemmelser punkt 782 Ledelys Bygning med flere enn 2 etasjer skal ha ledelys.

6.8.1 Tilstand

Bygget har ikke brannalarmanlegg, det er kun montert frittstående seriekoblet røykvarslere i felles arealet.

Kjellerlokalet og trapperommene og gangene har ikke ledelys/nødlys i dette bygget skal ledesystemet fungere i minst 60 minutter. Ledesystemet skal prosjekteres etter NS 3926 og må sees i sammenheng med NS 1838.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
1.	Ingen felles brannalarmanlegg for bygget, der leiligheter og felles arealet er dekket. Utløst røykvarsler i felles areal skal varsle alle leilighetene. Det må minimum dokumenteres at alarmgiver gir minimum 60 dB i leilighetene når mellom liggende dører er lukket. Erfaringsmessig vil ikke utløst alarm i felles arealer gi nok lydangivelse i leilighetene. Det må da være seriekoblede røykvarsler i hele bygget som er forriglet mot hverandre. I denne type byygverk vil ikke dette fungere og en har da ikke et varsling som fungerer til sin hensikt.	Det må installeres brannalarmanlegg i bygget, dette må prosjekteres og installeres etter NS 3960 og NS-EN 54-serien. Det anbefales at en benytter bygårdskonfigurasjon.	2	300 000,-
2.	Ingen ledelys i felles arealer, trapperom og kjeller.	Kjellerlokalet og trapperommene skal ha ledesystem. Som et minimum må det installeres et nødbelysning (ledelys) i disse arealene. Ledesystemet skal fungere i minst 60 minutter etter utløst brannalarm. Ledesystemet skal prosjekteres etter NS 3926 og NS 1838.	TG2	70 000,-
Sum kapittel				370 000,-

6.9 Røykventilasjon

Trapperom som går over 2.etasjer må ha røykventilering/røykluke. Det er tilstrekkelig med luke eller vindu med fri åpning minimum 1,0m^2 øverst i trapperommet. Luke eller vindu skal kunne åpnes manuelt med bryter fra inngangspartiet.

6.9.1 Tilstand

Bygget har trapperom som går over 2 etasjer. Iht. løsninger angitt i NBI 520.380. kan løsning der en benytter vindu til røykventilering når det er vindu på hvert trapperepo som kan åpnes mot det fri.

6.9.2 Automatisk slokkeanlegg.

Det foreligger ikke krav til automatiske slokkeanlegg i bygget, jf. med siste byggesak for bygget der en har etablert leilighet og bygget ikke har heis.

7 FOREBYGGENDE PLIKTER

I Forskrift om brannforebygging) og HMS forskriften stilles det krav til eier og brukeres arbeid for å forebygge brann. Brann- og eksplosjonsvernloven er en del av HMS forskriften.

Krav til organisatoriske tiltak er angitt i Forskrift om brannforebygging. I forskriftens kapittel 2 er forebyggende plikter for eieren av bygget angitt. I kapittel 3 er det angitt forebyggende plikter for brukeren av bygget.

Eier har ansvar for kontroll og vedlikehold av bygningsdeler og sikkerhetsinnretninger og fyringsanlegg. Eier skal også ha nødvendige rutiner for systematisk sikkerhetsarbeid og dokumentasjon på at virksomhetens plikter iht. § 4-9 er oppfylt.

Bruker har ansvar for en brannsikkerbruk av bygget. Bruker skal også ha nødvendige rutiner for systematisk sikkerhetsarbeid og dokumentasjon på at virksomhetens plikter iht. § 11 og 12 er oppfylt.

Registrerte avvik og anmerkninger		Beskrivelse av tiltak	Tilstandsgrad	Kostnad
	Det ble ikke kontrollert om det utføres internkontroll i bygget	Dersom internkontroll ikke gjennomføres, må dette igangsettes og dokumenteres.	TG3	2500,-
	Det foreligger ikke branntekniske tegninger.	Branntekniske tegninger må lages	TG1	15 000,-
Sum kapittel 0				17 500,-

8 VEDLEGG 1, TILSTANDSGRADER – FORKLARING

Dette oppsettet er basert på NS 3424 tilstandsanalyse for byggverk, innhold og gjennomføringen. Hensikten med denne inndelingen i tilstandsgrader er å få en best mest mulig inndeling av feil og mangler. Da standarden ikke direkte er tilpasset brannvern, er det laget tilpasninger særskilt med tanke på brannsikkerhet. Tilpasningene er angitt iht. NBI 720.306 brannteknisk tilstandsanalyse.

Nivå for tilstandsanalysen
Tilstandsanalysen gjennomføres på nivå 1 i henhold til NS 3424 og NBI 720.306

Dette omfatter:

- Befaring med visuelle observasjoner uten destruktive inngrep i konstruksjoner.
- Gjennomgang av relevant dokumentasjon tilpasset oppgaven.
- Undersøkelse av hele byggverket (om ikke annet er avtalt).
- Angivelse av avvik med årsak om mulig for TG 2 og 3.
- Foreslå tiltak for å redusere konsekvenser eller å lukke avvik.
- Fastslå eventuelle behov for videre undersøkelser på analysenivå 2 eller 3

Tilstandsgrad	Tilstand i forhold til referansenivå	Branntekniske spesifiseringer og tiltak
TG 0	Ingen avvik	Samsvar med referansenivå (Forebyggendeforskriften § 2-1) eller bedre. **Ingen tiltak er nødvendig.**
TG 1	Mindre avvik	Mindre avvik som ikke har stor betydning for person- og verdisikkerheten. **Tiltak må iverksettes innen 5 år.**
TG 2	Vesentlige avvik	Mangler i tekniske eller organisatoriske forhold, som gir vesentlig dårligere sikkerhet enn forutsatt i referansenivået. Manglene kan skyldes slitasje, byggefeil, ukyndig vedlikehold og dårlige organisatoriske rutiner. **Tiltak må iverksettes innen 2 år.**
TG 3	Alvorlig avvik	Vesentlige mangler i den tekniske eller organisatoriske sikkerheten i forhold til det forutsatte referansenivået. Har uakseptabel risiko for mennesker, materiell eller miljø. **Må utbedres straks.**

RESULTATREGNSKAP

SAMEIET INDUSTRIGATEN 54

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt		434 299	305 507
Sum driftsinntekter		434 299	305 507
Lønnskostnad		30 177	30 177
Annen driftskostnad		287 243	283 923
Sum driftskostnader		317 421	314 101
Driftsresultat		116 879	-8 594
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen rentekostnad		15 033	15 501
Resultat av finansposter		-15 033	-15 501
Resultat før skattekostnad		101 845	-24 095
Årsresultat		101 845	-24 095
OVERFØRINGER			
Avsatt til dekning av tidligere udekket tap		101 845	0
Overført til udekket tap		0	24 095
Sum overføringer		101 845	-24 095

BALANSE

SAMEIET INDUSTRIGATEN 54

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		24 433	3 186
Sum fordringer		24 433	3 186
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		110 182	29 393
Sum omløpsmidler		134 615	32 579
Sum eiendeler		134 615	32 579

BALANSE

SAMEIET INDUSTRIGATEN 54

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Udekket tap		-71 340	-173 185
Sum opptjent egenkapital		-71 340	-173 185
Sum egenkapital		-71 340	-173 185
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner		141 469	170 317
Sum annen langsiktig gjeld		141 469	170 317
KORTSIKTIG GJELD			
Skyldig offentlige avgifter		1 694	2 653
Annen kortsiktig gjeld		62 793	32 793
Sum kortsiktig gjeld		64 487	35 446
Sum gjeld		205 955	205 764
Sum egenkapital og gjeld		134 615	32 579

Styret i Sameiet Industrigaten 54

Henrik Sundby	Kathrin Marlene Louise Lundström	Elisabeth Sangnæs Glendrange
styreleder	styremedlem	styremedlem

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SIVILARKITEKT MNAL INGE MOTZFELDT
Bygning III Sagveien 23C
0459 OSLO

Dato: 28.05.2018

Deres ref.: Inge Motzfeldt Vår ref.: 201705810-13 Saksbeh.: Torbjørn Larsen Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	INDUSTRIGATA 54	Eiendom:	215/99/0/0
Tiltakshaver:	HAAKON SANDVIK	Adresse:	HELSETDAMMEN 14, 1353 BÆRUMS VERK
Søker:	SIVILARKITEKT MNAL INGE MOTZFELDT	Adresse:	Bygning III Sagveien 23C, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Industrigata 54

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utvidelse av eksisterende takterrasse, mottatt 15.02.2018.

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 201705810			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	01	24.04.2016	1/8
Plan loft og snitt		23.11.2015	1/10
Fasade		10.03.2016	1/11

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 28.05.2018 av:

Torbjørn Larsen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
HAAKON SANDVIK, HELSETDAMMEN 14, 1353 BÆRUMS VERK, haaksand@gmail.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Olaf Schou

1940 BJØRKELANGEN

21 DES. 2002

Dato:

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199504117-27 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Hans Andersen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	INDUSTRIGATA 54	Eiendom:	215/99/0/1
Tiltakshaver:	Oluf Schou	Adresse:	, 1940 BJØRKELANGEN
Søker:	Kjenslie, Leif AS	Adresse:	Professor Dahls gate 8, 0355
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende og hd Prosjektstyring, samt sluttbesiktigelse.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim
avd. ing.

Hans Andersen
Saksbehandler

Kopi til: Ragnar Johnsen, Nordalvn. 47, 0558 Oslo.
Kjersti Bratberg Schei, Industrigt. 54, 0357 Oslo.
hd Prosjektstyring v/ Harald Dahlmo, Kirkevn. 51, 0368 Oslo.

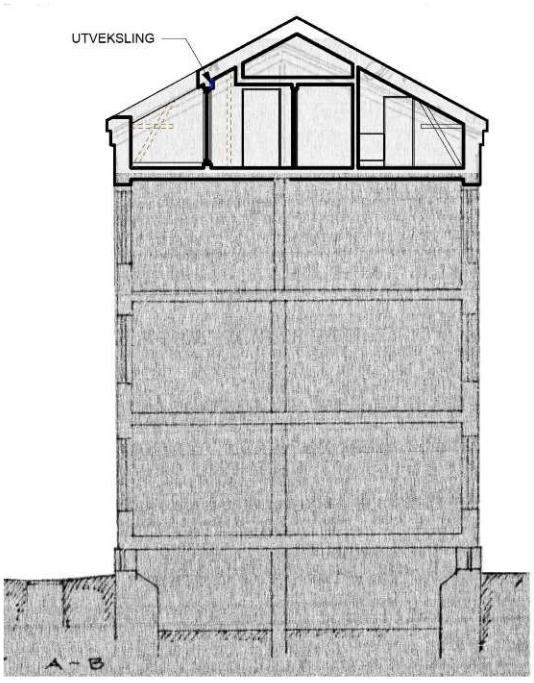
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

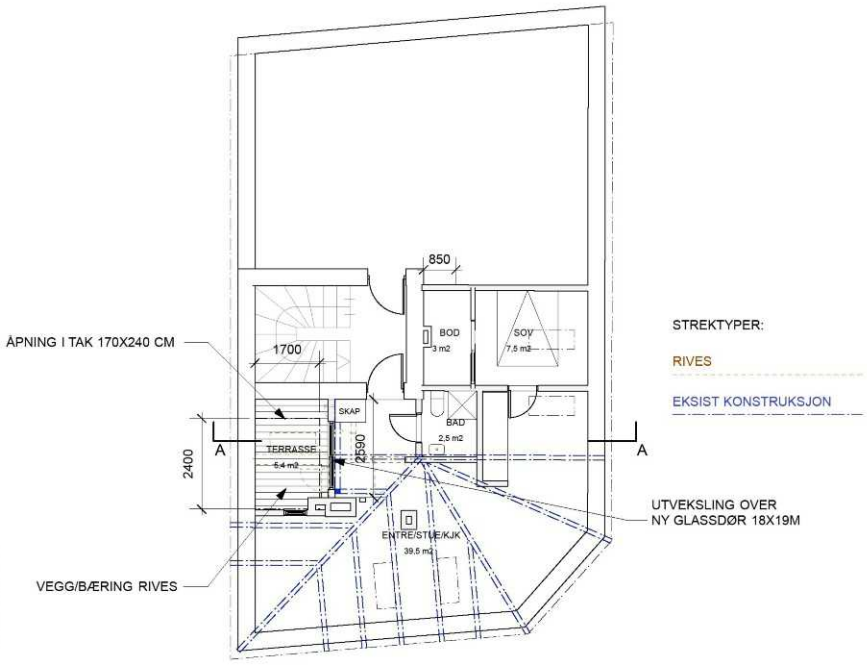
Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



SNITT A



PLAN LOFT

GNR 215 BNR 99
INDUSTRIGATA 54, OSLO

UTVIDET TAKTERRASSE

PLAN OG SNITT
SKALA 1:100

DATO: 23.11.2015
TEGNER: IM

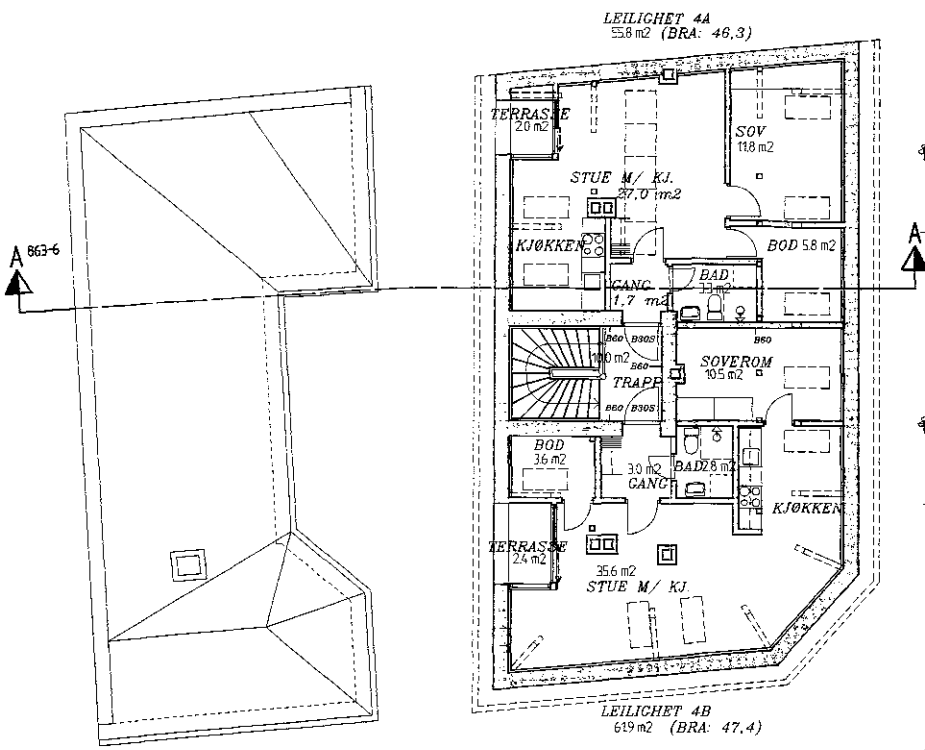
TILTAKSHAVER: HAAKON SANDVIK

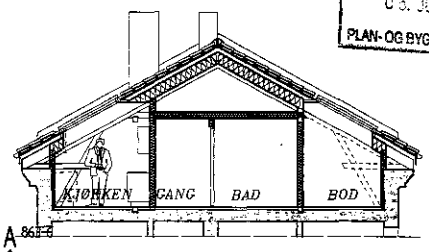
ADRESSE: INDUSTRIGATA 54, 0357 Oslo
EPOST: haaksand@gmail.com
TLF MOBIL: 950 75 260

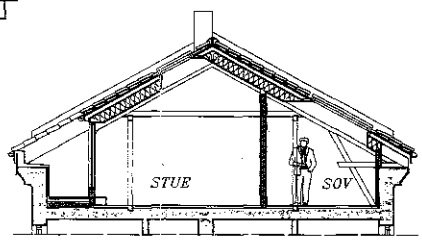
SIVILARKITEKT MNAL INGE MOTZFELDT
SAGVEIEN 23 C, 0459 OSLO

EPOST: imotz@me.com
TLF MOBIL:482 52 026

MOTTATT
03. JUL. 1995
PLAN- OG BYGNINGSETATEN







BRUKSAREAL 4. ET.: 104 M2
BRUTTOAREAL 4. ET.: 153 M2

SIGN. rcald
TEGNING NR.
863-4A

METER
0 1 2 3 4 5 10 15

PLAN LOFT 4. ETG.

INDUSTRIGT. 54
GNR. 215/ BNR. 99 – OSLO
LOFTSUTBYGGING
PLAN LOFT 4. ETG.
1:100 3/7-96
LEIF H. KJENSLIE A.S
ARKITEKTER MNAL

10

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Kristiansen & Larsen AS
Haslevangen 45c
0579 OSLO

31 JULI 2002
Dato:

Deres ref:	Vår ref (saks nr): 200206153-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Terje Moe	Arkivkode: 531

Byggeplass:	INDUSTRIGATA 54	Eiendom:	215/99
Tiltakshaver:	Sameiet Industrigata 54 v/ Jan Schou	Adresse:	, 1940 BJØRKELANGEN
Søker:	Kristiansen & Larsen AS	Adresse:	Haslevangen 45c, 0579 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

H.A. Rasch-Olsen
Overing.

Terje Moe
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver.

Etter tinglysing returneres begjæringsskjemaet til
Org.nr.: 971 040 823
Oslo kommune,
Plan- og bygningsetaten,
Postadresse: Boks 364 sentrum, 0102 Oslo

☐ **Begjæring om oppdeling i eierseksjoner**
☐ **Begjæring om reseksjonering**

Kun opplysninger i feltene 1 - 4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen som begjæres seksjonert

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
0301	OSLO	215	99		9

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 1)	Navn	Seksjonsnr. 2)	Ideell andel 3)
010953 [redacted]	Henriette Salvesen		
140552 [redacted]	Christopher John Adams	0	

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det framgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)	S.nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggs-areal 6)
1	B	61		11				21				31			
2	B	56		12				22				32			
3	B	61		13				23				33			
4	B	56		14				24				34			
5	B	61		15				25				35			
6	B	56		16				26				36			
7	B	46		17				27				37			
8	B	47		18				28				38			
9				19				29				39			
10				20				30				40			
SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK				SUM BRØK			

SUM BRØK (TELLERE) 444 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

4. Supplerende tekst 7)

OBS ! Her påføres kun opplysninger som kan og skal tinglyses.
Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene berøres.

Seksjon 9 er en egen bygning i sameiet. Seksjon 9 slettes for å opprettes som eget gnr/bnr 215/385 som skilles ut fra 215/99.

Doknr: 981254 Tinglyst: 04.12.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Signaturer

Rubrikk for underskrifter finnes nederst på side 2. (Felt 7) Da skjemaet består av løse ark, kreves imidlertid signering også her.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a)	☐	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	☒	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	☐	seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i bygningen.
c)	☒	inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	☒	bruksenhetenes formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	☐	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	☒	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	☒	areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett.
g)	☒	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom.
h)	☒	hver boligseksjon har kjøkken, bad og WC innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
	☐	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	☐	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
i)	☒	det er fastsatt vedtekter (Jfr. ESL § 28)

UNDERTEGNEDE ER KJENT MED AT DET ER STRAFFBART Å AVGI ELLER BENYTTE URIKTIG ERKLÆRING - JFR. STRAFFELOVENS §§ 189 OG 190.

6. Tegninger m.v.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert.
Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:
a) Situasjonsplan (ESL § 7, 2. ledd)
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (ESL § 7, 2. ledd)
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke sendes til tinglysing.)
d) Vedtekter (ESL § 28). (Skal ikke sendes til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (ESL §§ 12 og 13)

7. Underskrifter

Sted og dato	Underskrift [8]	Navn gjentas med blokkbokst.	Ektefelle/registrert partner [9]
OSLO 20/10/08		H. Salvesen	X
OSLO 20/10/08		C. J. Adams	X
OSLO 20/10/08		MONIKA SAWICZ	
OSLO 23/10 08		KJERSTI GAUTVIK	
Avsloq 29/10.08	Camilla Sundby	CAMILLA SUNDBY	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering [10)]

☒ Styret samtykker til reseksjonering (ESL § 12) Marlene Lundstrøm
eller MARLENE LUNDSTRØM *

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (ESL § 30)

Sted og dato	Underskrift [11)]	Navn gjentas med blokkbokst.
21/10-08	Monica Sawicz	MONICA SAWICZ
23/10-08	Kjersti Gautvik	KJERSTI GAUTVIK
28/10-08	Camilla Sundby	CAMILLA SUNDBY

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt [12)]

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Oslo kommune erklærer at tillatelse til seksjonering / reseksjonering er gitt for:

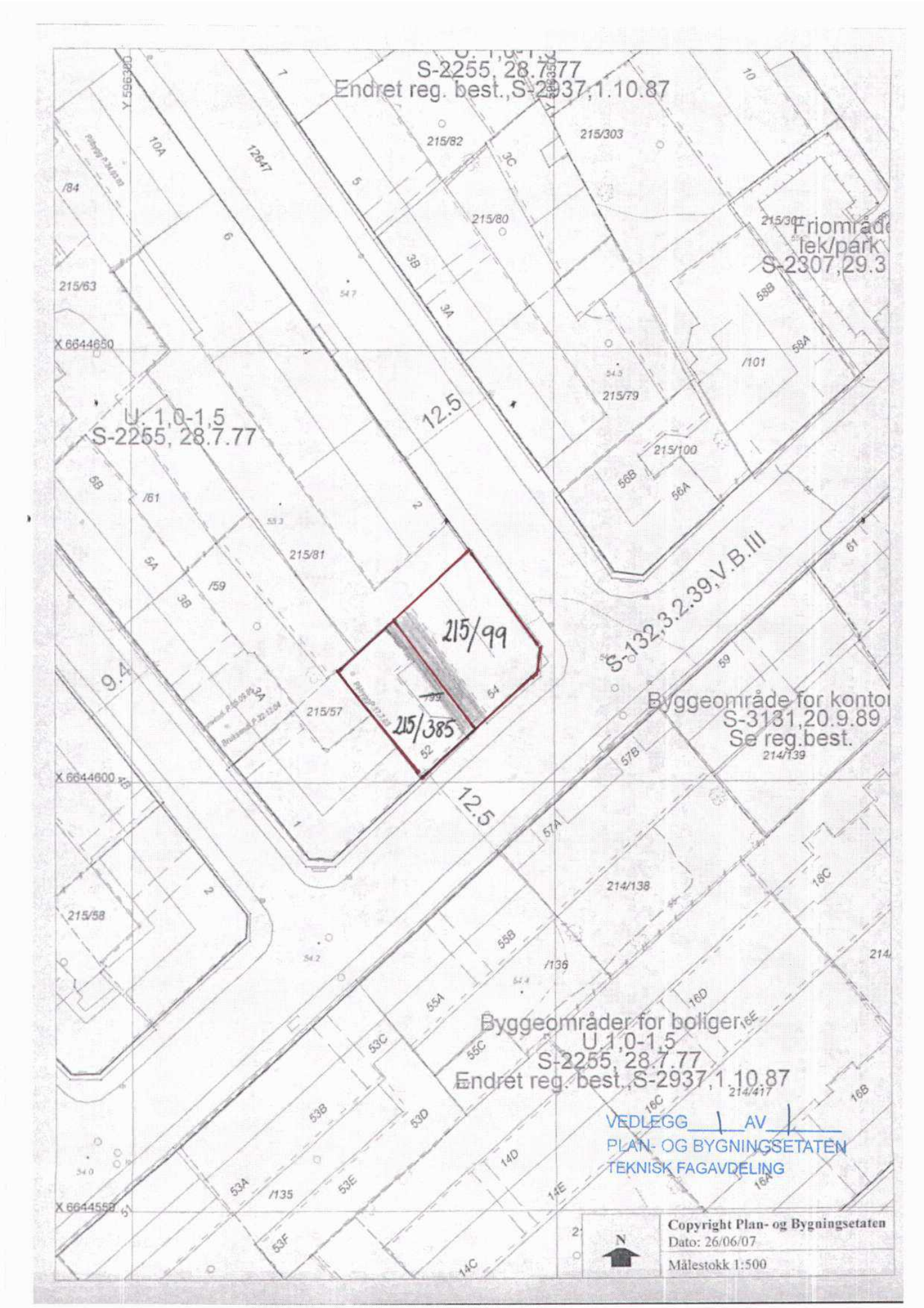
Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	
215	99		9	**i Oslo kommune**

Dato	Underskrift	Stempel
2/12-2008	Berit Danielsen Berit Danielsen	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Noter:

1) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
2) Seksjonsnummer angis kun ved reseksjonering.
3) Feltet for ideell andel utfylles dersom det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon; N=næringsseksjon; SB=samleseksjon bolig; SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk. I rubrikken angis kun telleren (som heltall). Alle tellerne summeres ned, og summen utgjør da sameiebrøkens nevner.
6) B=tilleggsdel i bygning; G=tilleggsdel i tomt; BG=tilleggsdel både i bygning og tomt.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter ESL § 25, 1. ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg - jfr. § 25, 3. ledd. Panterett inntatt i seksjoneringsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Underskrift fra hjemmelshaver (ESL § 7) eller styret (ESL § 13)
9) Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres.
10) Etter ESL § 12 skal styret i noen tilfelle samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet - jfr. ESL § 30.
11) Styremedlemmenes underskriftsfullmakt må dokumenteres gjennom bekreftet kopi av årsmøteprotokoll el.l.
12) Kommunen skal - dersom måledokument utarbeides - vedlegge dette sammen med tinglysingsgjenpart.

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten - Seksjoneringsbegjæring - side Side 2 av 2


S-2255, 28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
215/82
215/303
215/80
215/301
Friområde
lek/park
S-2307,29.3
215/63
215/79
215/100
U. 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
12.5
215/81
215/99
215/385
215/57
S-132,3.2.39,V.B.III
Byggeområde for kontor
S-3131,20.9.89
Se reg.best.
214/139
9.4
12.5
214/138
215/58
/136
Byggeområder for boliger
U.1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Endret reg. best.,S-2937,1.10.87
214/417
/135
VEDLEGG 1 AV 1
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
Copyright Plan- og Bygningsetaten
Dato: 26/06/07
Målestokk 1:500
N

RETURNERES TIL:

PLAN OG BYGNINGSETATEN

TINGLYST
DAGBOKNR.: 10573
15 FEB 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVEREMBETE

Begjæring om:
☒ Oppdeling i eierseksjoner
☐ Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
	OSLO	215	99		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
270465 [redacted]	OLUF SCHOU	1/3
111237 [redacted]	JAHN SCHOU	1/3
050869 [redacted]	CAMILLA SUNDBY	1/3

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	B	61		13				25				37				49			
2	B	56		14				26				38				50			
3	B	61		15				27				39				51			
4	B	56		16				28				40				52			
5	B	61		17				29				41				53			
6	B	56		18				30				42				54			
7	B	46		19				31				43				55			
8	B	47		20				32				44				56			
9	N	214	B	21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 658 =nevner: 658

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksj… på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr: 10573 Tinglyst: 15.02.2002 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
6/7 -01	Oluf Schou Jahn Schou Camilla Sundby	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

MOTTATT
26 JULI 2001
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☐ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☒ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Bjørkelangen 6/7 01	Ruf Schou	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
6/7 01	JOHN SCHOU Camilla Sundby CAMILLA SUNDBY	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

MOTTATT
26 JULI 2001
PLAN- OG BYGNINGSETATI

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☒ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

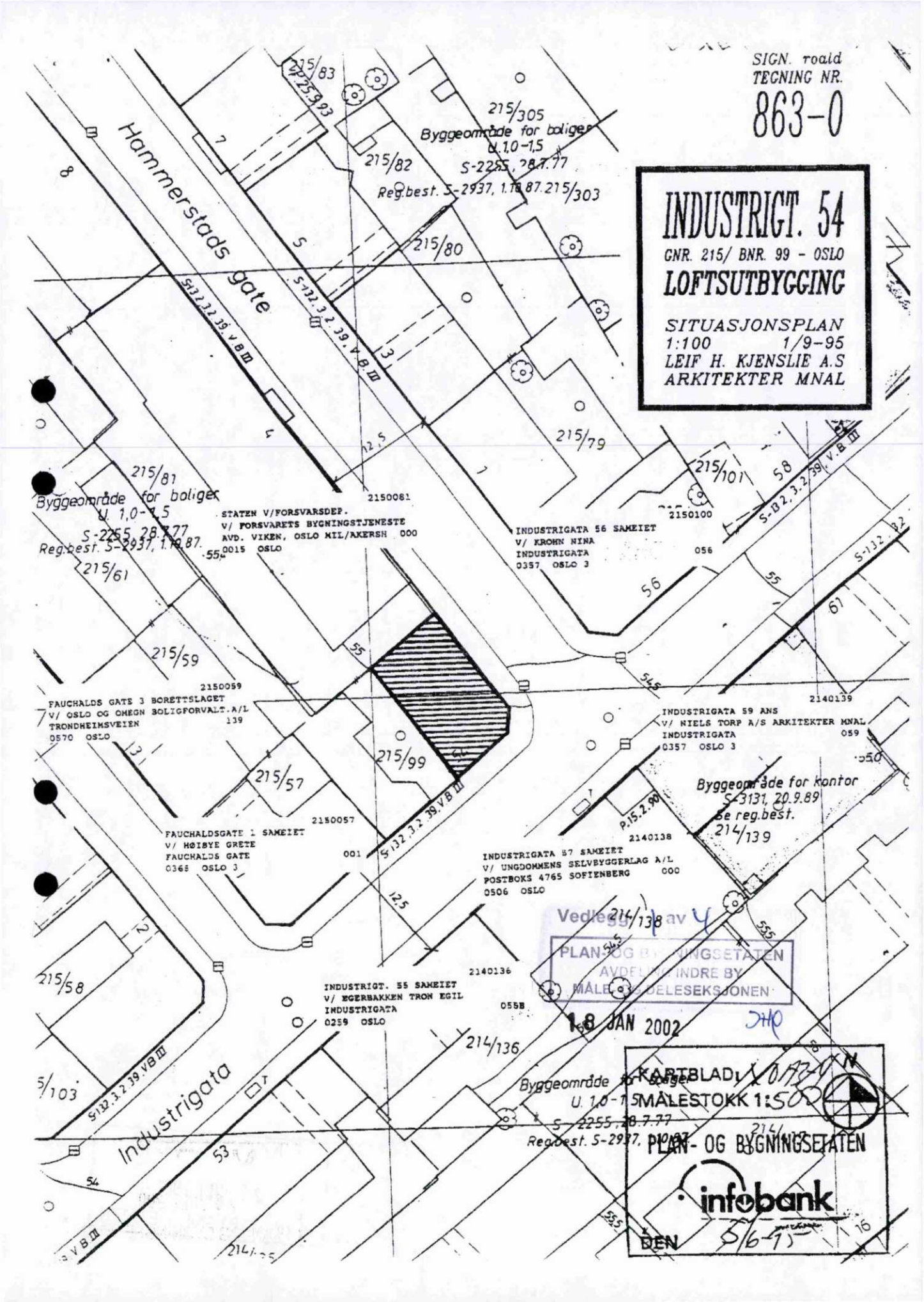
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
215	99		1-9	Oslo **kommune**

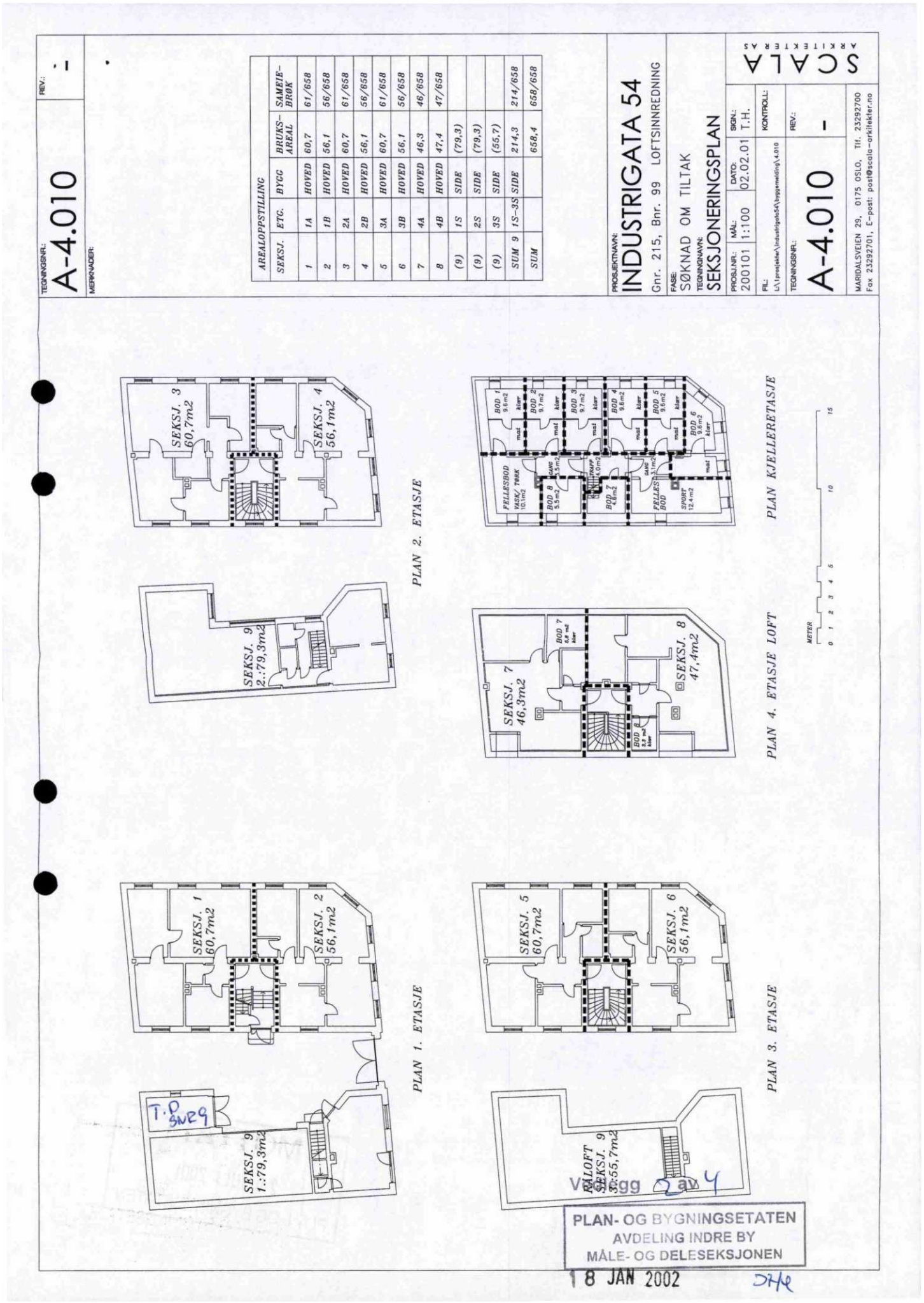
Dato	Stempel og underskrift
18 JAN 2002	PLAN OG BYGNINGSETATEN AVDELING INDRE BY MÅLE- OG DELESEKSJONEN

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
6/7 01		BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

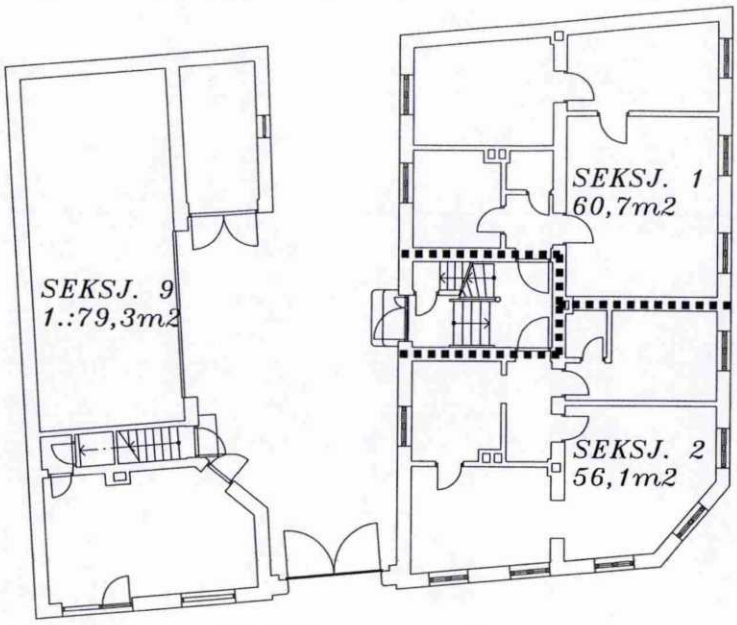
MOTTATT
26 JULI 2001
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


SIGN. roald
TEGNING NR.
863-0
INDUSTRIGT. 54
GNR. 215/ BNR. 99 - OSLO
LOFTSUTBYGGING
SITUASJONSPLAN
1:100 1/9-95
LEIF H. KJENSLIE A.S
ARKITEKTER MNAL
Hammerstads gate
Industrigata
Byggeområde for boliger
U. 1,0-1,5
S-2255, 28.7.77
Reg.best. S-2937, 1.10.87.
Byggeområde for kontor
S-3131, 20.9.89
Se reg.best.
214/139
215/83
215/305
215/82
215/303
215/80
215/79
215/81
215/61
215/59
215/99
215/57
215/58
215/103
214/136
214/138
214/135
2150081
STATEN V/FORSVARSDEP.
V/ FORSVARETS BYGNINGSTJENESTE
AVD. VIKEN, OSLO MIL/AKERSH 000
0015 OSLO
2150100
INDUSTRIGATA 56 SAMEIET
V/ KROHN NINA
INDUSTRIGATA
0357 OSLO 3
056
2150059
FAUCHALDS GATE 3 BORETTSLAGET
V/ OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALT.A/L
TRONDHEIMSVEIEN 139
0570 OSLO
2140139
INDUSTRIGATA 59 ANS
V/ NIELS TORP A/S ARKITEKTER MNAL
INDUSTRIGATA 059
0357 OSLO 3
2150057
FAUCHALDSGATE 1 SAMEIET
V/ HØIBYE GRETE
FAUCHALDS GATE 001
0368 OSLO 3
2140138
INDUSTRIGATA 57 SAMEIET
V/ UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG A/L
POSTBOKS 4765 SOFIENBERG 000
0506 OSLO
2140136
INDUSTRIGT. 55 SAMEIET
V/ EGERBAKKEN TRON EGIL
INDUSTRIGATA 055B
0259 OSLO
Vedlegg 4 av 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLEORGANISASJONEN
18 JAN 2002
KARTBLAD
MÅLESTOKK 1:500
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
infobank
DEN 5/6-97

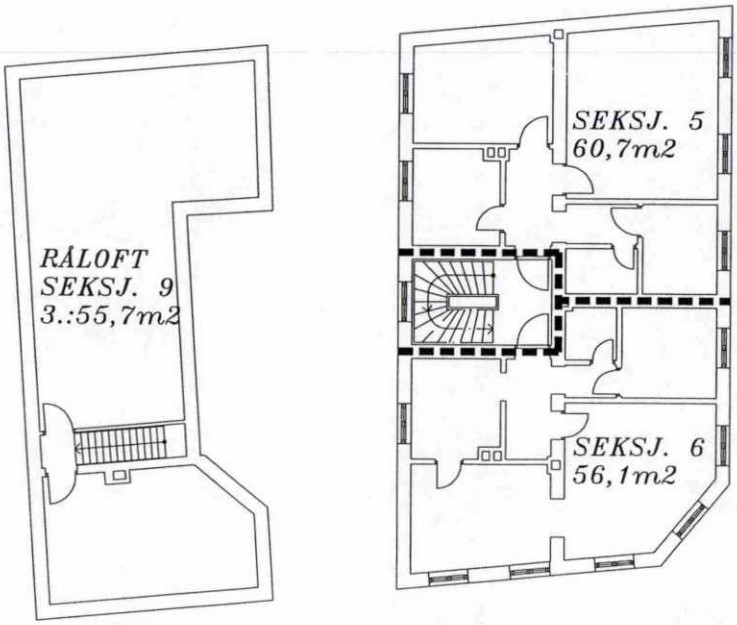
MOTTATT
26 JULI 2001
PLAN- OG BYGNINGSETATEN


TEGNINGSNR.: A-4.010
REV.: -
MERKNADER:
AREALOPPSTILLING
SEKSJ. | ETG. | BYGG | BRUKS-AREAL | SAMEIE-BRØK
1 | 1A | HOVED | 60,7 | 61/658
2 | 1B | HOVED | 56,1 | 56/658
3 | 2A | HOVED | 60,7 | 61/658
4 | 2B | HOVED | 56,1 | 56/658
5 | 3A | HOVED | 60,7 | 61/658
6 | 3B | HOVED | 56,1 | 56/658
7 | 4A | HOVED | 46,3 | 46/658
8 | 4B | HOVED | 47,4 | 47/658
(9) | 1S | SIDE | (79,3) |
(9) | 2S | SIDE | (79,3) |
(9) | 3S | SIDE | (55,7) |
SUM 9 | 1S–3S | SIDE | 214,3 | 214/658
SUM | | | 658,4 | 658/658
PROSJEKTNAVN: INDUSTRIGATA 54
Gnr. 215, Bnr. 99 LOFTSINNREDNING
FASE: SØKNAD OM TILTAK
TEGNINGSNAVN: SEKSJONERINGSPLAN
PROSJ.NR.: 200101
MÅL: 1:100
DATO: 02.02.01
SIGN.: T.H.
KONTROLL:
FIL: L:\prosjekter\industrigata54\byggemelding\A-4.010
TEGNINGSNR.: A-4.010
REV.: -
SCALA ARKITEKTER AS
MARIDALSVEIEN 29, 0175 OSLO, Tlf. 23292700
Fax 23292701, E-post: post@scala-arkitekter.no
SEKSJ. 1 60,7m2
SEKSJ. 2 56,1m2
SEKSJ. 3 60,7m2
SEKSJ. 4 56,1m2
SEKSJ. 5 60,7m2
SEKSJ. 6 56,1m2
SEKSJ. 7 46,3m2
SEKSJ. 8 47,4m2
SEKSJ. 9 1.:79,3m2
SEKSJ. 9 2.:79,3m2
SEKSJ. 9 3.:55,7m2
T.D SNEG
PLAN 1. ETASJE
PLAN 2. ETASJE
PLAN 3. ETASJE
PLAN 4. ETASJE LOFT
PLAN KJELLERETASJE
METER
Vedlegg 2 av 4
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
18 JAN 2002

MOTTATT
26 JULI 2001
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



PLAN 1. ETASJE

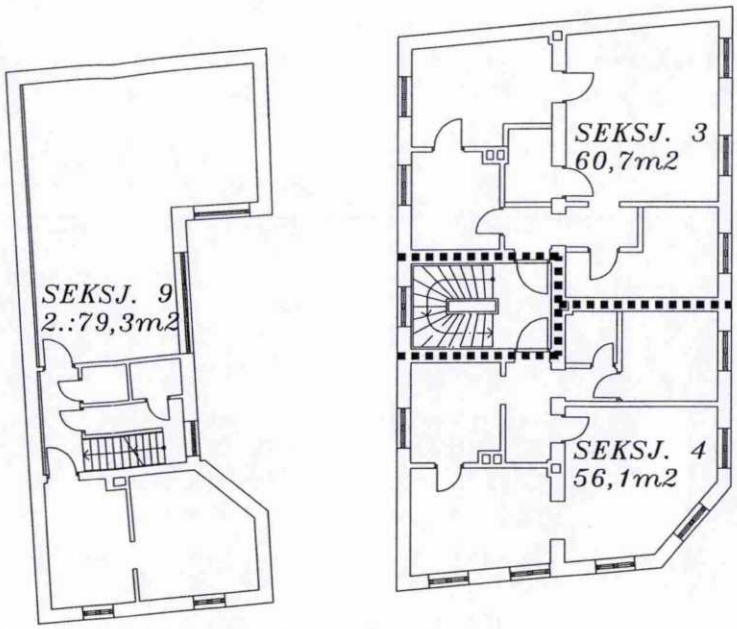


PLAN 3. ETASJE

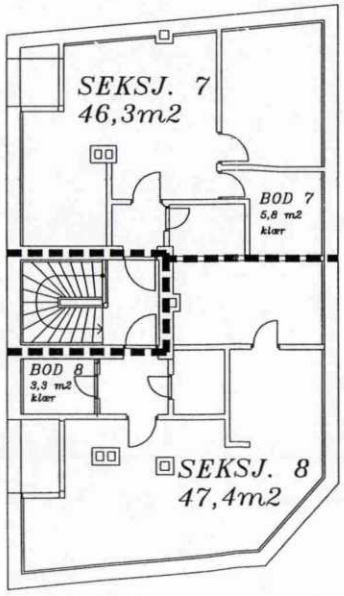
Vedlegg 3 av 4

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
18 JAN 2002 JHO

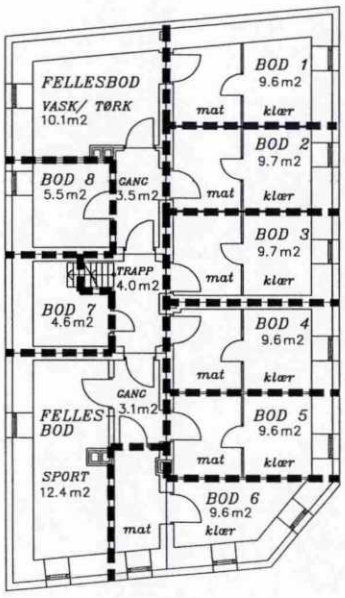
MOTTATT
26 JULI 2001
PLAN- OG BYGNINGSETATEN



PLAN 2. ETASJE



PLAN 4. ETASJE LOFT



PLAN KJELLERETASJE

METER
0 1 2 3 4 5

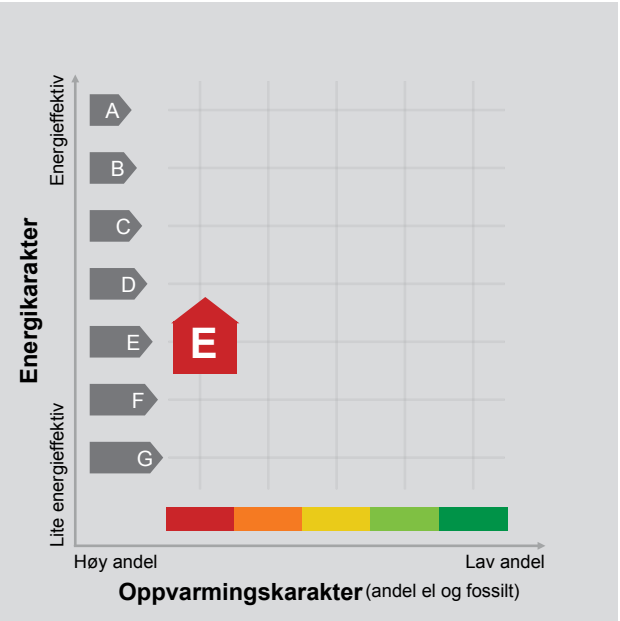
Vedlegg 4 av 4

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
AVDELING INDRE BY
MÅLE- OG DELESEKSJONEN
18 JAN 2002

MOTTATT
26 JULI 2001
PLAN- OG BYGNINGSETATEN

ENERGIATTEST

Adresse	Industrigata 54
Postnummer	0357
Sted	OSLO
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	99
Seksjonsnummer	8
Festenummer	—
Bygningsnummer	80521502
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	39884f26-0b00-45d7-8689-6c941f372c1f
Dato	05.04.2023



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Redusér innetemperaturen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	39
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Industrigata 54
Postnr/Sted: 0357 OSLO
Bolignr: H0402
Dato: 05.04.2023 7:37:11
Energimerkenr: 39884f26-0b00-45d7-8689-6c941f372c1f

Gårdsnr: 215
Bruksnr: 99
Seksjonsnr: 8
Festenr: 0
Bygningsnr: 80521502

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 5: 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 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ellen Marie Kristiansen
INDUSTRIGATA 54

Dato: 21.01.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86525371
8945298

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 99

Vi viser til bestilling av 20260121 for INDUSTRIGATA 54.

GNR. 215 BNR. 99

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.11.1924.

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

184 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

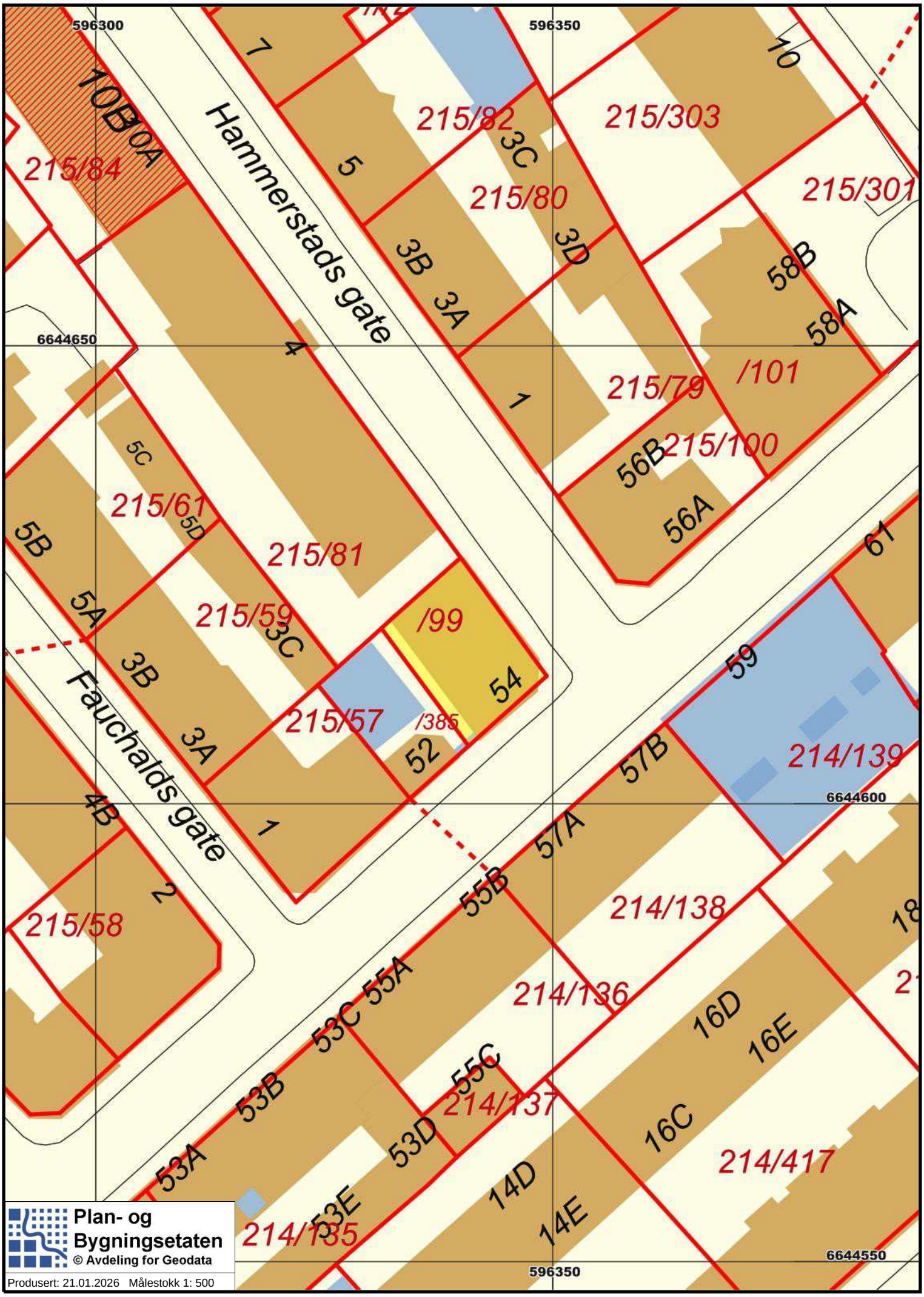
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

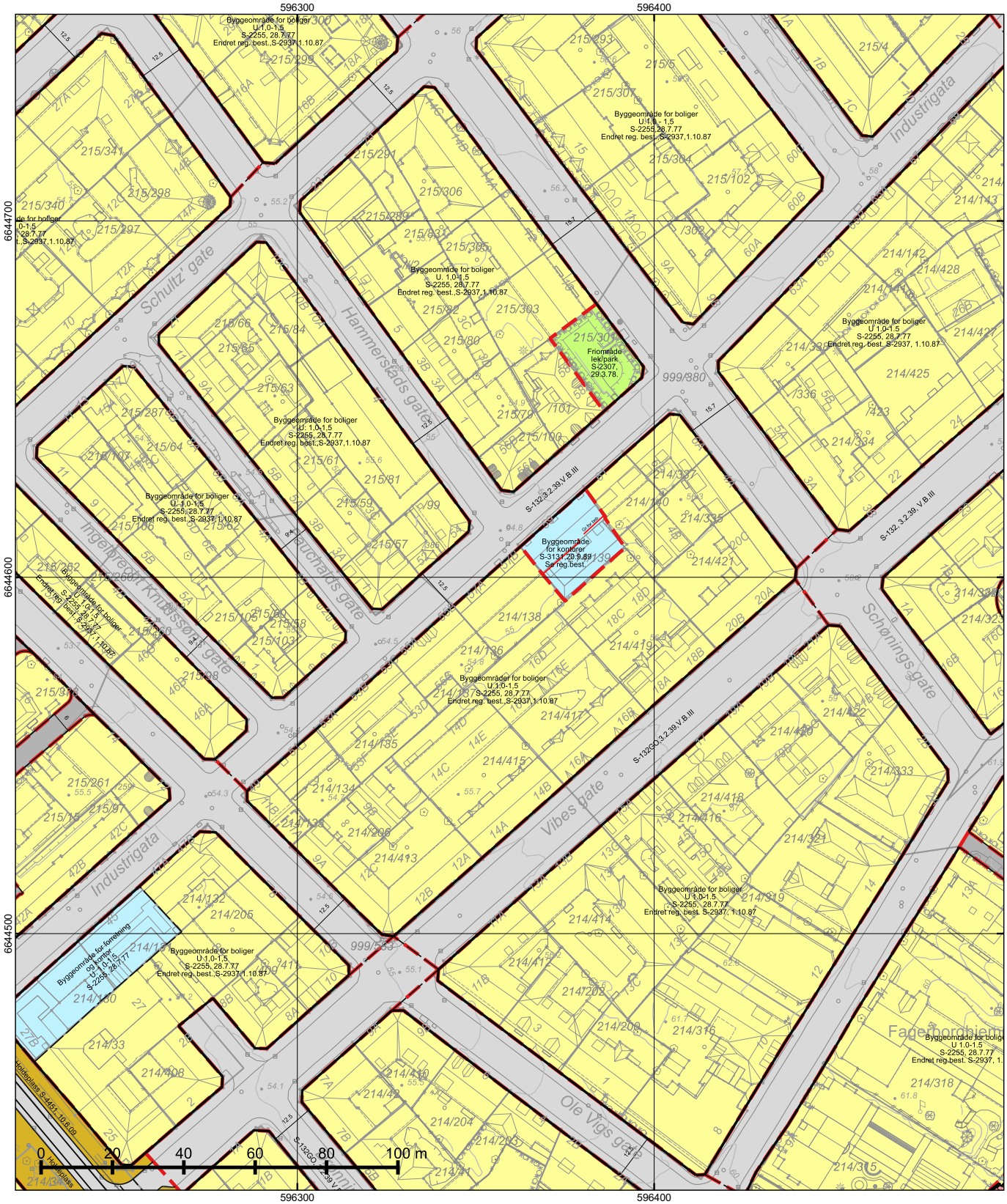
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 21.01.2026 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

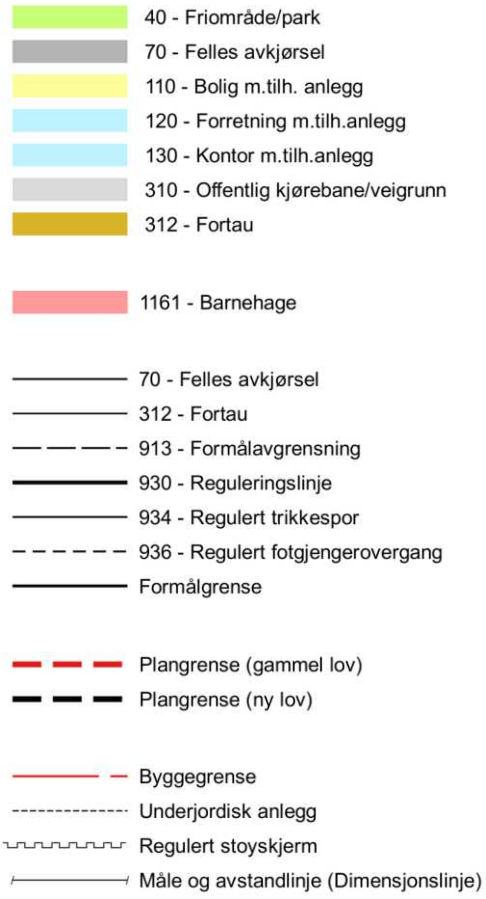
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

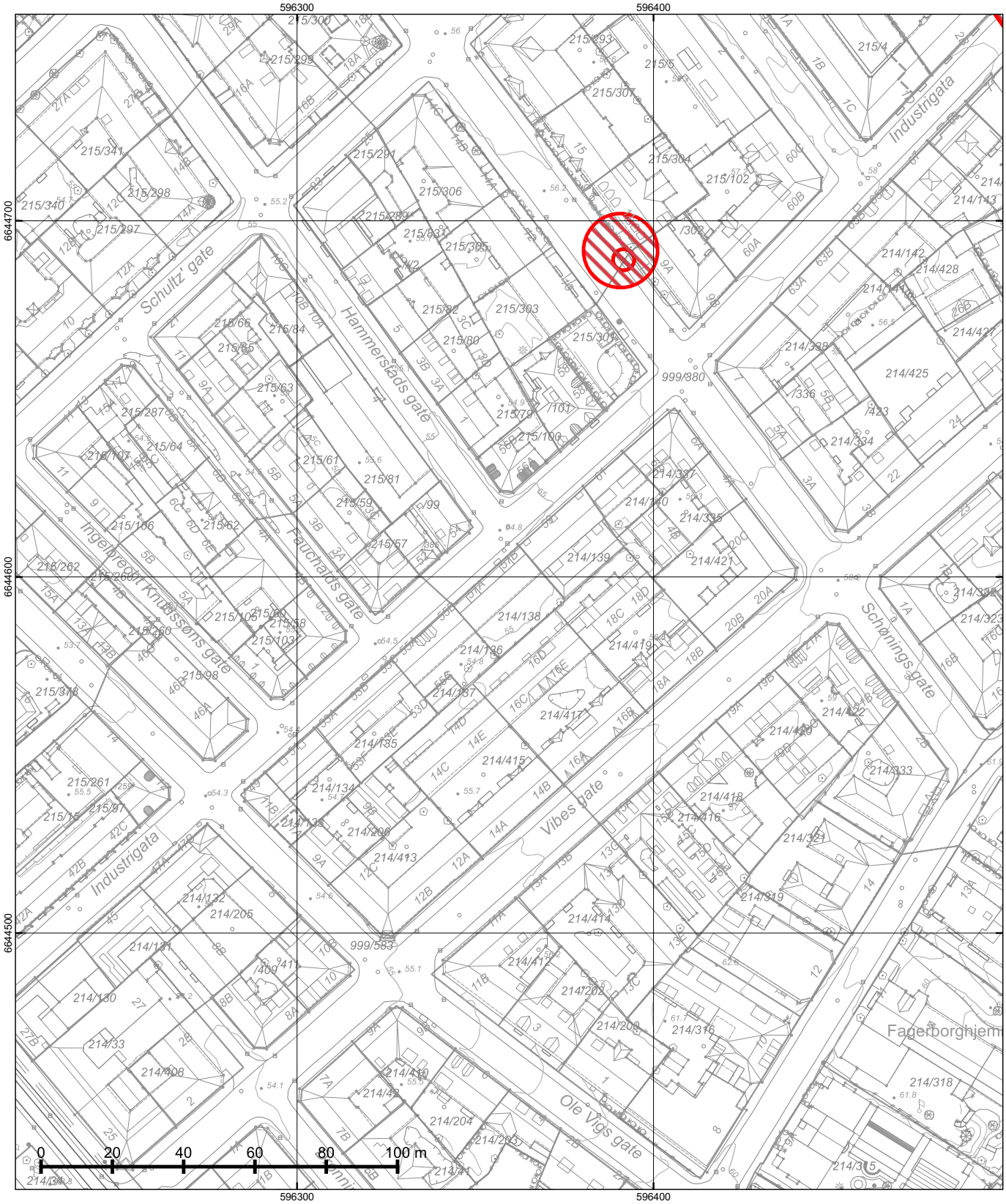
PlottID/Best.nr: 145328/ 86515143
Deres ref.: 63733/ WM120 6 3004796
Adresse: INDUSTRIGATA 57A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/138

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: 02.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

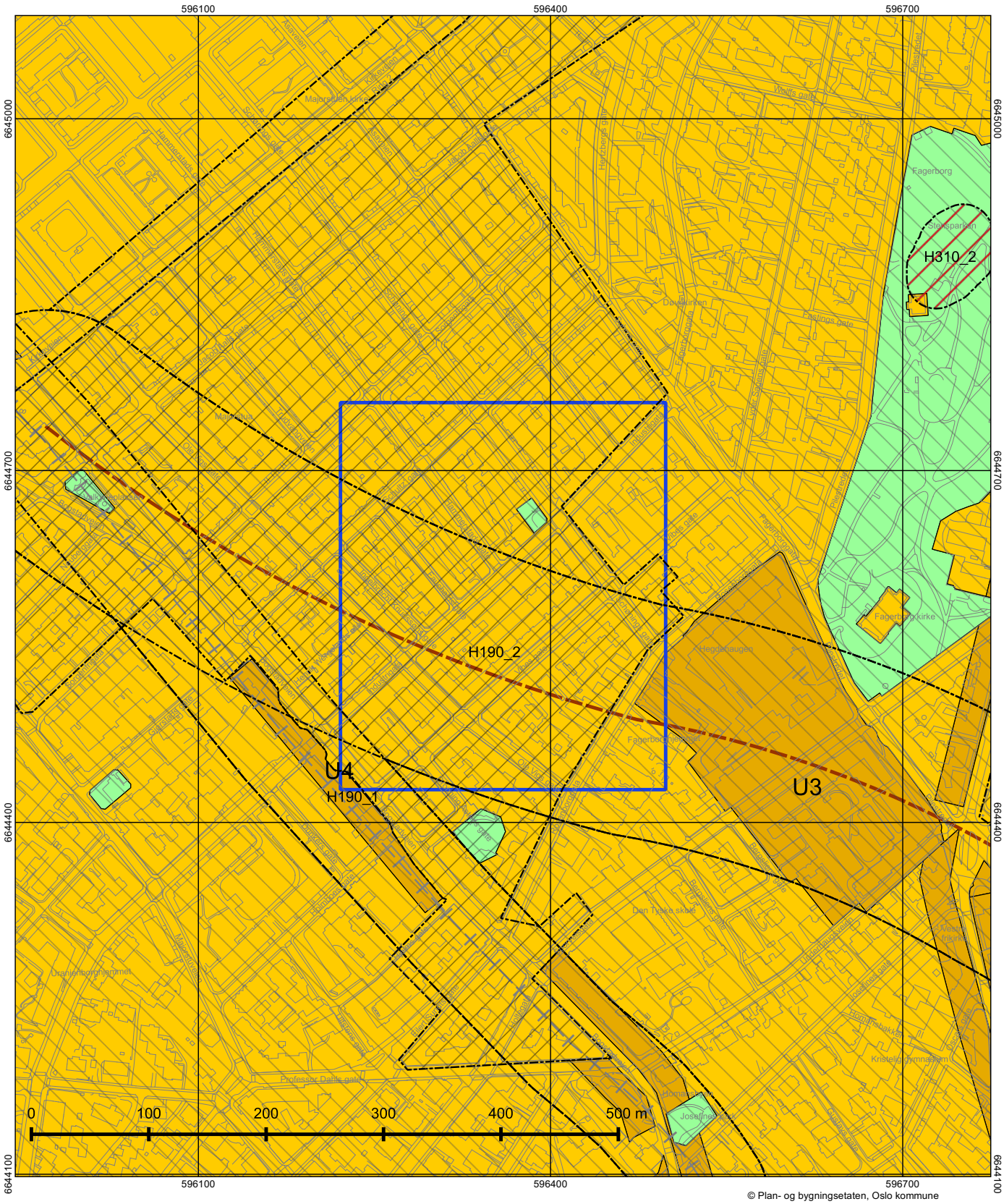
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 145328/ 86515143
Adresse: INDUSTRIGATA 57A
Gnr/Bnr: 214/138

Deres ref.: 63733/ WM120 6 3004796
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 145328/86515143
Deres ref.: 63733/ WM120 6 3004796

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Industrigata 54

Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 176 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	11 min 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	10 min 0.8 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	14 min 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	11 min 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	11 min 0.9 km
Heltberg Bislett	10 min
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	11 min 0.9 km

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	11 min 4 km

BARNEHAGER

Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 70 barn	4 min 0.3 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	5 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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Dronning Astrids plass streetbaske...	4 min
Den tysk-norske	6 min
SATS Yoga Majorstuen	4 min
Synergy	5 min

«Koselig og sentralt med alt du trenger.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Tog/t-bane
- Gående



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Industrigata 54, 0357 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 99, Snr. 8, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
186260019

Meglerforetak: PrivatMegleren Allé

Saksbehandler: Ellen Marie Kristiansen

Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 452 44 046

E-post: ellen.marie.kristiansen@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.
