



MAJORSTUEN

Industrigata 40

Velkommen til
din nye bolig





Stuen fremstår som et lyst oppholdsrom med åpen atmosfære og naturlig dagslys.

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	BRA-I/BRA TOTAL	ENERGIMERKING
Kr 5 590 000,-	45/48 kvm	F - Grønn
OMKOSTNINGER	BOLIGTYPE	TOMTEAREAL
154 317,-	Eierseksjon	712.7 m² (eiet)
TOTALPRIS	EIEFORM	
5 772 986,-	Eierseksjon	
FELLESKOSTNADER	ANTALL SOVEROM	
3 826,- pr. mnd	1	
FELLESGJELD	ETASJE	
Kr 28 669,-	3	
FELLESFORMUE	BYGGEÅR	
21 370,-	1933	

Din megler



Tonje Heitmann Eide

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

tonje.eide@emera.no
+47 480 58 025

Med et sterkt engasjement for eiendom og mennesker, jobber jeg hver dag for å sikre en trygg, ryddig og lønnsom prosess for kundene mine - enten du skal selge eller kjøpe bolig. Jeg er opptatt av ærlig rådgivning, god tilgjengelighet og kvalitet i alle ledd.

Lys og luftig 2-roms med balkong og felles, solrik takterrasse m/ flott utsikt. Bad oppgr i 2021. Heis. Vv & fyring inkl

Velkommen til Industrigata 40!

En stilren og romslig 2-roms leilighet med god planløsning på beste Majorstuen. Her får du et lyst og innbydende hjem med god takhøyde, åpen stue/kjøkkenløsning og et delikat bad. Et ideelt sted å trives!

- Nytt gulv i 2024
- Bad oppgradert i 2021
- Pipeløp og antatt mulighet for peis

Leiligheten ligger i byggets 3.etasje og inneholder entré, bad, stue/kjøkken og soverom. I tillegg disponerer leiligheten en praktisk bod i samme etasje på ca 2,7 kvm.

Industrigata 40 har en attraktiv plassering i et veletablert og levende område som kombinerer byens puls med kort vei til daglige gjøremål. Her bor du med alt du trenger rett i nærheten som dagligvarebutikker, kafeer, restauranter, treningssentre og andre servicetilbud ligger innen kort gangavstand.



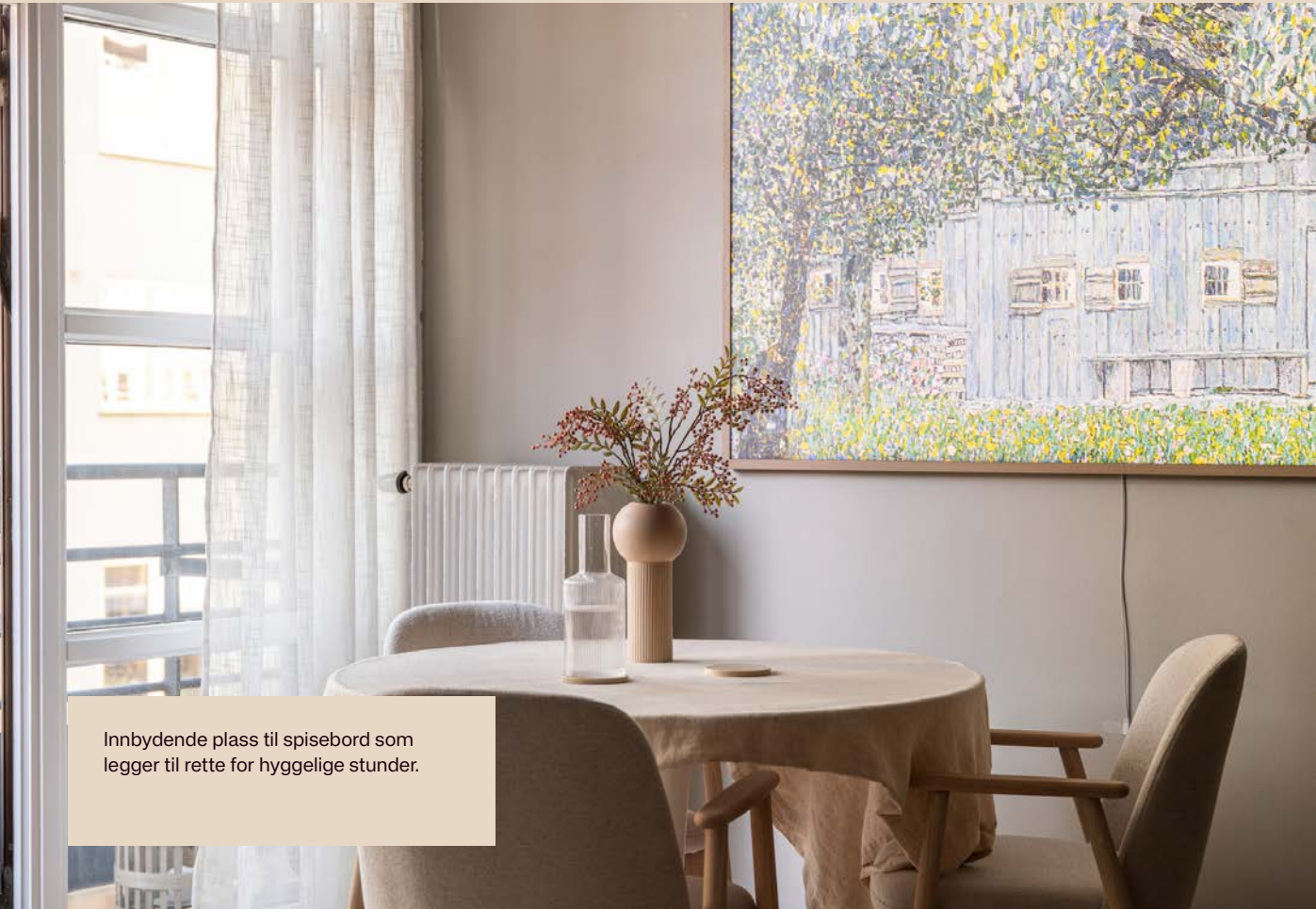
God plass til sofagruppe og møblering etter ønske.



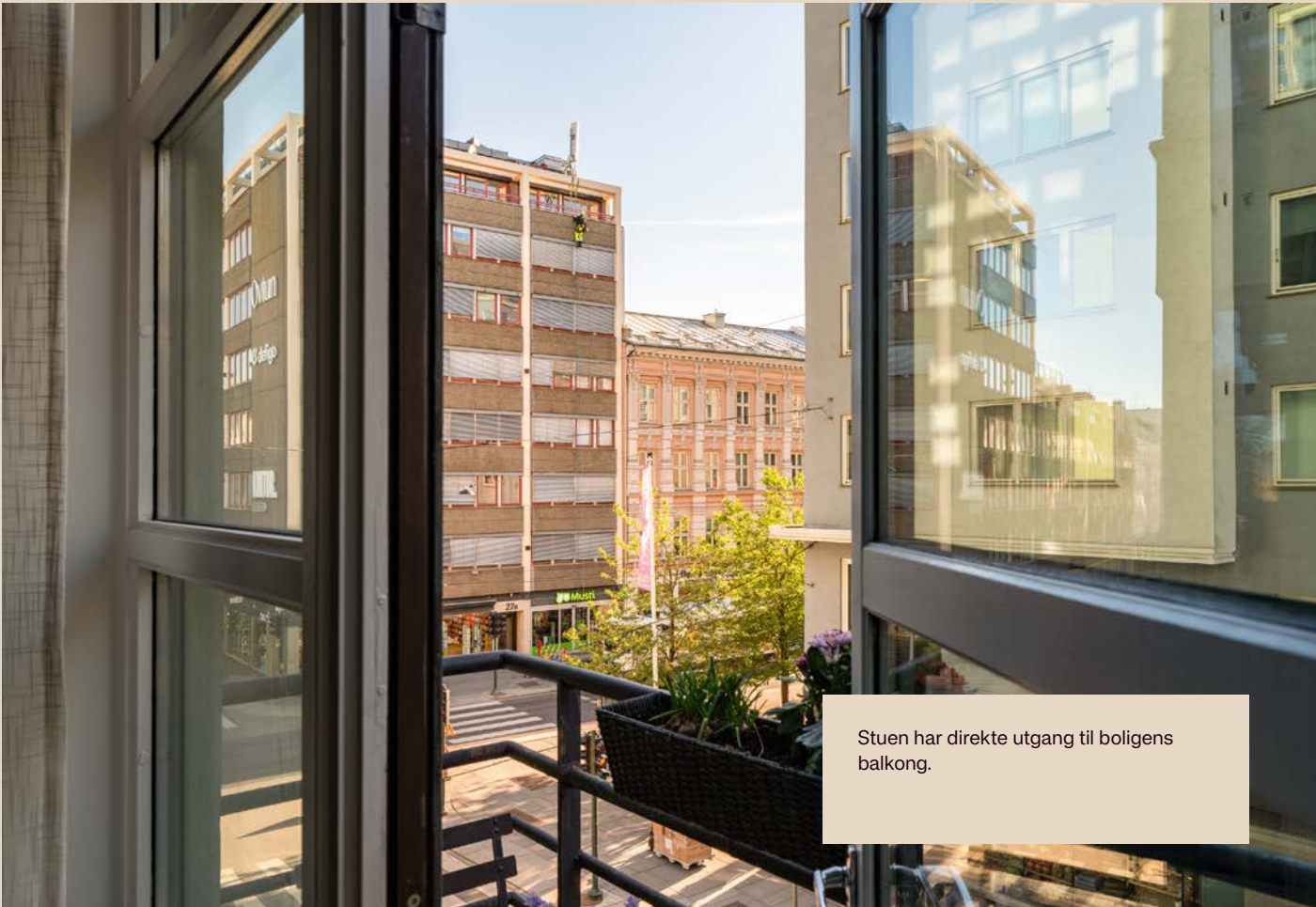




Leiligheten har store vinduer som fyller rommet med dagslys.



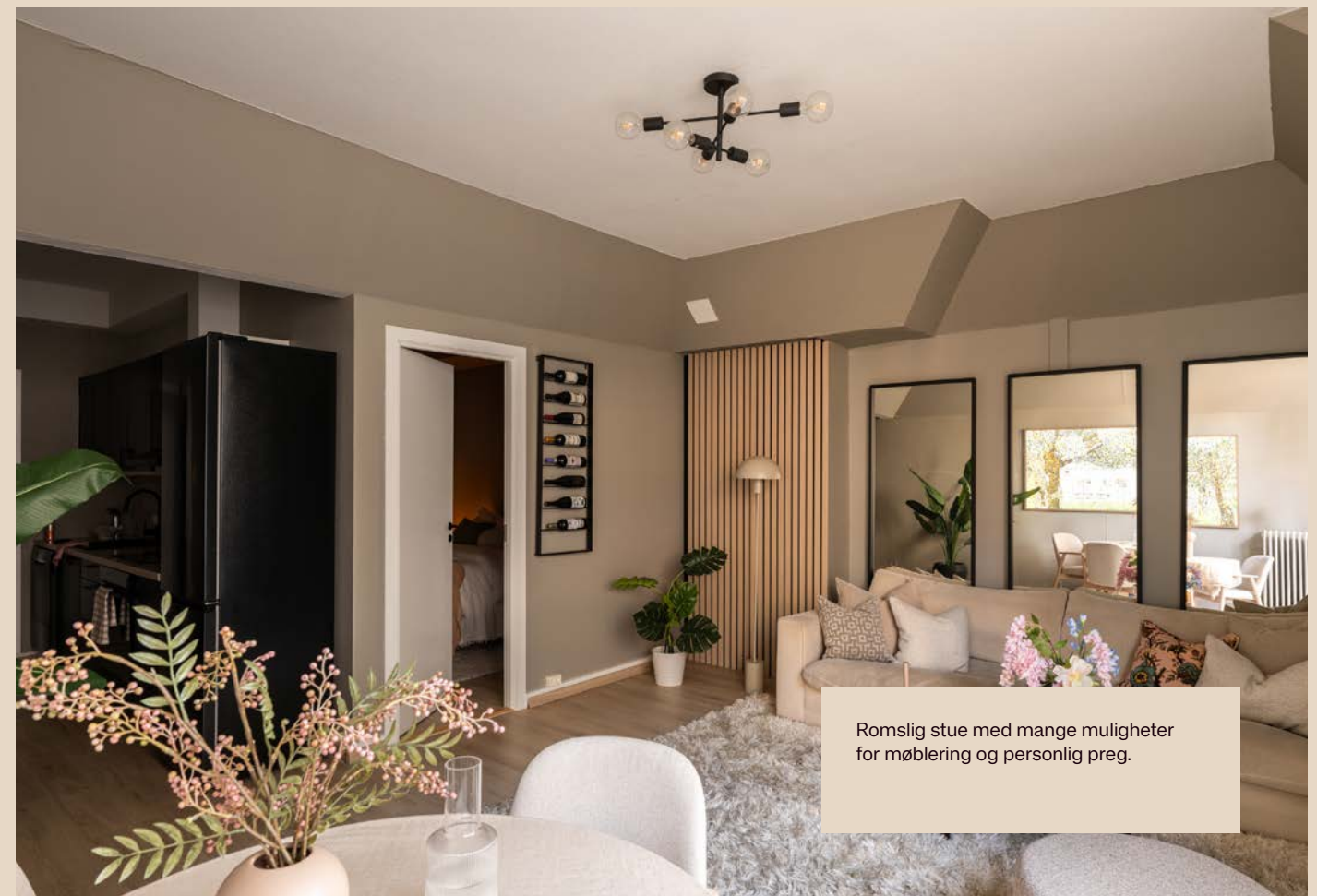
Innbydende plass til spisebord som legger til rette for hyggelige stunder.



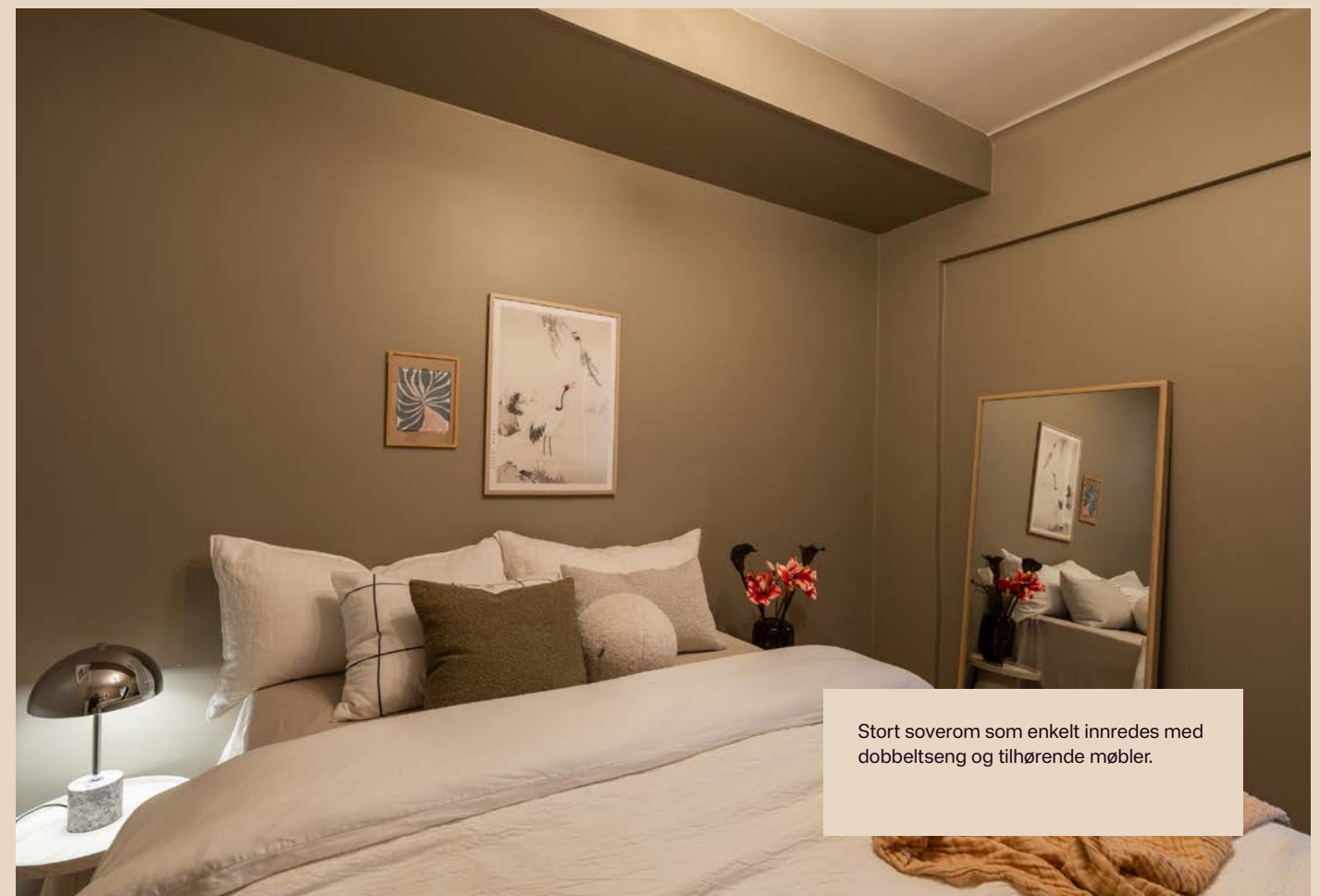
Stuen har direkte utgang til boligens balkong.



Boligen har et gjennomført, og rolig fargepalett som gir et lunt preg.



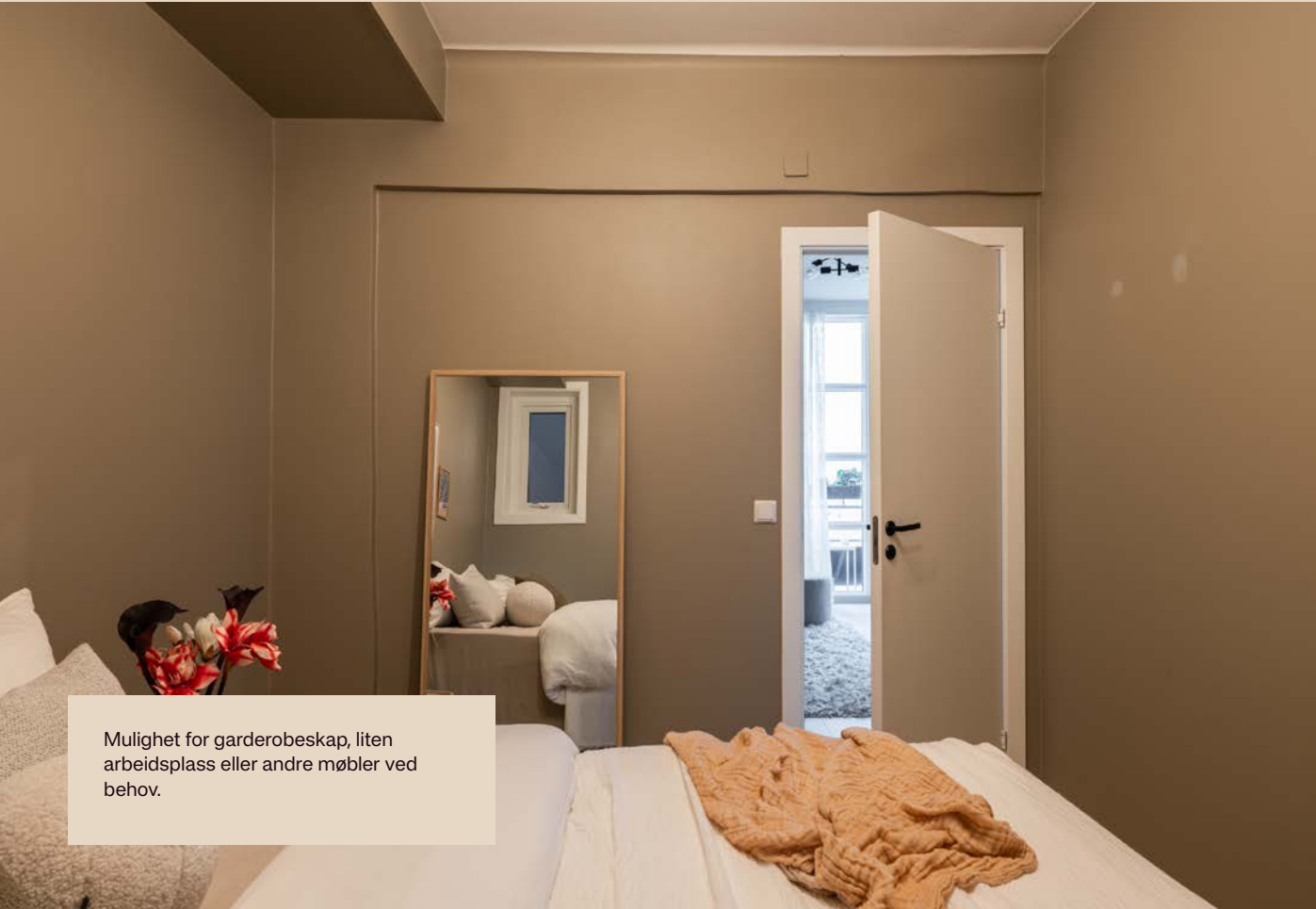
Romslig stue med mange muligheter for møblering og personlig preg.



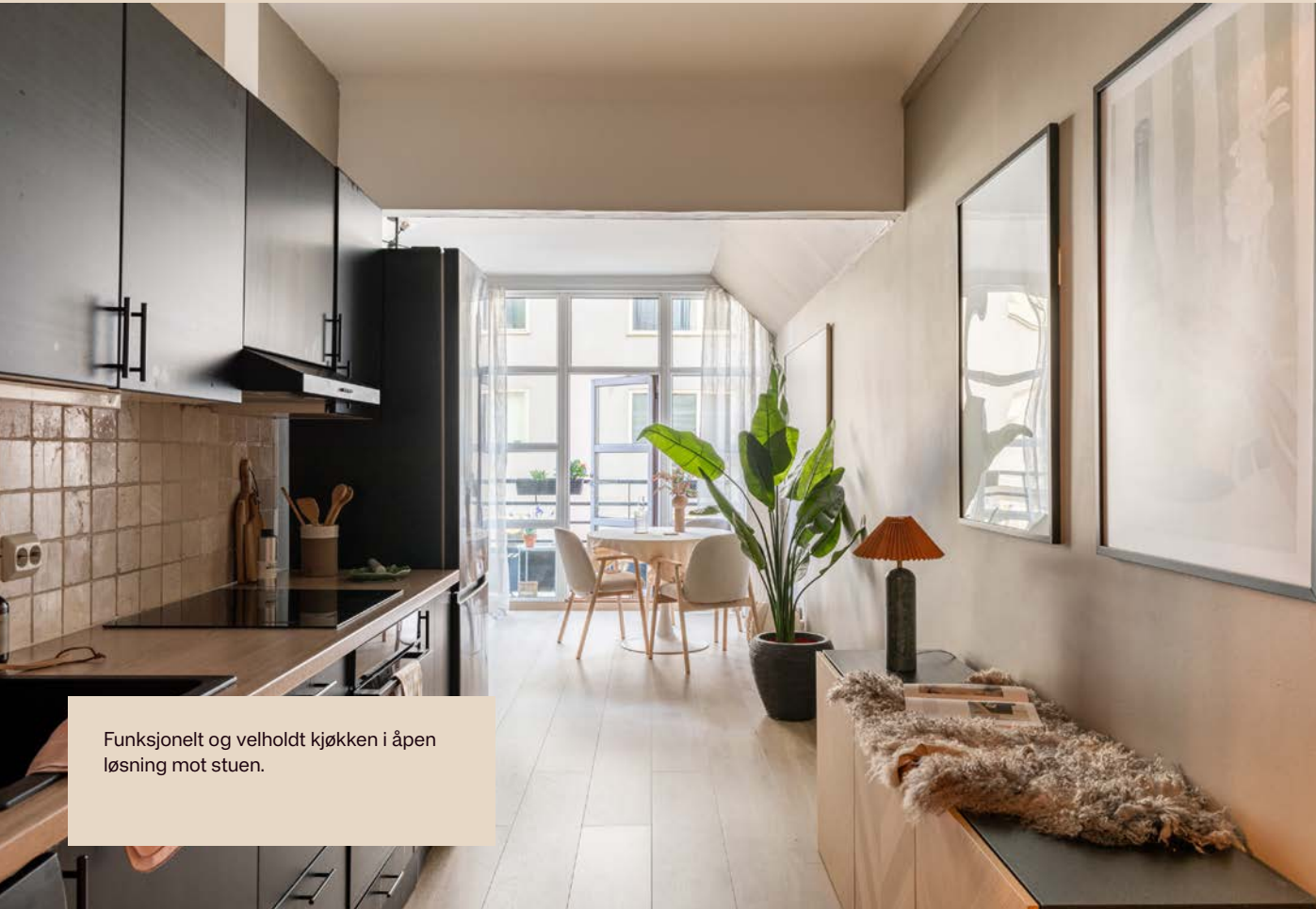
Stort soverom som enkelt innredes med dobbeltseng og tilhørende møbler.



Soverommet fremstår som lunt og innbydende.



Mulighet for garderobeskap, liten arbeidsplass eller andre møbler ved behov.



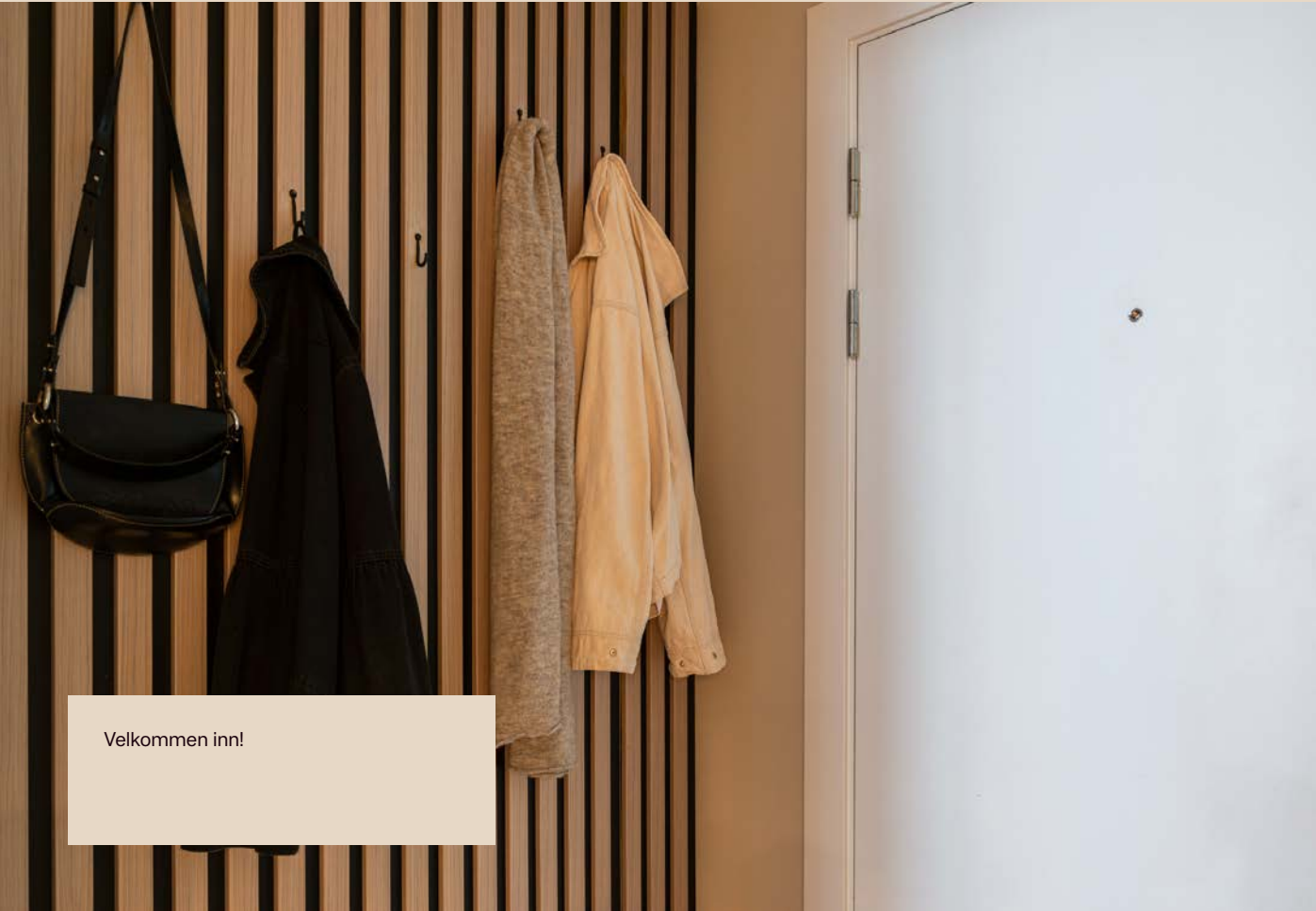
Funksjonelt og velholdt kjøkken i åpen løsning mot stuen.



God plass til oppbevaring og arbeidsflate på kjøkkenet.



Innredningen har glatte, folierte fronter og en slitesterk benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt/plast.



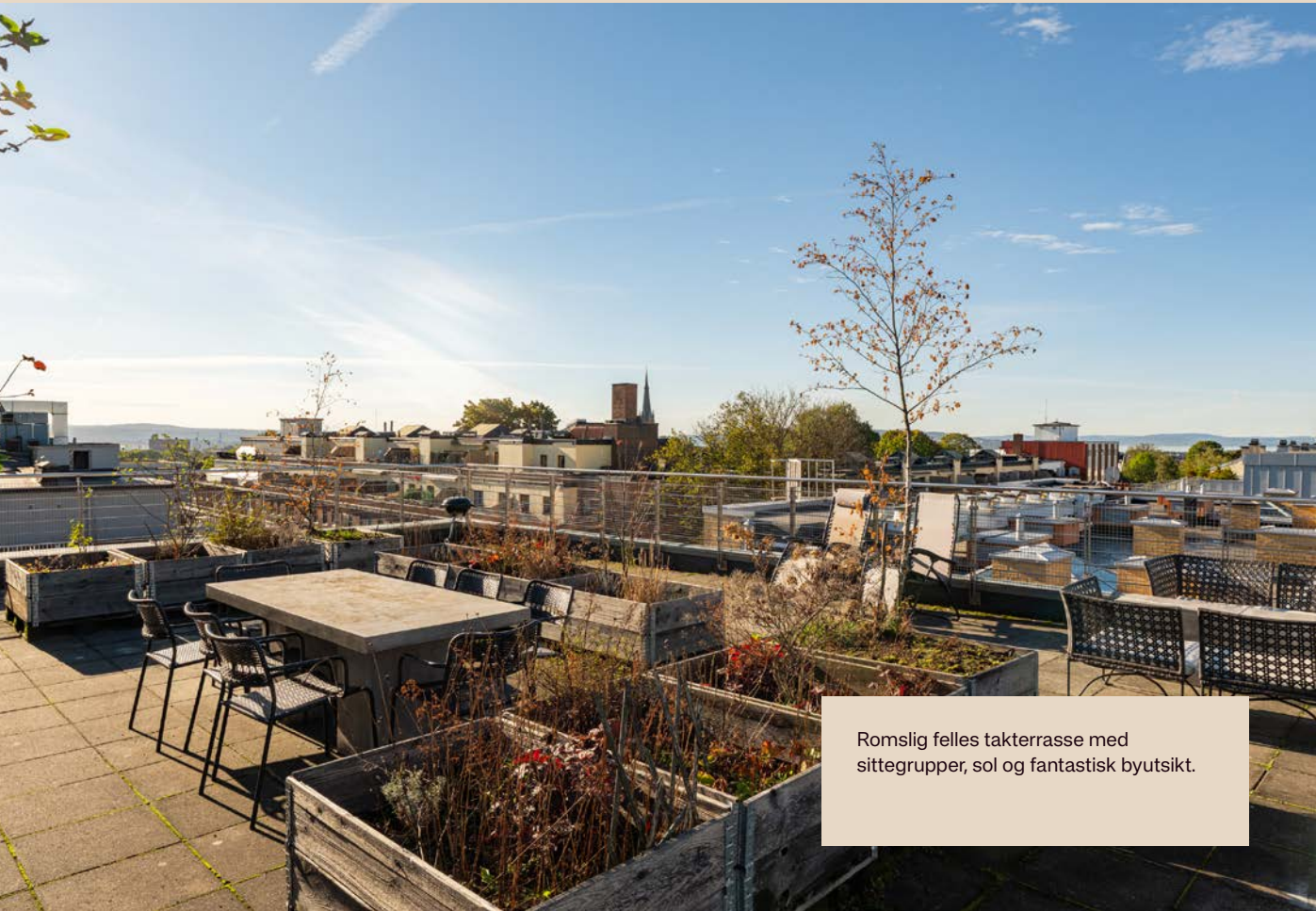
Velkommen inn!



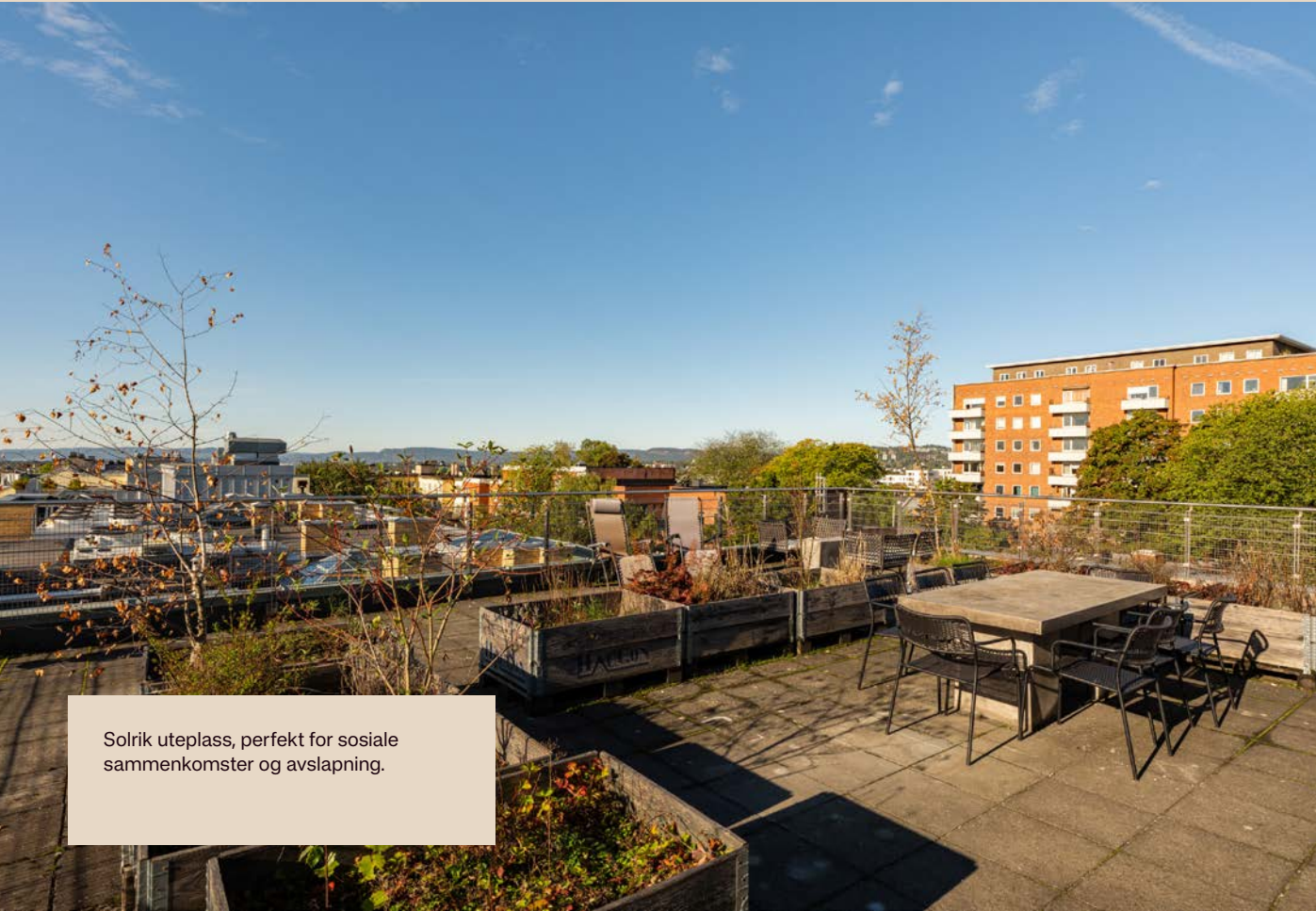
Det er opplegg for vaskemaskin.



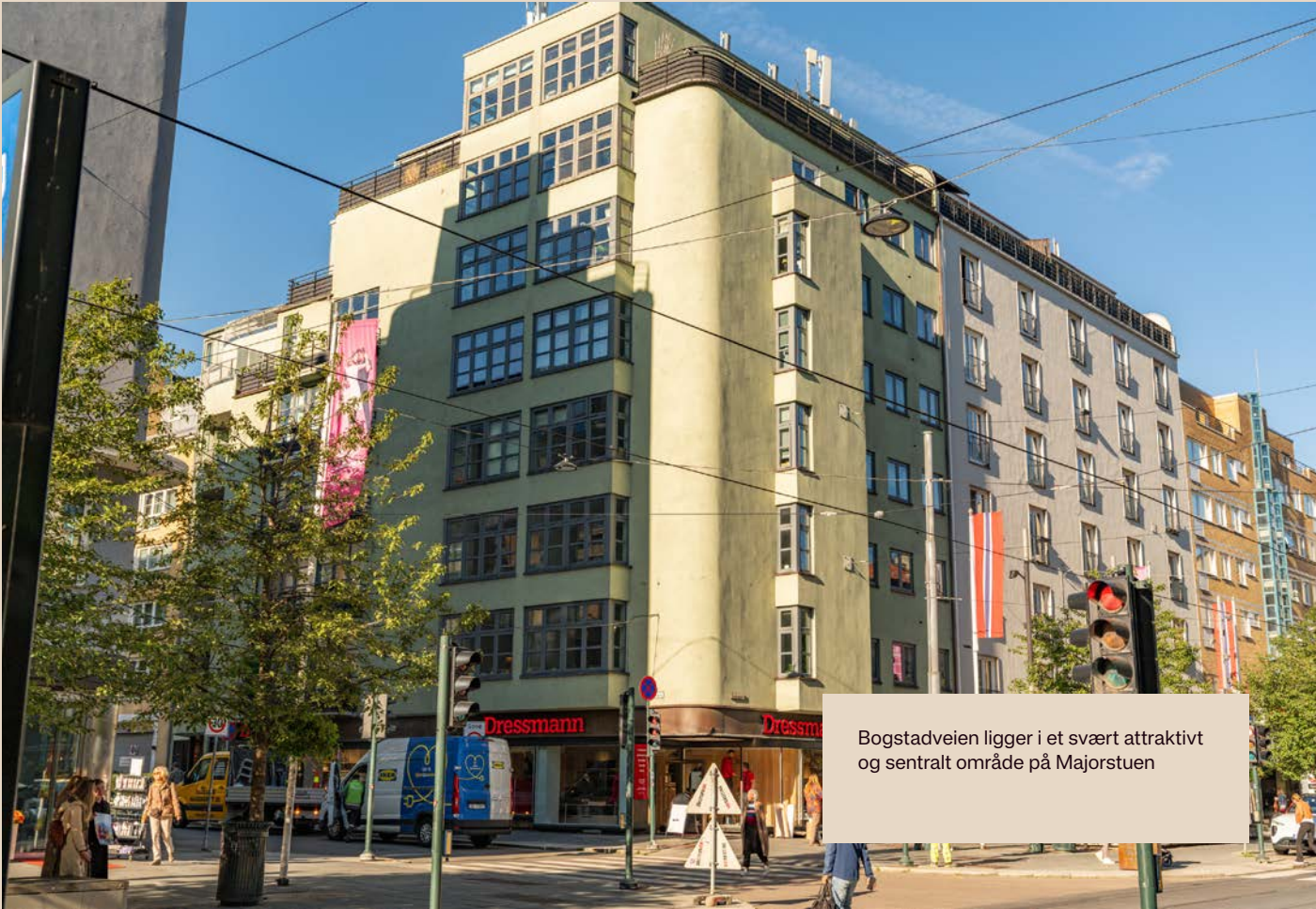
Lekker og tidløst bad med flislagte overflater.



Romslig felles takterrasse med sittegrupper, sol og fantastisk byutsikt.



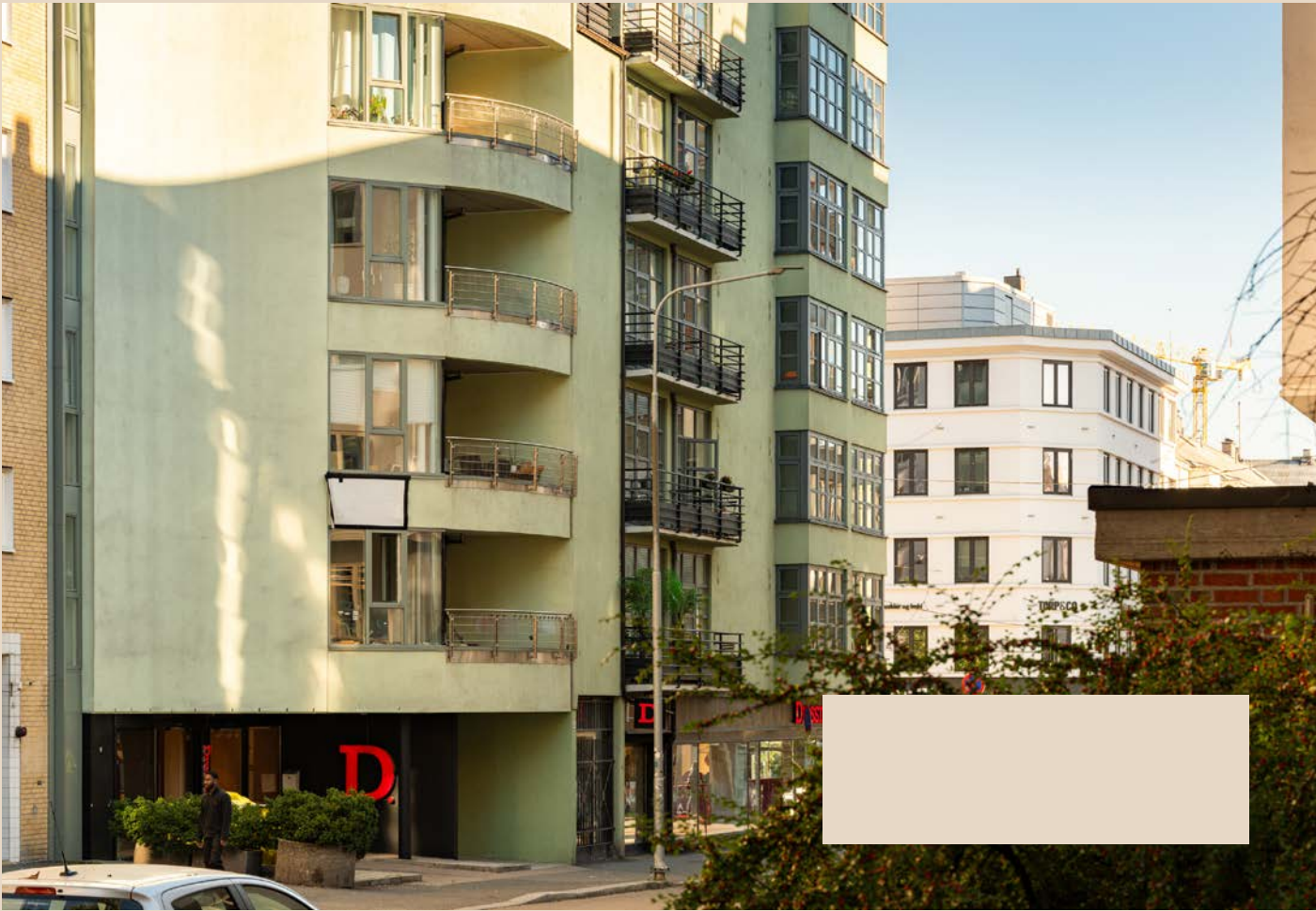
Solrik uteplass, perfekt for sosiale sammenkomster og avslapning.



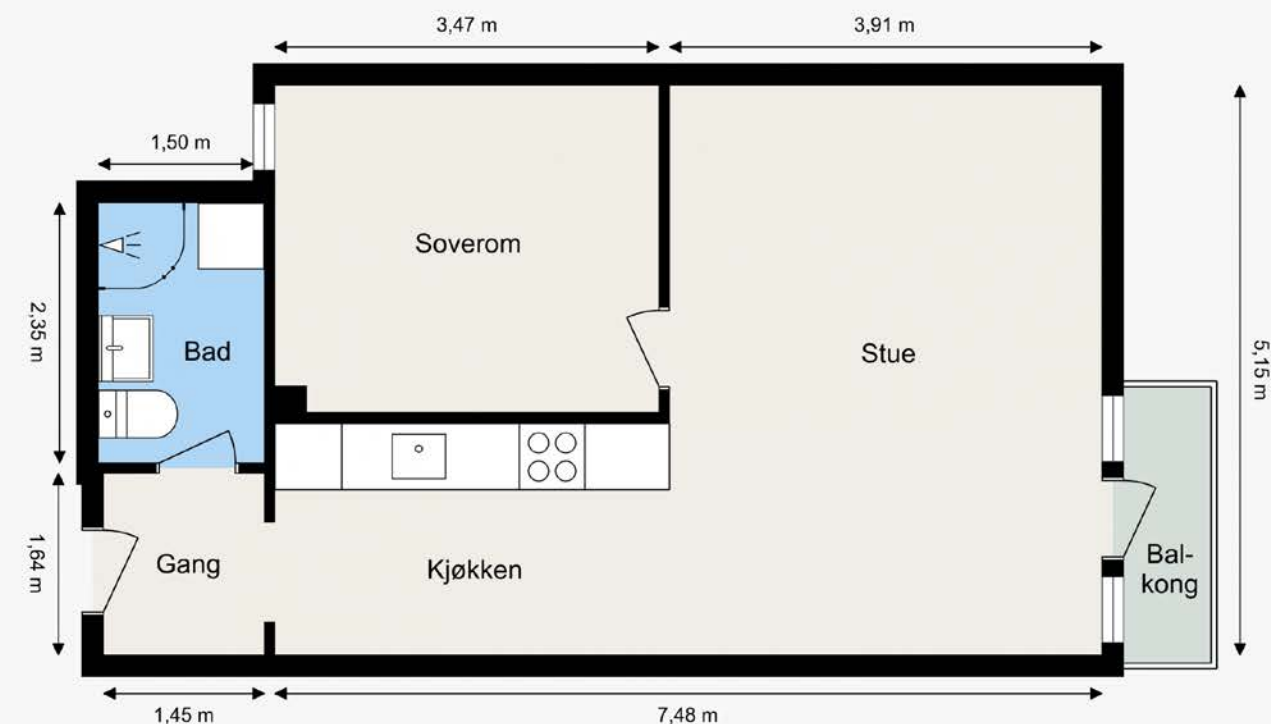
Bogstadveien ligger i et svært attraktivt og sentralt område på Majorstuen



Her bor du i et sentralt og attraktivt område på Majorstuen, med alt du trenger i nærheten.



Plantegning



3. Etasje
Industrigata 40



Lars Erik Haga
Takstingeniør
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og
kan ikke benyttes til detaljmåling.
Avvik kan forekomme

INDUSTRIGATA 40

OM EIENDOMMEN

Økonomi

Prisantydning

Kr 5 590 000

Omkostninger kjøpers beløp

5 590 000,- (Prisantydning)

28 669,- (Andel av fellesgjeld)

Omkostninger:

12 500,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

140 467,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 590 000,00))

154 317,- (Omkostninger totalt)

5 772 986,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Eierskiftegebyr

Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 772 986

Felleskostnader

Felleskostnader kr 3 826,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles på følgende måte:

Avdrag

Felleskostnader Bolig

Fjernvarme, Bolig

Kollektiv 1000/1000

Renter

På grunn av prisstigning og renteøkning er det forventet at felleskostnadene vil øke etter at denne salgsoppgaven er utarbeidet. Felleskostnadene økte i januar 2026

Styret i borettslaget har informert om at det er planlagt utskifting av vinduene i bygget, da de eksisterende vinduene er av eldre dato og begynner å bære preg av slitasje. Prosjektet er foreløpig i en tidlig fase, og det foreligger per nå verken endelig tidsperspektiv eller kostnadsoverslag.

Det er forventet at utskiftingen vil finansieres gjennom felles lån i følge styreleder, noe som kan medføre en økning i felleskostnadene. Styret har også opplyst at de vil vurdere å søke støtte til prosjektet for å redusere kostnadsbyrden for beboerne.

For mer detaljert informasjon, henvises det til årsmøtereferatet som er vedlagt salgsoppgaven.

Eiendomsskatt

Boligen har ifølge selger ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

Kommunale avgifter

Informasjon: Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnader iht resultatregnskap 2024.

Fellesgjeld

Kr 28 669 pr. 10.09.2025

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

Lånebetingelser fellesgjeld: Andel fellesgjeld for Seksjon Bank: BOLIGBANKEN ASA 6,70% (Annuitetslån, Info pr

10.09.25)
Term: 12 Annuitetslån, Info pr 10.09.25
Tot Restgjeld: 1 444 694
Andel saldo: 28 669
Løpetid: 01.01.23 - 10.06.37

Sikringsordning

Sameiet er ikke med i sikringsordning.

Andre kostnader:

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

Formue:

Andel fellesformue: Kr 21 370 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 394 856(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 5 579 425(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Industrigata 40 har en attraktiv plassering i et veletablert og levende område som kombinerer byens puls med kort vei til daglige gjøremål. Her bor du med alt du trenger rett i nærheten som dagligvarebutikker, kafeer, restauranter, treningssentre og andre servicetilbud ligger innen kort

gangavstand.

Området er preget av et variert og urbant bymiljø, samtidig som nærliggende grøntområder gir gode muligheter for rekreasjon og avkobling. For de som setter pris på byliv, er det et rikt utvalg av kultur- og utelivstilbud i nærområdet, samt enkel tilgang til shopping og service i sentrum.

Transportmulighetene er svært gode. Bussforbindelser i nærheten gir hyppige avganger til både sentrum og andre bydeler, og med bil er det kort vei til hovedveinettet som gjør det enkelt å komme seg raskt ut eller inn av byen. For syklist er området godt tilrettelagt med sykkelveier som gjør det smidig å ta seg rundt på en miljøvennlig måte.

Beliggenheten i Industrigata 40 gjør at du får en kombinasjon av tilgjengelighet, komfort og et aktivt nabolag. Et ideelt utgangspunkt for deg som ønsker en sentral og lettvint hverdag, uten å gå på kompromiss med kvaliteten på bomiljøet.

Parkering

Det er beboerparkering tilgjengelig i området. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet, også utover eventuell maksparkeeringstid, på plasser reservert for beboere. Gjeldende priser for beboerparkering i bydelene Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene – innenfor sonene A, B, C, D og E – er som følger:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 6.200 per år
- Motorsykler og mopeder: kr 3.100 per år
- Elbiler: kr 2.090 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 1.045 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene. For oppdatert informasjon, se:oslo.kommune.no – beboerparkering

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 712.7 m²

Tomten er omkranset av variert vegetasjon. Areal hentet fra seeiendom.no.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger følgende ferdigattester for eiendommen:
- Tilbygg i 7 etasjer og ombygging eksisterende datert 12.10.2012

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger også ekspedisjonsdokument vedrørende vaaningshus datert 1935. Ekspedisjonsdokumentet er forgjengeren til ferdigattest. Dokumentet er attestert og bekrefter at bygget er registrert som lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir derimot ingen garanti for at bygget er oppført i samsvar med tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 12.10.2012.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 3.etasje og har følgende romfordeling: Entré, bad, stue/kjøkken og soverom.

I tillegg har leiligheten en bod (samme plan) på ca 2,7 kvm.

Areal

BRA - i: 45 m²
BRA - e: 3 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 48 m²
TBA: 2 m²

Bruksareal fordelt på etasje
3. etasje
BRA-i: 45 m² Entré, bad, stue/kjøkken, soverom
BRA-e: 3 m² Bod i felles gang (samme plan). Bod er målt til ca 2,7 m².

TBA fordelt på etasje
3. etasje
2 m² Utgang fra stue til balkong. Balkongen er målt til ca 1,7 m².

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Når du kommer inn i leiligheten, møtes du av en praktisk og funksjonell entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Planløsningen er arealeffektiv, og fra gangen har du direkte tilgang til både bad, stue/kjøkken og soverom, noe som gir en naturlig og fin flyt i boligen.

Baderommet er innredet i en tidløs stil med flislagte overflater som både er estetiske og enkle å holde rene. Her finner du et moderne dusjhjørne med svingbare glassdører, regnfallsdusj og et termostattyrt blandebatteri som gir jevn temperatur. Toalettet er veggmontert for et ryddig uttrykk, og servantløsningen

består av et skap med glatte, malte fronter, en benkeplate flislagt i samme stil som resten av rommet, samt en frittstående servantbolle. Over servanten er det montert speil med integrert belysning. Rommet har også opplegg for vaskemaskin, noe som gir en praktisk og komplett baderomsløsning. Fra forrige salgsoppgave (feil/avvik kan forekomme. Selger tar ikke ansvar for tidligere opplysninger): I 2021 ble baderommet renoverert med nye fliser på gulv. Bad er oppdatert i 2010. Overflater gulv (fliser) skiftet 2021, etter feil/skade varmekabel. Fliser fjernet og ny varmekabel med støp / smøremembran iht. faktura. Det registreres noe riss/sprekker i flisfuger på vegg.

Stuen er et lyst og innbydende oppholdsrom, med naturlig lysinnslipp og en luftig atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe og spisebord, og rommet fungerer som et naturlig samlingspunkt i leiligheten. Fra stuen har du direkte utgang til en liten, men hyggelig balkong. Et etterlengtet uteareal for rolige morgener eller varme sommerkvelder.

Balkongen er bygget i en solid stål- og betongkonstruksjon og måler ca 1,7 m². Den er belagt med tremmefliser som gir et lunt og innbydende preg, og har rekkverk i stål og aluminium. Dette er en fin plass å nyte frisk luft og uteliv i hverdagen, uten å forlate leiligheten.

Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen og fremstår som både funksjonelt og velholdt. Ifølge tidligere salgsdokumenter ble det montert i 2010, og det holder fortsatt en god standard. Innredningen har glatte, folierte fronter og en slitesterk benkeplate i laminat med nedfelt kum i kompositt/plast. Veggene over benkeplaten er flislagt, og det er montert belysning under overskapene for bedre arbeidslys. Kjøkkenet er godt tilrettelagt for daglig bruk, med opplegg for både platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Soverommet ligger skjermet til i leiligheten og har en rolig atmosfære. Rommet har plass til en dobbeltseng og

garderobeløsning, og oppleves som lunt og behagelig.

Til leiligheten følger det med en bod på ca. 2,7 m² som ligger på samme plan. Dette gir praktisk oppbevaringsplass for sesongutstyr, sportsutstyr eller ting man ikke bruker til daglig. Lett tilgjengelig, men ute av veien.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Rapporten gir en teknisk vurdering av boligen og påviser eventuelle avvik. Det er viktig å merke seg at forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør gjennomgås nøye, ettersom disse indikerer avvik fra normal slitasje eller høy alder, og kan medføre behov for utbedring. Bygningsdeler vurdert med TGIU er ikke blitt undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler med TG2:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører: Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder. Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon. Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l. Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring. TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstopppventil på kjøkken. Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering/oppgradering av eldre boliger.

Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vanntett gulv

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæring er en garanti på at

den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv: Fallforholdene

i dusjsonen avviker fra dagens anbefalinger, med utilstrekkelig lokalfall mot sluk. Dette kan medføre at vann blir stående/renner tregere i enkelte områder etter dusjing, noe som over tid kan øke belastningen på overflater og fuger. Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 25 mm gjennom hele rommet i stue

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer: TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboileilighet eller andre soner som ikke

er egnet for hullboring.

Tilstandsrapporten for boligen er vedlagt salgsoppgaven. For mer detaljert informasjon om tilstandsgradene, vennligst se rapporten.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Taksator AS

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar Ja, kun av faglært
Beskrivelse
Vi vet at det ble pusset opp (nye fliser og varmekabler i gulv) av forrige eier og stod om dette i forrige salgsoppgave og at det var dokumentert. Problemet er at

vi ikke har tilgang på denne salgsoppgaven. Vi vet ikke hvilke firma eller nøyaktig hva som har blitt gjort (som membran) eller om det er byggemeldt
Arbeid utført av Usikker
-5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
Svar Ja
Beskrivelse Det var en lekkasje i kjelleren som følge av mye regn i fjor, det ble utbedret av styret. Vi har bod i 3. etasje og ikke i kjeller så har ikke blitt direkte påvirket av dette.
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
Svar Ja
Beskrivelse Dårlig trekk.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Moderniseringer og påkostninger: Sameiet:
- 2024: Etablert serviceavtale med ATeam kontroll og service utvendige avtrekksvifter
- 2022: Maling av vinduer og utbedring glassarbeider
- 2021: Utskiftning av pumper

Leiligheten:

Kjøkken
2024: Foliert alle overflater og skap/skuffer med folie fra Lindas dekor. Gjort dette selv. Byttet også alle håndtak.
2024: La nytt gulv i alle rom selv. Gulvet er BerryAlloc Bloom Sand natural XL. Mål: (TxBxL) 0.8 x 24.1 x 203.8 cm.
2025: ny vifte fra Power 2024, ny stekeovn i 2024 fra Samsung, ny vask i 2024 fra Blanco

Gang
2024: nytt gulv

2025: ny list over til kjøkkenet

Stue
2024: Malt alle vegger på kjøkken og stue.
Oppgraderte malingen på noen av veggene i 2025.
2024: byttet gulv (se på kjøkken- delen)
2024: Leide en inn for å rive peisen og mure pipeløpet.
Skal fortsatt være mulig å åpne opp igjen da den opprinnelige planen var å flytte område og kjøpe ny peis til hjørnet. Gjorde aldri dette da det er så varm her til vanlig. Vi sparklet selv igjen etter at han hadde murt.
2025: bygget ny list bak sofaen for å skjule fra da vi rev den forrige. Bygget også opp en boks nederst for å skjule rør fra da vi rev peisen.

Soverom
2024: Byttet gulv.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utarbeidet en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningssakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter nøye leser gjennom disse dokumentene før de legger inn bud.

Informasjonen som er gitt i tilstandsrapporten regnes som kjent for kjøper, og det vil ikke være anledning til å reklamere på forhold som er omtalt der. Spesielt forhold merket med TG2 og TG3 bør vurderes grundig, da disse indikerer at det foreligger avvik fra normal slitasje eller høy alder, som kan medføre behov for utbedringer. Bygningsdeler som er markert med TGIU er ikke undersøkt av takstmannen.

Nedenfor følger en beskrivelse av boligen basert på tilstandsrapporten:
Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder. Bygning oppført i 1933 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.

Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er utvendig pusset, er kledd med liggende panel og fasadeplater. Flat takkonstruksjon.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Øvrig informasjon

Adresse

Industrigata 40, 0357 OSLO

Gnr. 215, bnr. 96, snr. 13, ideell andel 1/1 i Oslo kommune.

Selger

Madeleine Edna Plahte og Alexandra Simone Plahte og Simen Wold

Sameie

Sameiet Industrigata 40

Organisasjonsnummer: 995897601

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

Styrets e-post sameiet.industrigaten40@gmail.com

Sameiet har avtale om vaktmester og renhold.

Sameiets revisor, Revisoren AS, avvikles i løpet av 2025. Det er dermed behov for å vedta ny revisor for sameiet på årsmøtet.
I forbindelse med Sebra sin fusjonering sammen med BORI BBL, er det innhentet tilbud fra revisorselskapet

SLM Revisjon AS.

Etter fusjoneringen har sameiet muligheten til å ta i bruk en kundefordel gjennom BORI BBL, slik at mottatt tilbud fra SLM Revisjon AS er en rabattert pris.

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

Styret i borettslaget har informert om at det er planlagt utskifting av vinduene i bygget, da de eksisterende vinduene er av eldre dato og begynner å bære preg av slitasje. Prosjektet er foreløpig i en tidlig fase, og det foreligger per nå verken endelig tidsperspektiv eller kostnadsoverslag.

Det er forventet at utskiftingen vil finansieres gjennom felles lån i følge styreleder, noe som kan medføre en økning i felleskostnadene. Styret har også opplyst at de vil vurdere å søke støtte til prosjektet for å redusere kostnadsbyrden for beboerne.

For mer detaljert informasjon, henvises det til årsmøtereferatet som er vedlagt salgsoppgaven.

Forretningsfører: Bori Bbl

Sameiets forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 80490217

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

Forkjøpsrett: Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse: Det kreves ikke styregodkjennelse for å overta eiendommen.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Regnskap er lagt ved i salgsoppgave.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgave.

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Grønn

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Gulvvarme (kabler) på bad.

- Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg (a-konto).

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket er ca. 4038 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Regulering

Verneklasse/SEFRAK: Eiendommen er registrert på byantikvarens gule liste, noe som betyr at eiendommen er ansett som bevaringsverdig, enten helt eller delvis. Dette kan påvirke mulighetene for fremtidige ombygginger eller restaureringer av eiendommen. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i

byggesaker som berører eiendommen.

Lokalitet og enkeltminne

Bolig- og forretningsgård fra 1933, på hjørnet

Bogstadveien og Industrigata. Bygningen er tegnet av arkitektene Juell og Scheen, og er en av de fineste førkrigsfunkis-leiegårdene i Oslo.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: <http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbc65f69299a7167>

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til bolig, forretning, kontor og bevertning (spesialomr-bevaring).

Kommuneplan:

Bebyggelse og anlegg (nåværende)

Området er avsatt til bebyggelse og anlegg. Dette kan være boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

Bebyggelse og anlegg (fremtidig)

Området er avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg. Det kan være boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsbebyggelse, idrettsanlegg, andre typer anlegg, uteoppholdsarealer og grav- og urnelunder.

Pågående byggesaker:

Industrigata 40 - Fasadeskilt, 2 skjermer og lyspaneler - Dressmann

Status: Tillatelse gitt

Søknaden gjelder installering av tre lyspaneler over hovedinngang og montering av kobberplate på fasade i 1.

etg i en forretningsgård i Industrigata 40 i bydel Frogner. Søknaden omfatter tre lyspaneler over hovedinngang. Lyspanelene beskrives montert utenpåliggende ved bruk av ramme. I tillegg erstattes eksisterende pigger under baldakin med en oksydert kobberplate.

Industrigata 40 - Montering av ny løfteplattform

Status: Tillatelse gitt

Søknaden omfatter utskifting og montering av ny løfteplattform i butikklokale i Industrigata 40.

Bogstadveien 42 - Rehabilitering av fasade og utskifting av tak
Status: Tillatelse gitt
Tiltaket omfatter bytte av dagens takstein med båndteking, bytte av eksisterende vinduer og bytte av teglsteinsforblending i fasaden på adressen Bogstadveien 42 i bydel Frogner.

Industrigata 49 - Bruksendring av loft til bolig på eksisterende bygg og oppføring av nytt boligbygg
Status: Rammetillatelse gitt
Det er søkt om bruksendring av loftsetasjen i den eksisterende hjørnegården til bolig og å føre opp et nytt boligbygg på fire etasjer.

For mer informasjon om reguleringsforhold, kontakt megler eller søk på saksnummer, adresse eller gårds- og bruksnummer på Plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/215/96/13:

07.11.1873 - Dokumentnr: 916825 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.1911 - Dokumentnr: 901045 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1934 - Dokumentnr: 910760 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. luke i arean

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:96

Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2010 - Dokumentnr: 510575 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 13

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 46/3232

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24.

Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i en sammenhengende periode på opptil 30 døgn.

Konsesjon

Kommentar Bo- og driveplikt: Det er ikke boplikt for eiendommen.

Kommentar konsesjon: Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon. Dersom eiendommen er større enn 2 mål, må kjøper undertegne nødvendige dokumenter for å søke om konsesjonsfrihet.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Foto: Joakim Karlsen

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges

Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen

mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en

egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Fast provisjon: kr 40 000,00
Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.

Markedspakke: kr 23.900

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 23 070,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 77 200,00
Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak:

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Oppdragsansvarlig

Tonje Heitmann Eide

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

tonje.eide@emera.no

Tlf: 480 58 025

Chloé Lemvik

Eiendomsmeglerfullmektig | MNEF

chloe.lemvik@emera.no

Tlf: 406 05 668

Ansvarlig megler

Francis Johansson-Merrick

Daglig leder | Eiendomsmegler | Partner

francis.johansson-merrick@emera.no

Tlf: 951 97 652

Meglerforetaket

Emera No1 AS

Organisasjonsnummer 934963385

Henrik Ibsens gate 40-42, 0255 OSLO

Tlf: 222 52 222

Salgsoppgavedato

19.01.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester
SpareBank 1 SMN - tilbyder av lånefinansiering.

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
01250031	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Alexandra Simone Plahte	Madeleine Edna Plahte
Gateadresse	
Industrigata 40	
Poststed	Postnr
OSLO	0357
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: ASP, MEP

Document reference: 01250031

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vi vet at det ble pusset opp (nye fliser og varmekabler i gulv) av forrige eier og stod om dette i forrige salgsoppgave og at det var dokumentert. Problemet er at vi ikke har tilgang på denne salgsoppgaven. Vi vet ikke hvilke firma eller nøyaktig hva som har blitt gjort (som membran) eller om det er byggemeldt

Arbeid utført av

Usikker

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei

☐ Ja

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei

☐ Ja

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Det var en lekkasje i kjelleren som følge av mye regn i fjor, det ble utbedret av styret. Vi har bod i 3. etasje og ikke i kjeller så har ikke blitt direkte påvirket av dette.

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

Dårlig trekk.

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☒ Nei

☐ Ja

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

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/boligsjeselskap:

25

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

☒ Nei

☐ Ja

26

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

☒ Nei

☐ Ja

27

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

☒ Nei

☐ Ja

28

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

☒ Nei

☐ Ja

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☐

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før 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: 01250031

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alexandra Simone Plahte	ee68d1eece4fec8f2d40f94d37de7725d9e6c4e2	22.09.2025 18:37:43 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Madeleine Edna Plahte	64ecadf22d27cdf56da1e86c114afecbafd8b964	22.09.2025 18:35:53 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 01250031

- 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/developper>

Tilstandsrapport

Industrigata 40, 0357 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 96, snr. 13

Sum areal alle bygg: BRA: 48 m² BRA-i: 45 m²



Befaringsdato: 17.09.2025

Rapportdato: 24.09.2025

Oppdragsnr.: 22030-25263

Referansenummer: DX1788

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Erik Haga Kåsin



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

Norsk takst

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



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

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

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggeteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin

Uavhengig Takstingeniør

leh@taksator.no

970 45 940



Oppdragsnr.: 22030-25263

Befaringsdato: 17.09.2025

Side: 2 av 27

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

-
- Ingen umiddelbare kostnader
-
- Tiltak under kr 10 000
-
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
-
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
-
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
-
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

2-roms leilighet i 3.etasje med balkong.
Beliggende i bydel Frogner.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Avtrekk via ventiler.

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 1,7 m².
Tremmefliser i treverk mot dekke.
Pusset og malt fasade.
Rekkverk i stål/aluminium.

Flislagt baderom.
Servantskap med glatte, malte fronter.
Flislagt benkeplate med servantbolle.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Kjøkkeninnredning med ukjent fabrikat.
I følge tidligere salgdokumenter er kjøkkenet fra 2010.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Belysning under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Leiligheten disponerer bod.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

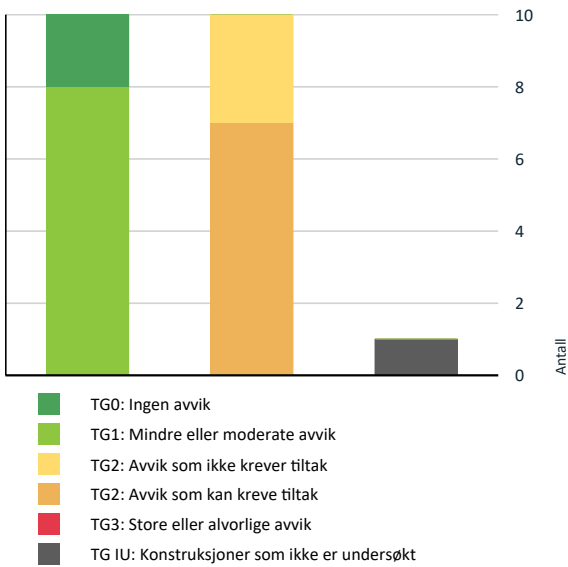
2-roms leilighet i 3.etasje med balkong:

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

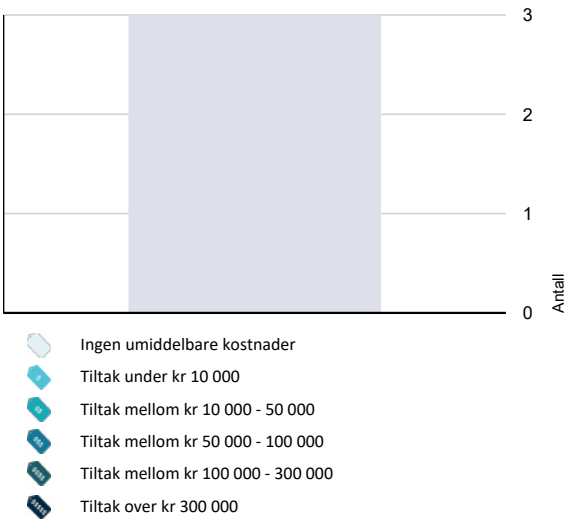
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer.
Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Det elektriske anlegget og røropplegget er ikke inngående vurdert, eventuelt kun beskrevet.
Det er ikke foretatt inngående vurdering av el-anlegg fordi dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende målereglene (NS3940) og ifølge gjeldende målereglene (NS3940) er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt og eventuelle svakheter som er registrert.

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfylder krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt

Sammendrag av boligens tilstand

låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/revirent eller fremlagt dokumentasjon.

NB! Eier/revirent plikter å lese gjennom rapporten for å avdekke evt. feilaktige opplysninger før bruk.

Oppsummering av avvik

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

2-roms leilighet i 3.etasje med balkong:

TG 1U	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
!	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 3. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner	Gå til side

Tilstandsrapport

2-ROMS LEILIGHET I 3.ETASJE MED BALKONG:



Byggeår
1933

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1992.
Ukjent alder på vindu på soverom.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.
Ved befaringen ble det ikke foretatt kontroll på åpne- og lukkemekanismer av alle vinduer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befarings tidspunktet.

Det påpekes at vinduer er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdelers må sees på som en varsel på at vinduer må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/Db35).
Døren er utstyrt med kikkehull og har malt innside.

Balkongdør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1992.



Tilstandsrapport

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolerglass er hele og det ble ikke observert punkteringer.

Ingen unormale avvik registrert sett ut fra bygningsdelenes alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke med sikkerhet under forskjellig type vær og lys.
Det utelukkes ikke at det kan forekomme punkterte glass som ikke ble registrert på befaringstidspunktet.

Det påpekes at døren er over 20 år gammel og har oversteget mer enn halvparten av forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Det kan også være forhold som ikke ble oppdaget ved befaring, som eksempel sopp, råte o.l.
Dette fordi slikt kan være avhengig av vær, klima o.l. ved befaring.
TG2 på slike bygningsdeler må sees på som en varsel på at dører må beregnes byttet på sikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 1,7 m².

Tremmefliser i treverk mot dekke.
Pusset og malt fasade.
Rekkverk i stål/aluminium.
Rekkverkshøyde målt til ca. 100 cm.

Som en utvendig konstruksjon eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger, må det påregnes værrelatert slitasje over tid. Tilstanden vurderes derfor i lys av forventet klimapåvirkning og normal bruk

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Utdrag fra Tek17 vedrørende rekkverkshøyde:
Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m.
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Bygning oppført i 1933 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er utvendig pusset, er kledd med liggende panel og fasadeplater.
Flat takkonstruksjon.
Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Drenerings levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1933 og er oppført etter byggetidens byggeforskrifter.



Tilstandsrapport

Den tilfredsstillende ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.
Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Flislagt gulv på bad.
Ellers laminat.

Gulvvarme (kabler) på bad.

Vegger:
Flisatte vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater og malt strie.

Himlinger:
Panel på bad.
Ellers glatte, malte himlingsflater.

Downlights på bad.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,76 m.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig.
I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Det samme gjelder spiker- og skruer hull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på bad er vurdert separat under punktet "Bad" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskillere i armerte betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å sjekke evt. planavvik (i stue og på soverom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.
Lokale skjevheter kan forekomme.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Målinger foregår med laser og som oftes fra dørterskel mot motstående hjørne i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis noe skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille.
Dette ansees som relativt normalt i gamle bygninger.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt gulvavvik utover gjeldende standard på 25 mm gjennom hele rommet i stuen.

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle avvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet. Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg. Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0

Radon

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

Pipe og ildsted

Opplysninger fra eier:

Tidligere peis er fjernet, og pipe er forskriftsmessig murt igjen av autorisert VVS-bedrift. Løsningen er utført slik at det vil være mulig å åpne opp igjen dersom fremtidig eier ønsker å etablere peis i leiligheten.

Evt. etablering og tilkobling av ildsted må utføres av fagfolk og kontrolleres av de rette instanser.

TG 1

Innvendige dører

Glatte og profilerte, folierte innerdører.

Det påpekes noe slitasje i bunn av baderomsdør.

Ellers ble det ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM
3. ETASJE > BAD
Generell

Tilstandsrapport

Flislagt baderom.

Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon på når og hvem som pusset opp baderommet.

I følge tidligere salgsdokumentasjon er følgende opplyst:
"Bad er oppdatert i 2010
Overflater gulv (fliser) skiftet 2021"

Undertegnede legger derfor disse opplysningene til grunn for vurderingene, ettersom annen dokumentasjon ikke foreligger. Det er uvisst hva som ligger i "oppgradert".

Det er heller ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging og løsninger.
Rapporten tar utgangspunkt i gitte opplysninger, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:
Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.
Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.
Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.
Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.
Skru ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.
Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruhullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippes opp med skrutrekker eller lignende.
Rør ikke klemringen (festet med skruer).
Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).
Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.
Vannlåsen trekkes rett opp.
Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.
Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



3. ETASJE > BAD

TG 1

Overflater vegger og himling

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Panel.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

3. ETASJE > BAD
TG 2 Overflater Gulv



Tilstandsrapport

Flislagt gulv med termostattyrtte varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 23 mm.
Dette tilfredsstiller ikke dagens krav.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom)

Det er registrert noe slitte flisfuger på gulv.

Lokalfall i dusjsonen er mindre enn dagens krav.

Det er registrert en sprekke i gulvflis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fallforholdene i dusjsonen avviker fra dagens anbefalinger, med utilstrekkelig lokalfall mot sluk. Dette kan medføre at vann blir stående/renner tregere i enkelte områder etter dusjing, noe som over tid kan øke belastningen på overflater og fuger.

Tiltak bør vurderes for å bedre fallforholdene, men avviket krever ingen akutte handlinger.

3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Eldre slukløsning.
Det er ikke synlig membran i sluk, men dette utelukker ikke at det er benyttet membran.

Merk at sluk må renses jevning for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.
Tettesjiktet har dermed (eller nærmere seg) moderniseringsbehov.
Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.
For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.
Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.
Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

Det er uvist om det er benyttet mansjetter på rørføringer i våtsoner.

Tilstandsgrad er også satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering vil være naturlig ved evt. modernisering.
Det anbefales at det dusjes i dusjkabinett med kontrollert rørføring til sluk, inntil baderommet moderniseres.



Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, malte fronter.
Flislagt benkeplate med servantbolle.
Speil og lysarmatur på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin.
Dusjhjørne med svingdører, sluk i sone, regnfallsdusj og termostattyrtt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder (på innredning) med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt på befaringstidspunktet.

Normal, forventet brukslitasje.
Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventil til felles luftekanal, samt spalteåpning mellom terskel og dørblad.

Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen og det er ikke foretatt tallfestet målinger, men antas å fungere tilfredsstillende.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboileighet eller andre soner som ikke er egnet for hullboring.

Det ble foretatt fuksøk på enkelte steder inne i badet. Ingen unormale verdier ble registrert. Fuksøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning med ukjent fabrikat.
I følge tidligere salgdokumenter er kjøkkenet fra 2010.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, folierte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt/plast.
Belysning under overskap.
Fliser på vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og frittstående kjøleskap.

Det bør installeres komfyrvakt og waterguard på kjøkkenet.

Det er viktig å merke seg at dette kravet gjelder for nye bygg eller omfattende rehabiliteringer som er gjennomført etter at TEK10 trådte i kraft.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Ingen avvik registrert ut over normal forventet bruksslitasje.
Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekksventilasjon via kjøkkenventilator.
Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige, interne vannførende rør i kobber.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.
Eier opplyste at systemet fungerer som det skal.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er ikke monter lekkasjevarsler med vannstoppventil på kjøkken. Kravet kom i 2010 og gjelder også ved rehabilitering/oppgradering av eldre boliger.
Kravet gjelder for rom som har vanninstallasjoner, men mangler sluk eller vannrett gulv

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å ettermontere lekkasjesensorer med automatisk vannstoppventil på kjøkken i samsvar med gjeldende forskriftskrav. Dette for å sikre at eventuelle lekkasjer oppdages raskt og ikke medfører skade på bygningsdeler.



TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon.
Avtrekk via ventiler.

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er pr. idag ikke behov for tiltak da løsningen fungerer som tiltenkt.
Endret bruk kan endre behovet for endring av ventilasjonsløsningen.

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Andre VVS-installasjoner

Radiatorer tilknyttet og varmt forbruksvann fra sentralvarmeanlegg.

Det er ikke opplyst om feil eller mangler vedrørende bygningsdelene, og heller ingen synlige tegn til lekkasje.

Øvrig anlegg er ikke teknisk vurdert eller effekt målt.

Tilstandsgrad er satt utifra en visuell inspeksjon (internt), og opplysninger fra eier.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i gang.
Automatsikringer.
Hovedsikring og fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert .
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg.
Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører 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.
Evt. angivelse av Tilstandsgrad 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.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet. EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukkingsapparat i leiligheten.
Røykvarslere er installert.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.



Tilstandsrapport

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge brannteknisk dokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

1.

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

Nei
2.

Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei
3.

Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei
4.

Er det skader på røykvarslere?

Nei



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

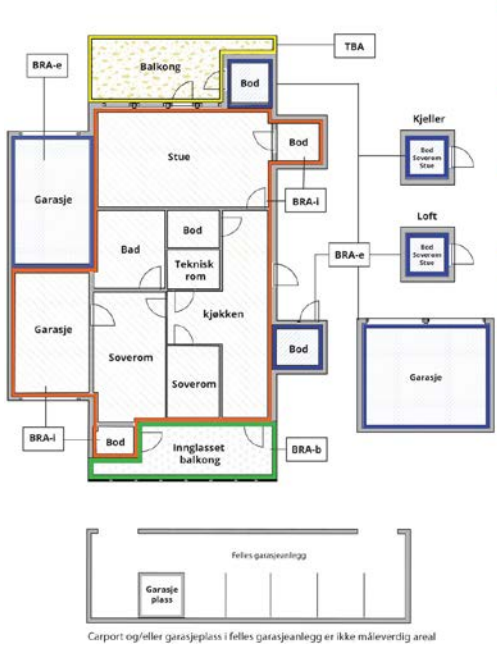
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk 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 leilighet i 3.etasje med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3. Etasje	45	3		48	2
SUM	45	3			2
SUM BRA	48				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom	Bod i felles gang (samme plan)	

Kommentar

Entré/gang, bad, soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen er målt til ca 1,7 m².

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje

Eier har påvist bod i felles gang (samme plan) som tilhører seksjonen.
Denne boden er medtatt i arealoppstillingen.

Bod er målt til ca 2,7 m².

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.
Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye med å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå.
Areal måles på stedet med enkel håndholdt lasermåler.
Dersom areal er av stor betydning for kjøper anbefales en laserscanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke oversendt godkjente, byggemeldte tegninger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? ☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:
En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.
TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier har oversendt følgende liste:

Kjøkken:
2024: Foliert alle overflater og skap/skuffer med folie fra Lindas dekor. Gjort dette selv. Byttet også alle håndtak.
2024: La nytt gulv i alle rom selv. Gulvet er BerryAlloc Bloom Sand natural XL. Mål: (TxBxL) 0.8 x 24.1 x 203.8 cm.
2025: ny vifte fra Power 2024, ny stekeovn i 2024 fra Samsung, ny vask i 2024 fra Blanco

Gang:
2024: nytt gulv
2025: ny list over til kjøkkenet

Stue:
2024: Malt alle vegger på kjøkken og stue.
Oppgraderte malingen på noen av veggene i 2025.
2024: byttet gulv (se på kjøkken- delen)
2024: Leide en inn for å rive peisen og mure pipeløpet. Skal fortsatt være mulig å åpne opp igjen da den opprinnelige planen var å flytte område og kjøpe ny peis til hjørnet. Gjorde aldri dette da det er så varm her til vanlig. Vi sparklet selv igjen etter at han hadde murt.
2025: bygget ny list bak sofaen for å skjule fra da vi rev den forrige. Bygget også opp en boks nederst for å skjule rør fra da vi rev peisen.

Soverom:
2024: Byttet gulv.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
2-roms leilighet i 3.etasje med balkong:	45	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.9.2025	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Madeleine Plahte	Kunde
	Simen Wold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	96		13	713 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Industrigata 40

Hjemmelshaver
Plahte Alexandra Simone, Plahte Madeleine Edna, Wold Simen

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0306

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet
Industrigata ligger i et sentrumsnært område på Majorstuen, omgitt av bygårder i klassisk stil med grøntområder, hager og beplantning. Beliggenheten gir enkel tilgang til et bredt utvalg av restauranter, kafeer, butikker og servicetilbud, med Bogstadveien og Hegdehaugsveien som nærliggende handlegater.

Området har flere parker i nærheten, blant annet Stensparken, Frognerparken, Slottsparken og Marienlystparken, som byr på gode rekreasjonsmuligheter. Det finnes også et variert tilbud av fritids- og idrettsaktiviteter, inkludert treningssentre, idrettsanlegg og lekeplasser. For den som ønsker friluftsopplevelser, er det kort vei med kollektivtransport til marka med gode turmuligheter året rundt.

Dagligvarebutikker, delikatesseforretninger og spesialbutikker finnes i nærområdet, i tillegg til et stort utvalg av spisesteder, konditorier og utesteder. Området er også kjent for sitt rike handels- og kulturtilbud.

Majorstuen er et sentralt knutepunkt for kollektivtransport, med både buss, trikk og T-bane som gir enkel forbindelse til resten av byen og omkringliggende områder.

Om tomten
Tomten er omkranset av variert vegetasjon.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold
De totale felleskostnadene er pr. tid på kr. 3 533,- pr. måned (kr. 42 396,- pr. år). Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen
Området består hovedsakelig av tradisjonelle bygårder. Bygning oppført i 1933 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Veggkonstruksjon er oppført i betong, og er utvendig pusset, er kledd med liggende panel og fasadeplater. Flat takkonstruksjon. Grunnmur i betong og støpt såle, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

—

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak. For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke oversendt - Utfylt av selger	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm.	Gjennomgått		Nei
Megler		Ikke oversendt - Megleropplysninger	Ikke gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmelshaver(e), snr., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
 - i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
 - iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
 - v) **Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
 - Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- ### PRESISERINGER
- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
 - i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)
 - ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
 - For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
 - Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.
- ### TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.
- ### BEFARINGEN
- Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
 - Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
 - Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
 - Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
 - Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktnnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete 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 godkjenning 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 bygningsakkyndiges 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

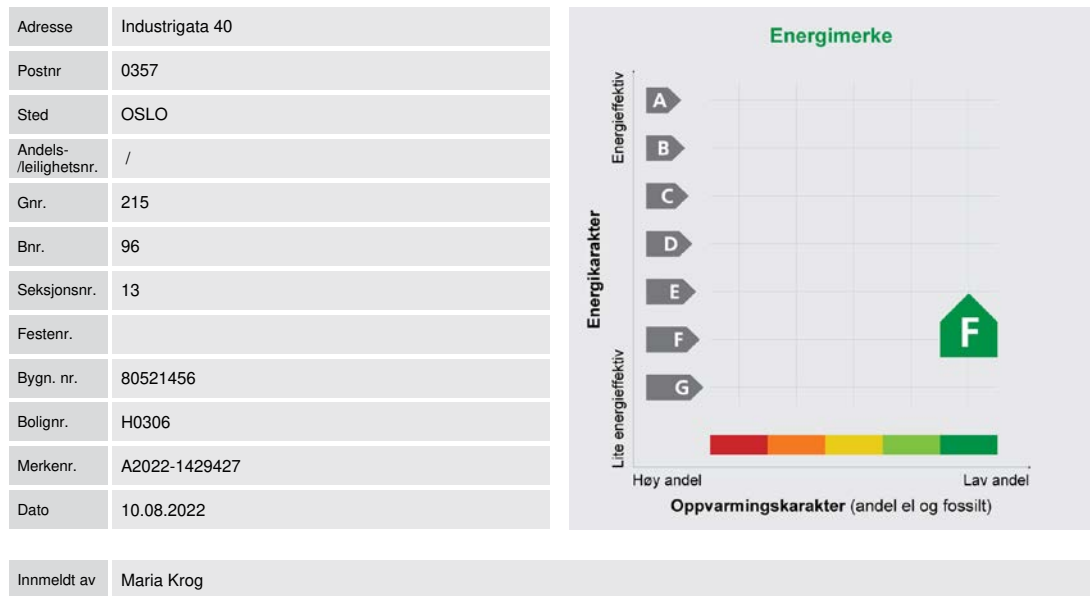
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DX1788>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

ENOVA



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.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Arkitektene Fosse og Aasen AS
Kongens gate 12
0153 OSLO

Dato: 12.10.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200708446-76
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Paul L. V. Koefoed

Arkivkode: 531

Byggeplass: INDUSTRIGATA 40

Eiendom: 215/96

Tiltakshaver: Olav Thon

Adresse: Postboks 489 Sentrum, 0105 OSLO

Søker: Arkitektene Fosse og Aasen AS

Adresse: Kongens gate 12, 0153 OSLO

Tiltaksstype: Blokk/bygård/terrassehus

Tiltaksart: Tilbygg

FERDIGATTEST - INDUSTRIGATA 40

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling



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: 1315.01.01357

Org.nr.: 971 040 823 MVA

Områdeplaner 2, tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.10.2012 av:

Paul L. V. Koefoed - Saksbehandler
Marianne Knutsson Lindeberg - Enhetsleder

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

Industrikt 40.
Jun. 873 / 1932
Vanningshus

Annuldet
10. Tegnninger
Skinner

88 873
1932

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus
på matr.-nr. 40 Industrigaten

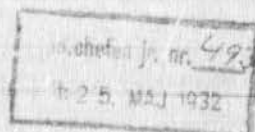
Innlevert 21 mai 1932 Attestert 28.5.32

Duplikat sendt brannvesen

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

Oslo den 21 mai 1932

A. Skjellum



493/32

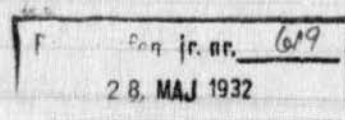
Oversendes hr. reguleringschefen.

Grunnens grenser er merket blått på bl. 1. Der påhviler repartisjon kr. 3350.00- for grunnerhvervelse til Bogstadveien.

Oslo opmålingsvesen 26 mai 1932.

Kjellerhus

E. H. W. W.



19/4-34 Linnesthet.

619
32 M/O

Industrigaten 40



Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringslinjene er inntegnet på situasjonsplanen

bl. 1 med rødt.

Industrigaten og Bogstadveien er regulert i henholdsvis 15,7 og 25,0 m. bredde.

Høiden på ytterkant fortåg i Industrigaten ut for grensen mellom nr. 38 og nr. 40 er kote 53,64, hvor kantstenen skjæres av reguleringslinjen på Bogstadveiens vestsida kote 53,15. Høiden på kantstenen i Bogstadveien ligger horisontalt på kote 53,03. Fortågstigningen i Industrigaten er 10 cm. og i Bogstadveien 15 cm.

Oslo reguleringsvesen den 31/5 1932.

M. H. H.

2268 3. JUN 1932

07 juni

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

Tilbakesendes med bilag herr bygningssjefen i Oslo.

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

Oslo vann- og kloakkesen, den 10. juni 1932.



Bl. 12 Brannet tilhenger

Rebwe

Brannet

Oversendes Oslo kommun.

Oslo 14/6. 32

Oslo kommun.

GM/VW.

Ad: 40 Industrigaten, nr. 949/32.

Tilbakesendes herr bygningsinspektøren.

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

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

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

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

Oslo helseråd den 29. juni 1932.

Bygn. chef nr. 1
mottatt: 30 JUN 1932

kst.

V.d. til innstilling
29/7-32
O. M. M. M.

B. M. M. M.

VMS.J.nr.873/32.

Ad:40 Industrigaten.

Der tiltrenges undtagelse fra:

1. § 71 for bygningens høide mot Industrigaten
2. § 74 for etasjeantallet.
3. § 83 fordi vinduer i søppelnedkastum kun har en avstand av 1,20 m. til nabo.
4. § 89,2 fordi leilighetene ved hovedtrappen ikke har unindret adgang til 2 trapper.
5. § 91,1 for bitrappens bredde, idet denne efter tegningen ikke kan bli 0,80 m. i bredde.
6. § 91,3 for bitrappens stigningsforhold *må oppføres 0,80 m. i høyde*
7. § 67,1 for karnapp og balkongers samlede bredde overstiger 1/3 av fasadelengden samt for fortlopende baldakin med 90 cm. fremspring.
8. § 75/76,4 for bygningens dybde i 1. etasje (17,30 m)

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

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

12. Bjørneløsningen må godkjennes av reguleringsrådet.

13. Areaens bredde må godkjennes av bygningsrådet.

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

15. Repartisjonsbeløpet for gategrunnerhvervelsen må betales.

16. De av helserådet forlangte redegjørelser må innsendes.

17. Der må innsendes plan og snitt av kloakk.

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

19. Isolasjon av de flate taket med dobbelt cellotex og slaggbetong

(anbefales) godkjennes når der over cellotoxen pålimes et lag god asfaltpapp.

20. Der må redegjøres for isolasjonen over gulvene.

21. Lysgårdens vegg mot korridor og bitrapperummets yttervegger samt vegger i tørrerum, bryggerhus og heismaskinrum må isoleres som de øvrige utvendige vegger.

22. Sjøppelforbrenningspipen må innvendig utføres med i sten ildfast sten til gulv i 3. etasje.

23. Det innenfor konditoriet med "kontor" betegnede rum må ikke benyttes til varig opphold for mennesker.

24. Fasadene må glattpusses.

25. Godkjennelse kan ikke meddeles før de under 1-20 nevnte forhold er ordnet.

Oslo den 8. juli 1932.

O. M. M. M.

Fasaderådet har i møte 18. d. besluttet:
"Anbefales godkjennelse"
Oslo 18/7-32

O. M. M. M.

U.d. 873
32.

5

Ekspedisjons-Dokument 2.

angående

på matr.nr. 40 Industrigaten.

Innlevert

Attestert

Sendes Oslo helseråd under henvisning til
leggn. imp. innstilling pkt 10 og 83.
Oslo 15/7 32
Adelmannen
Olsen

AD/KB
ad/ 40 Industrigaten, J.nr. 5098.
Sendes tilbake til Oslo bygningsråd.
Anmeldelsen anbefales ikke godkjent efter den foreliggende
plan.
Oslo helseråd, den 6. august 1932.

Bygn. chefens J.nr. 1
mottatt 9 - AUG 1932

Asper Lund

B. Mann

Helsrådets pålysning meddeles. De bør
overføres med Helsrådet for nytt forslag innen
slutten.

bori

BORI BBL

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

Generert 15.09.25

Vår ref.: 4197 / 13

Meglers ref.: ikke
opplyst

Boligopplysninger

Seksjon 13

Boligselskap 4197 Sameiet Industrigata 40

Adresse Industrigata 40, 0357 Oslo

Eier(e) Alexandra Simone Plahte, Madeleine
Edna Plahte

Bolignr H0306

Etasje 3.etg

Oppr.ant.rom 0

Bygningstype Høyblokk

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Ikke medlem av sikringsordningen. Restanse pr 15.09.25: kr 3 533,00
(Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres
av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2025-09	2025-10	2025-11	2025-12	2026-01	2026-02
Avdrag	129	129	129	129	129	129
Felleskostnader Bolig	2 386	2 386	2 386	2 386	2 386	2 386
Fjernvarme, Bolig	512	512	512	512	512	512
Kollektiv 1000/1000	337	337	337	337	337	337
Renter	169	169	169	169	169	169
Total	3 533	3 533	3 533	3 533	3 533	3 533

Andel fellesgjeld for Seksjon

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 6,70% Annuitetslån, Info pr 10.09.25	12	1 444 694	28 669	01.01.23 - 10.06.37

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 6,70% Annuitetslån, Info pr 10.09.25	12	1 444 694	01.01.23 - 10.06.37

Selskap og eiendom

Selskap 4197 Sameiet Industrigata 40 (orgnr. 995897601)

Antall enheter 44

Styrets e-post sameiet.industrigaten40@gmail.com

Styreleder Tor Hojem (48500594)

89

Forsikring	Gjensidige Forsikring AS (Polise 80490217)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	215/96
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Nei

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 29 824,00	Andre inntekter	kr 298,00
Formue	kr 21 370,00	Utgifter	kr 2 150,00

Merknader

Organisasjonsform: Eierseksjonssameie

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

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

Dyrehold: Se husordensreglene punkt 5

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

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

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

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

Til behandling foreligger:

- KONSTITUERING**
 - Valg av møteleder.
 - Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
 - Godkjenning av de stemmeberettigede.
 - Godkjenning av møteinnkallingen.
- ÅRSBERETNING FOR 2024**

Styrets årsberetning foreslås tatt til etterretning.
- ÅRSREGNSKAP FOR 2024**

Styret foreslår overføring av årets underskudd kr. 145 050.- overføres til balansen som udekket tap.
- BUDSJETT 2025 – til orientering**
- GODTGJØRELSE**
 - Styrehonorar, forslag om kr 60 000 til fordeling (eks. arbeidsgiveravgift.)
 - Styrets leder honoreres ifølge tilbud vedlagt:
Fast lønn kr 10 500.- / mnd. (eks. arbeidsgiveravgift)
Timer fakturert «etter medgått tid» kr. 1 500.- (eks. mva.)
Andre kostnader kr. 10 000.- / år (eks. mva.)
- INNKOMNE SAKER**
 - Styret fremmer forslag om endring vedtektene § 3

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

(se vedlegg)

 - Valg av ny revisor

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

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

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

(se vedlegg)

7. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 26.05.2025
Styret i Sameiet Industrigata 40

Fullmaktsblankett

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

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

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og

dato: Dato _____

.....
Seksjonseiers underskrift

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

ÅRSMELDING FOR 2024

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Fra ordinært årsmøte den 04.06.2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

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

Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Eiendommen:

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

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

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

Forretningsførsel og revisjon:

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

Vaktmester og renhold

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

Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

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

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

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

Brannsikringsutstyr:

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

TV og Bredbånd:

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

Forsikring:

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

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

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

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

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

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

Energimerking av bolig

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

STYRETS ARBEID

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

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

- kunne fremme forsalg så snart det lar seg gjøre. Mye av tiden har gått med til å vente på svar fra BYA.
- b) Styret har inngått serviceavtale med ATeam årlig kontroll og vedlikehold av sameiets vifter montert utvendig på luftkanaler. Etter feilsøking, reparasjoner og innregulering opplever vi nå bedret funksjon på sameiets avtrekk.
 - c) Styret har sagt opp avtale med vaktmester firma Rene Bygårder. Det er avtalt med Frogner Vaktmestertjenester som vil starte opp 1. juni.
 - d) Det er skade på veggen i korridor i 8. etasje. Reparasjon er bestilt og utføres i disse dager.
 - e) Det er skade på fasade rett over inngangsdøra til sameiet. Skaden er dekket med tekstil / papp, - og vi vet ikke hva slags skade som gjemmer seg bak dette. Vi har forsøkt å engasjere firma til å reparere skaden uten hell. Vi vil følge opp dette til skaden er reparert.
 - f) De siste årene har sameiets kostnader forsikringspremie økt som følger:
 - o 2020; kr 123 640.-
 - o 2021; kr 135 285.-
 - o 2022; kr 175 491.-
 - o 2023; kr. 209 173.-
 - o 2024; kr. 397 021.-
- Vi har sett nærmere på skadene og ser at innmeldte skader skyldes forhold som:
- o Lekkasje fra ekspansjonskar på kjøleskap.
 - o Skade på radiator påført av seksjonseier med påfølgende lekkasje
 - o Innmeldt skade fra seksjonseier på grunn av skade på toalett / systerne
 - o Innmeldt skade fra seksjonseiere etter lekkasje på rør i kjøkkenbenk
- Dette kan ikke fortsette. Seksjonseiere må sørge for å vedlikeholde slikt som radiatorer, kjøleskap, oppvaskmaskiner og toaletter slik at en unngår skader på sameiets bygning.
- g) I forbindelse med styrtregn i mai 2024 hadde vi vanninntrenging i kjeller med skade på innbo i bodene. Dette ble meldt inn som skade til gjensidige som utførte rens av alle flater som bel infisert av overflatevann.
 - h) Styret har vurdert avtalen mellom sameiet og Olav Thon gruppen vedr basestasjoner på tak. Det ble besluttet å videreføre avtalen som har seks måneders oppsigelse.
 - i) Styret har behandlet klage vedr hasj røyking. Klagen er sendt seksjonseier i leilighet som leies ut.
 - j) Styret har gjennomgått tilstandsvurdering utført av Knut Rystad i 2019. Mange punkter i planene er fulgt opp med tiltak og lukket. Nye punkter har kommet til. (Se punkt under vedr planlagt vedlikehold)
 - k) Styret har fulgt opp sak behandlet på ordinært årsmøte 4. juni 2024 som gjelder gjerde som oppgis å være i strid med reguleringsbestemmelsene. Selv om forslaget ble nedstemt på årsmøte, - har styret fulgt opp forholdet ved å ta kontakt med naboene i Industrigata 38b (Sameiet In-Bo). Sameiet In-Bo har uavhengig av vårt sameie sendt merknader til Plan og Bygningsetaten (PBE) vedr byggesak nummer 201920014 (datert 22. oktober 2024) Brevet medførte at PBE i brev datert 14.11.24 besluttet å avslutte saken. Dette vedtaket er i ettertid påklaget av Ellen Haukås. Styret avventer nytt svar fra PBE, og vi retter oss inntil videre etter PBE vedtak om å avslutte saken.
 - l) Styret har bedt seksjonseier Haukås om å få gjennomføre felles befarings med GlobalConnect etter klage vedr fremføring av kabel til bredbånd og internett. Det har ikke lyktes å komme frem til avtale om felles befarings.
 - m) Styret har behandlet søknad fra Austlid Eiendom vedr oppgradering av fasaden til Dressmann. Søknaden ble godkjent med henvisning til vedtektene § 4 (7. avsnitt)

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

Vedlikehold

Følgende vedlikeholdsoppgaver har vært utført de siste årene:

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

Vedlikeholdstiltak som planlegges utført 2024 er:

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

ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

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

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

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

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

BUDSJETT 2025

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

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

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

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Energi:

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

Forsikring:

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune i 2025:

Kommunale avgifter er øket med 15%

Øvrige driftskostnader:

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

Oslo, 26.05.2025

Styret i Sameiet Industrigt. 40

Styreleder
Tor Hojem

Styremedlem
Kristine Elisabeth Ervik

Styremedlem
Anne-Cecilie Kran

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024					
Sameiet Industrigata 40					
Alle beløp i NOK					
		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 385 050	2 296 992	2 373 131	2 403 873
Annen driftsinntekt	2	6 000	210 909	102 908	110 000
Sum driftsinntekter		2 391 050	2 507 900	2 476 039	2 513 873
Kostnader					
Lønnskostnad	3	203 571	124 267	198 534	198 534
Konsulenttjenester	4	258 181	156 246	123 300	205 481
Kontingenter	5	3 100	2 900	3 000	3 100
Rep og vedlikehold	6	336 489	297 808	1 098 000	1 075 000
Forsikringer		204 462	189 173	209 000	232 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	468 776	384 394	449 100	516 465
Energi og fyring	8	460 370	531 353	500 000	430 780
Kabel-TV og telefoni	9	142 497	265 330	165 000	170 000
Driftskostnader	10	141 135	135 222	148 750	148 749
Leiekostnader		6 221	0	0	0
Kostnader til fellessameier		0	6 063	6 000	6 000
Andre driftskostnader	11	21 487	22 795	24 400	28 400
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		100	0	0	0
Sum driftskostnader		2 246 389	2 115 550	2 925 084	3 014 509
Driftsresultat før finansposter		144 661	392 350	-449 045	-500 636
Finansielle poster					
Finansinntekt		20 985	20 338	18 000	18 000
Finanskostnad		108 335	94 727	164 294	102 000
Sum finansposter		-87 350	-74 389	-146 294	-84 000
Årsresultat		57 310	317 961	-595 339	-584 636
Overført til annen egenkapital	13	147 905	317 961	0	0
Overført udekket tap	13	-90 595	0	0	0
Sum disponering		57 310	317 961	0	0

Balanse 31.12.2024			
Sameiet Industrigata 40			
Alle beløp i NOK			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		203 379	173 391
Kundefordringer		26 935	34 025
Andre fordringer		31 253	31 253
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 500 252	1 663 265
Skattetrekkkonto	12	7 400	0
Sum omløpsmidler		1 769 219	1 901 933
SUM EIENDELER		1 769 219	1 901 933

Balanse 31.12.2024			
Sameiet Industrigata 40			
Alle beløp i NOK			
	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	13	165 200	17 295
Udekket tap	13	-150 456	-59 861
Sum egenkapital		14 744	-42 566
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	1 502 842	1 575 952
Sum langsiktig gjeld		1 502 842	1 575 952
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		143 880	209 787
Annen kortsiktig gjeld	16	107 752	158 760
Sum kortsiktig gjeld		251 633	368 547
Sum gjeld		1 754 475	1 944 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 769 219	1 901 933
Sameiet Industrigata 40			
Tor Hojem Styrets leder	Anne-Cecilie Rosenørn Kran Styremedlem	Kristine Grinna Styremedlem	

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

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

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

Note 2 Andre driftsinntekter

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

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

Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

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

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

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

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

Note 5 Kontingenter

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

Andre kontingenter består av kontingent til Huseiernes Landsforbund for 2024.

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Note 8 Energi og fyring

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

Note 9 Kabel-TV og telefoni

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

Note 10 Driftskostnader

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

Note 11 Andre driftskostnader

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

Note 12 Bundne midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	7 400	0
Sum skattetrekkonto	7 400	0

Bankinnskudd for skattetrekk består av forskuddstrekk tilknyttet månedlig honorar.

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-42 566	-360 528
Tilført til/fra EK fra årets resultat	57 310	317 961
Sum opptjent egenkapital 31.12	14 744	317 961
Annen egenkapital Bolig 31.12	165 200	17 295
Udekket tap Næring 31.12	-180 456	-59 861
Sum egenkapital 31.12	14 744	-42 566

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

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

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

Note 15 Gjeldsbrevlån

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

Note 16 Annen kortsiktig gjeld

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

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

Note 17 Arbeidskapital

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

Resultatregnskap 2024					
Sameiet Industrigata 40					
Alle beløp i NOK					
Bolig					
		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 087 138	2 001 900	0	2 103 772
Annen driftsinntekt	2	6 000	210 909	0	110 000
Sum driftsinntekter		2 093 138	2 212 808	0	2 213 772
Kostnader					
Lønnskostnad	3	146 002	89 125	0	142 596
Konsulenttjenester	4	248 012	147 618	0	196 050
Kontingenter		2 223	2 080	0	2 250
Rep og vedlikehold	5	333 661	282 695	0	1 072 750
Forsikringer		146 641	135 676	0	166 500
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	336 208	275 688	0	370 500
Energi og fyring	7	330 179	381 088	0	308 950
Kabel-TV og telefoni	8	142 497	265 330	0	170 000
Driftskostnader	9	141 135	127 930	0	138 750
Leiekostnader		4 461	0	0	0
Kostnader til fellessameier		0	3 031	0	3 000
Andre driftskostnader	10	21 226	21 449	0	27 950
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		72	0	0	0
Sum driftskostnader		1 852 317	1 731 710	0	2 599 296
Driftsresultat før finansposter		240 821	481 098	0	-385 524
Finansielle poster					
Finansinntekt		15 051	14 587	0	12 910
Finanskostnad		107 966	94 727	0	102 000
Sum finansposter		-92 916	-80 140	0	-89 090
Årsresultat		147 905	400 958	0	-474 614
Overført til annen egenkapital		147 905	317 961	0	0
Sum disponering		147 905	317 961	0	0

Note 1 Felleskostnader

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

Note 2 Andre driftsinntekter

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

Note 3 Lønns- og personalkostnader

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

Note 4 Konsulentttjenester

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

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Note 7 Energi og fyring

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

Note 8 Kabel-TV og telefoni

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

Note 9 Driftskostnader

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

Note 10 Andre driftskostnader

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

Resultatregnskap 2024

Sameiet Industrigata 40
Alle beløp i NOK
Næring

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

Note 1 Felleskostnader

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

Note 2 Lønns- og personalkostnader

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

Note 3 Konsulenttjenester

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

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

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

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

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

Note 6 Energi og fyring

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

Note 7 Driftskostnader

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

Note 8 Andre driftskostnader

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

4197 Årsoppgjørspakke 2024 med noter.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Ervik, Kristine Elisabeth	2025-06-02	Hojem, Tor	2025-05-30

Identifikasjon

 Ervik, Kristine Elisabeth

Identifikasjon

 Hojem, Tor

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

Identifikasjon

 Kran, Anne-Cecilie R



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

Til årsmøtet i
Sameiet Industrigata 40

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon med forbehold

Vi har revidert Sameiet Industrigata 40 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 57.310. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Strømmen 2. juni 2025

Revisoren AS



Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

TOR HOJEM

Sameiet Industrigata 49
v/ styret

E-post: sameiet.industrigaten40@gmail.com

Oslo 30.04 2025
Vårt arkiv nummer: 41 25

TILBUD STYRELEDER

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

Beskrivelse av oppdraget

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

Arbeidsoppgaver som faktureres etter medgått tid

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

Andre kostnader

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

Honorar

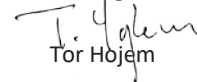
Punktene 1-11 under «Beskrivelse av oppdraget» tilbys til en pris på kr 10 500.- pr. mnd. (justert fra kr. 10 000.-) Slik godtgjørelse utbetales som personlig lønn.

Vervet som styreleder forutsetter at det gjennomføres valg på årsmøte.

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

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

Vennlig hilsen



Tor Hojem

Tor Hojem
Waldemar Thranes gate 64C
0173 Oslo

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

Sameiet Industrigata 40
Org. nr.: 995 897 601

Forslag til årsmøte 2025 vedr fremleie:

Styret foreslår følgende tillegg til § 3:

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

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

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

Tor Hojem
Waldemar Thranes gate 64c
0173 Oslo

Tel. 485 00 594
tor@torhojem.no

Til Revisoren AS sine kunder

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

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

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

Med vennlig hilsen
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
statsautorisert revisor

Heidi Hoftaniska
statsautorisert revisor



Tilbud på revisjon

www.slm-revisjon.no



SLM Revisjon AS

Tilbud på revisjonshonorar til

Sameiet Industrigata 40

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

Kr 6 025 inkl. mva.

www.slm-revisjon.no



SLM Revisjon AS

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



SLM Revisjon AS

SLM Revisjon AS er:

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

Vi ønsker også:

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

4197 Sameiet Industrigata 40

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 11.09.2025

Sted: Fagerborg Menighets lokaler i Rosenborggata 3

17 av 44 mulige stemmegivere var representert.

9 deltok fysisk, 8 var representert ved fullmakt.

Sak 1 Konstituering

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

Styrets forslag - Vedtatt med 100%

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

Mot: 0%

Konstitueringen godkjennes ikke

Antall stemmegivere: 17 (vektet stemmegivning)

Sak 2A) Vindusutskifting - Orienteringssak

Årsmøtet tok styrets orientering til etterretning. Styret utarbeider en skriftlig redegjørelse som sendes alle seksjonseierne.

Styret skal engasjere ekstern kompetent prosjektleder med relevant yrkesbakgrunn og utdanning for å gjennomføre prosjektet.

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

Sak sendt inn av seksjonseier Haukås.

Sak 2B) Annet vedlikehold - Orienteringssak

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

Sak sendt inn av seksjonseier Haukås.

Sak 2C) Basestasjon - Forslag ikke vedtatt Flertallskrav ikke oppnådd, forslag faller.

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

(Se egne vedlegg)

Sak sendt inn av seksjonseier Haukås.

Mot - 100%

Avtalen sies ikke opp

Innsenders forslag

Styret sier opp avtalen og besørger slike installasjoner fjernet

Antall stemmegivere: 14 (vektet stemmegivning)

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 3A) Endring av punkt 10.2 Vedtektsbestemmelse om styrevalg

Vedtas med 2/3 flertall

Sak sendt inn av seksjonseier Haukås.

Innsenders forslag - Vedtatt med 100%

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

Mot: 0%

Antall stemmegivere: 14 (vektet stemmegivning)

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 3B) Endring av vedtektene punkt 3

Vedtas med 2/3 flertall

Sak sendt inn av seksjonseier Haukås.

Styrets forslag - Vedtatt med 81.06%

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

Mot: 18.94%

Antall stemmegivere: 14 (vektet stemmegivning)

Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 4 Sameiets forsikring - Orienteringssak

Se redegjørelse fra adv. Haugaard vedlagt til orientering

Sak sendt inn av styret.

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

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

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

Det er fritt å stille til valg under møtet.

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

Styreleder (2 år)

Tor Hojem Valgt

Antall stemmegivere: 17 (vektet stemmegivning)

Styremedlem (2 år) (2 posisjoner)

Kristine Ervik 1. valg

Inger-Lovise Fjellgaard 2. valg

Antall stemmegivere: 17 (vektet stemmegivning)

Varamedlem (1 år) (2 posisjoner)

Terje Holen 1. valg

Marius Oberg Magnussen 2. valg

Antall stemmegivere: 17 (vektet stemmegivning)

INNKALLING TIL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 11.09.2025

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Industrigata 40 avholdes
torsdag 11. september 2025 kl. 18.00

Adresse: Fagerborg Menighets lokaler i Rosenborggata 3

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. INNKOMNE SAKER

A) Vindusutskifting

Forslag til vedtak:

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

Styrets innstilling:

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

B) Annet vedlikehold

Forslag til vedtak:

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

C) BasestasjonForslag til vedtak:

Styret sier opp avtalen og besørger slike installasjoner fjernet.

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

(Se egne vedlegg)

3. ENDRING AV VEDTEKTENE**A) Endring av § 10.2 Vedtektsbestemmelse om styrevalg**Forslag til vedtak:

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

Vedtas med 2/3 flertall

B) Endring av vedtektene §Forslag til vedtak:

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

Vedtas med 2/3 flertall

4. SAMEIETS FORSIKRING – TIL ORIENTERING

A) Se redegjørelse fra adv. Hugaard vedlagt til orientering

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

(Se tilbud fra Tor Hojem vedlagt)

Oslo, 14.08.2025
Styret i Sameiet Industrigata 40

Fullmaktsblankett

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

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

FULLMAKT

Eier av seksjon _____ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og

dato: Dato _____

.....
Seksjonseiers underskrift

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

Tor Hojem

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

Hei,

Se vedlagte til saksliste for ekstraordinært årsmøte:

1. Vindusutskifting

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

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

Forslag til vedtak:

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

2. Annet vedlikehold

Vedlikeholdsplanen for sameiet er ikke etterlevd i praksis.

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

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

3. Vedtektsbestemmelse om styrevalg

I vedtektene står det følgende:

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

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

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

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

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

4. Basestasjon

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

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

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

Med vennlig hilsen

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

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

SVENSSON|NØKLEBY

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

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

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

Hei Marius

Sender deg denne til orientering.

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

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

Sameiet Industrigata 40
Seksjonseiere (blindkopi)

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

Torsdag 11. september kl. 18.00.

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

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

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

Vennlig hilsen
Styret

Vedlegg:

[02_25_Gode grunner for a_pata_seg styreverv - brev.pdf](#)

Sameiet Industrigata 40
Org. nr.: 995 897 601

Seksjonseiere

Oslo 12.08.2025
Vårt arkiv nummer: 38.2 v2

VEDLIKEHOLD VINDUER INDUSTRIGATA 40

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

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

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

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

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

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

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

Tor Hojem
Waldemar Thranes gate 64c
0173 Oslo

Tel. 485 00 594
tor@torhojem.no

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

Byggesak - status

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

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

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

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

Dette til orientering.

Vennlig hilsen
SAMEIET INDUSTRIGATA 40

Tor Hojem
Styreleder

Tor Hojem
Waldemar Thranes gate 64c
0173 Oslo

Tel. 485 00 594
tor@torhojem.no

Historisk bilde



Tor Hojem
Waldemar Thranes gate 64c
0173 Oslo

Tel. 485 00 594
tor@torhojem.no

KOMPLETT TILSTANDSVURDERING OG VEDLIKEHOLDSPLAN

Industrigata 40



UTFØRT DESEMBER 2019-JANUAR 2020

Oppdrag: Sameiet Industriegaten 40
Rapport nr.: 202001

Dato-gjennomført: desember 2019-
januar 2020

Oppdragsgiver: Sameiet Industriegaten
40

Kontakter fra oppdragsgiver: Styreleder
Ellen Haukås og styremedlem Marit
Kirkhorn

Utførende firma: Bygningsingeniør Knut
Rysstad AS og Rørconsult AS

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

1 INNLEDNING

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

Følgende vil bli vurdert i rapporten:

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

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

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

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

2 Hvordan registreringen er gjort:

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

Det er fremlagt plantegninger for bygget.

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

Diverse mailkorrespondanse mellom Karlin Johnsen og styret i sameiet.

2.1 Samlet vurdering- proriteringer

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

Det vises til etterfølgende oversikt .

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

2.2 Tiltak – tidshensyn .

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

Tiltak vi mener bør prioriteres i nærmeste fremtid:

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

INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN

2.3 Kostnader

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

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

Kostnadssammendrag;

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

Det bør prosjekteres og beskrives utførelse for å innhente sammenlignbare tilbud fra flere entreprenører.

(Spesielt når omfang – antatt kostnad tilsier slikt .)

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

Kostnadsspesifikasjon bygningsmessige arbeider

Kostnadsvurdering av de tiltak angitt ekskl. mva..

Det er særlig tre poster som er kostnadsdrivende :

- 1 Vinduer gammel del.
2. Balkong 8. etasje
3. Bytte av soilrør gammel del.

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

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

INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN

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

3.3 Registreringsnivå

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

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

Registreringen er også dokumentert med fotos , se vedlegg.

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

Bygningsdeler

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

Tilstandsgrad

Tilstandsgrad er et relativt begrep som indikerer tilstanden i forhold til det referansenivået som er lagt til grunn for vurdering av tilstanden. Fire tilstandsgrader er benyttet:

T = 0; Ingen symptomer
T = 1; Svake symptomer
T = 2; Middels kraftige symptomer
T = 3; Kraftige symptomer

K = Konsekvensgrad

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

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

Fire konsekvensgrader er benyttet:

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

Tiltak

Tiltak er i rapporten angitt med forkortelsene:

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

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

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

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

Følgende er bli vurdert i tilstandsrapporten

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

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

Beskrivelse av bygningsdelenes oppbygging og utførelse er beskrevet i nedenstående ut fra de gitte visuelle forutsetninger ; I flere tilfeller kan det være nødvendig med nærmere kontroll , inngrep o.a. for å angi riktige tilstand med tiltak . Alternativt at også prosjektering bør gjøres for å få gode tekniske-økonomiske løsninger.

Bygget er utvendig i grei forfatning, men det er svakheter bl.a. ved både balkonger og delvis takutstikk lokalt og på fasader på den gamle delen. Dette vil bli behandlet senere i vurderingen..

Generelle forutsetninger :

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

INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN

Bygningsdel	Utførelse	Mengde	Tilstand	Tilstands klasse	Fot o	Tiltak	Kostnad	Ar
21	Grunn- og fundamenter		Synes OK mhp tilstand og bruk Noe mindre riss-sprekker i plate pga svinn/uttørking og naturlige bevegelser – krymp – svinn over tid. Litt sprekker i overgang ny og gammel del. Setningsriss ved heissjakt.	T-grad: 0 K-grad:		Ingen spesielle «utover kosmetiske « Det er konstatert skjevheter ved heissjakt, men det opplyses at dette ikke har påvirket driften av heisen.		
22	Bære-systemer		Synes svært god : Tilstand er kun registrert for søyler og bjelker i garasje/boder, samt betongvegger i kjeller.	T-grad 0		Ingen spesielle		
.01	Vegger i kjeller	42 lm	Gode armerte betong veggkonstruksjoner: Noe fuktgjennomgang er registrert, særlig ut mot Bogstadveien Muggsoppvekst er ikke bra og må stoppes.	T-grad: 3 K-grad: 3		Alt treverk på yttervegg og i himling må fjernes og løs maling og puss børstes vekk. Overflate vaskes med 5% klorinoppløsning og tørkes ut.	V 100'kr	0-2
	Kjellerboder		Det er en del fuktskader og råteskader på treverk	T-grad: 2 K-grad: 2		Anbefales revet sammen med treverk som nevnt over. Nye nettingvegger og dører settes så opp.	R 500'	3-5
23	Yttervegger							
23 1	Fasader		Gammel del er, i 2010, etterisolert med 3 cm isopor og gjennomfarget sto-puss. Ny del med teglstein og gjennomfarget puss.	T-grad: 1 K-grad: 2	Ja	Småskader bør utbedres slik at det holder også de neste 10-15 årene. Skader på fasader ved balkong i 8. etasje må utbedres straks og ventilasjonsrør må føres opp til over tak.	V 200'	0-2

INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN

02	Balkonger	Armerte betong konstruksjoner ; Brystninger og gulv er delvis utkraget . Gelender i stål	Brannbalkonger ut fra gammel del mot Industrigata har begynnende rustsprengning i fronten der rekkverk er innstøpt. Tregulv på balkonger ny del og balkonger med terrassebord er skrudd fast og rensing av sluk er vanskelig. Umulig å holde rent og mye vann kan demmes opp på balkongen. Tilfredsstiller ikke kravene til sikkerhet mot klating. Dette gjelder også i nordre hjørne på takterrassen ut mot bakgård.	T-grad: 1 K-grad: 2 T-grad: 2 K-grad : 3 T-grad: 3 K-grad: 3 T-grad: 3 K-grad: 3	Ja	Løs betong ved innfesting må fjernes og pusses på nytt. Rekkverk rustbehandles og males. Det bør vurderes om det skal utføres analyse av betongkvaliteten. Det må lages en luke i gulvet rett over sluket slik at rensing kan utføres av beboerne. Alt må fjernes inklusive terrassgulv og membran må sjekkes. Rense vekk jord og mose, rense takrenne mm Tilstrekkelig glitter må monteres. HMS	V	Inngår i pkt over 40' 0-2 450' 0-2 15' 0-2
24 3	Vinduer /balkong. dører	I hovedbygget er vinduene 2-lags isolerglass 1992 med malte trekarmer . Tilbygget del har 2-lags isolerglass 2010	Det er sameiets ansvar å vedlikeholde og bytte vinduer iflg. styret. Vinduer på gammel del er fra 1992 og må vedlikeholdes. Der vinduer må byttes bør de byttes til vinduer med aluminiumskarmer Vinduer ny del er OK	T-grad 2 K-grad 2	Ja	Vinduer fra 1992 må vedlikeholdes med oppsmøring av mekanismer og utvendig maling. Lister og tettelister må fornyes der det er nødvendig. Dette vil forlenge levetiden med 10-15 år. Vinduer i baktrapp er gamle og bør byttes. byttes i sin helhet. Se pkt 26.5	R	2.000' 5-10

INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN

23 3.0 1	Brannører i trapperom og kjeller	Ståldører brannklasse A60, selvlukkende.			T-grad: 0 K-grad: 0	Ja	Arlig , Normalt vedlikehold med justering av dørpumper. Tetthet og pakninger bør kontrolleres. Kontrolleres jevnlig av vaktmester /drift.			
.23 3.0 2	Heisdører	Heis fra 2010 i normalt god stand.		Følges opp av årlig heiskontroll	T-grad: 0 K-grad: 0			V		0
26	Yttertak	Oppforet tak med takterrasse fra 2010 med asfaltpapp, og betongheller på klosser. Innvendig taknedløp. Oppbygget del i 8. etasje med asfaltpapptekking. . Taktekking over bitrapp ut mot Bogstadveien med asfaltpapp	100 m2 70 m2 5 m2	Ok tilstand. Sluk må renses årlig av vaktmester. Ok tilstand . OBS utløp ved siden av taket ut mot bakgården har gravd hull i betonghelle. Må utbedres. Dårlig tekking, my skrot på tak. Lekkasje inn til trappegangen.	T-grad: 1 K-grad: 1 T-grad: 3 K-grad: 3	Ja	Fortløpende vedlikehold. Rekkverk må sikres der det er fare for klatring. Skal være 110 cm høyt. T-grad 3 der rekkverk ikke er sikret. Sjekk utløp og lage en løsning som beskytter mot vannskade Dette er en del av balkong i 8. etasje og her er det lekkasje, sannsynligvis må hele balkongen utbedres.	V V R	15' kr 450' kr	0-2 0-2 0-2
26. 5	Taktekking	Se foranstående post : Belegg på takterrasse og oppbygd tak antas å være fra 2010. Tak over bitrapp ut mot Bogstadveien har papptekking og er en del at balkong i 8. etasje		Generelt kan sies at normal levetid anses å være 25- 30 år. Det vil si at gjenværende levetid er minst 15 år. Her er det konstatert lekkasjer og taktekingen er svært dårlig.	T-grad: 1 K-grad: 1 T-grad: 3 K-grad: 3	Ja	Tak må vedlikeholdes, dvs. at taket renses for løv og skitt en til to ganger pr. år, inklusive rundt slukene (vaktmester). Forventet omtekkning av tak og takterrasse ca 2040. Dette må byttes inneværende år. (Dette bør vurderes sammen med eventuell utskiftning av vinduene i baktrappen. P.g.a. mulige stillaskostnader).	U	inkl over !	0-2

INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN

26. 2	Gesimser og beslag - nedløp	Generelt er gesimsbeslag gode. Nedløp mot Industrigata er dårlig og til dels ikke eksisterende	Ok, bortsett fra beslag over balkongbrystning som deler ny og gammel del i 7. etasje. Nedløp ved brannbalkonger ut mot Industrigata er feil utført og mangelfullt prosjektert.	T-grad: 3 K-grad: 3 T-grad: 3 K-grad: 3	Ja Ja	Må åpnes og tettes bedre. Antas å være årsak til lekkasje ned til Karlin. Nedløp som går gjennom brannbalkonger må ikke få ekstra tilført vann. Nytt nedløp ved siden av brannbalkonger bør monteres og dette må håndtere vann fra ovenforliggende balkonger og tak, også fra nybygget.	R R	80'' 200''	0-2 0-2
28	Trapper, balkonger				Ja				
28. 1	Innvendige trapper	Omfatter innvendig trapperom og trappeløp i betong . Betong og vinylbelegg	OK	T-grad: 1 K-grad: 0	ja	Vurdert som ok ved normalt renhold og en gangs årlig boning.	V		
66	Piper	Teglpipes til gammel del med montert avtrekksvifte på toppen/taket.	Utvendig tilstand ok. Funksjon ikke vurdert.	T-grad: 1 K-grad: 1	ja	Ikke vurdert.	U		
31 2	RØRTEKNISKE arbeider utover forannevnte forhold	SE EGEN RAPPORT							

INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN

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

INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN

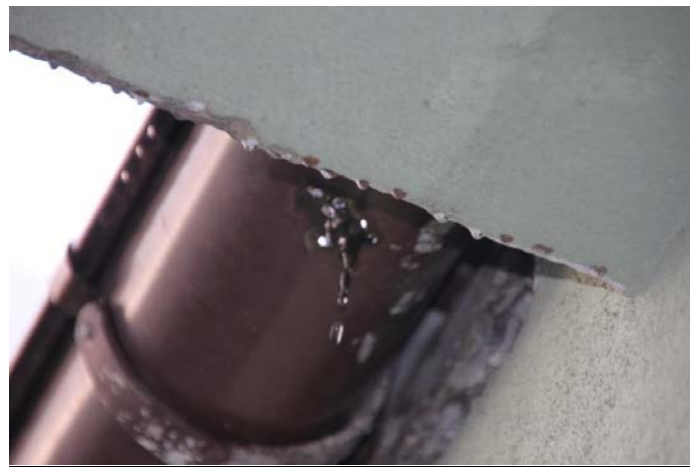
Tiltak pkt 1



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

INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN

Tiltak pkt. 2



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

INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN



Foreslått plassering av nytt nedløp

Tiltak 3



INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN



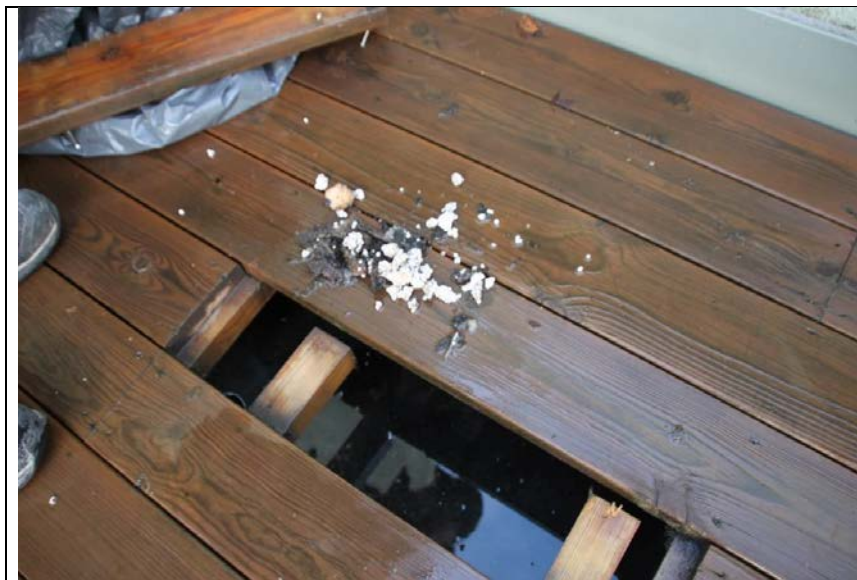
Her er bilde av platene som er fjernet fra himling ved kjellerboder. Mye sopp og råte her. Kontrollert med fuktindikator som gir utslag for fuktighet. Dette er nok de opprinnelige forskalingsplatene som ikke er fjernet. Vi få håpe at dette tørker naturlig opp når alt organisk materiale er fjernet fra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

Tiltak 4



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

INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN



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

Tiltak 5

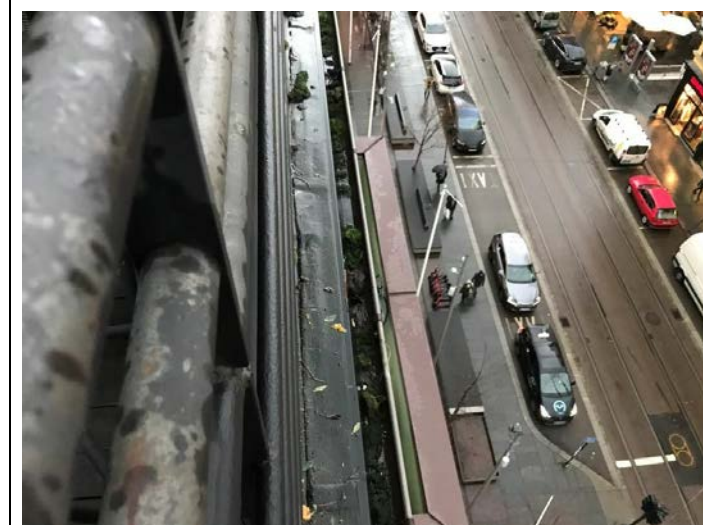


INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN



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

INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN



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

INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN



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



INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN



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



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

INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN

Tiltak 6



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



INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN

Tiltak 10

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



INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN



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

INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN



Skrot må fjernes fra alle fellesboder (vaktmester)



INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN

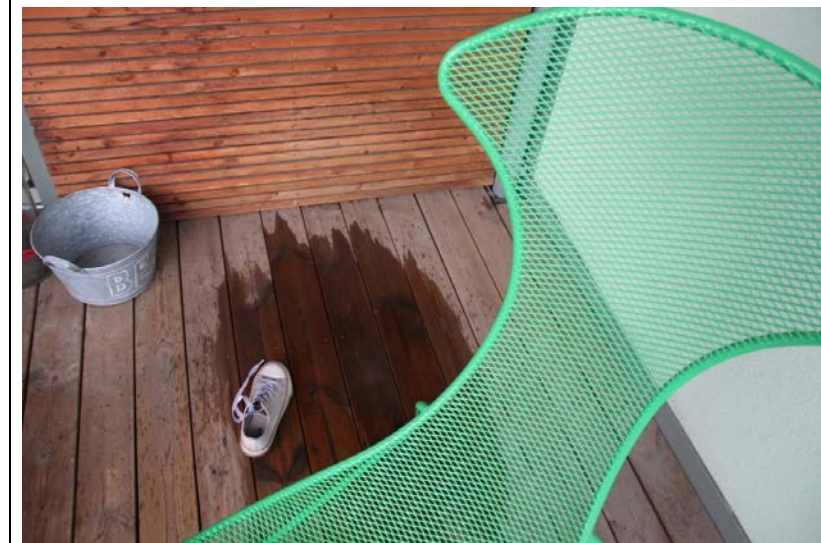


Tilstand på taktekking synes god. Den skal tåle at det står vann slik som på bildet men sluk ved taknedløp må renses et par ganger pr. år (vaktmester).



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

INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN



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

INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN



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



Generelt god tilstand på felles takterrasse.

INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN



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

INDUSTRIGATA 40 TILSTANDSKONTROLL OG VEDLIKEHOLDSPLAN



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

Powered by Xledger

Faktura

Austlid Eiendom AS
Postboks 489 Sentrum
0105 OSLO

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

Ekst. ref: con89672_or122532_20250610073449893
Kontrakt: 89672

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

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

9666 01 47834 123 606,00

24.06.2025

Fakturanr.: 10361
Fakturadato: 10.06.2025

Merk: Betalingen må merkes med KID.

Austlid Eiendom AS
Postboks 489 Sentrum
0105 OSLO

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

0030237209000103613 123606 00 6 9666 01 47834

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET INDUSTRIGATA 40

Vedtatt på ekstraordinært sameiemøte 10.des. 2009

Endret på ordinært sameiermøte 25. mars 2014

Endret på ordinært årsmøte 2019, endringer iht. ny eierseksjonlovgivning.

Endret på ordinært årsmøte 2022, tillegg pkt. 10.7

1 Navn og registrering

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

2 Eiendommen

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

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

3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

5 Registrering av seksjonseiere

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

6 Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Fordeling av felleskostnader

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

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

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

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

7.1

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

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøken.

7.2

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

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

7.3 Følgende kostnadselementer fordeles like mellom seksjonseierne

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

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

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

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

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

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

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

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

8 Lovbestemt panterett

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

Panteretten har rettsvern uten tinglysing.

9 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.1 Berammelse og innkalling

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

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

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

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

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

9.2 Deltakere

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

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

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

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

9.3 Ledelse og protokoll

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

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

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene.

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

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

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål, eller omvendt,
- samtykke til reseksjonering som nevnt i §20 annet ledd, annet punktum,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene. Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mindre enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9.5 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

- behandle styrets årsberetning,
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår,
- fastsette budsjett for kommende år,
- velge styreleder når lederen er på valg,
- velge styremedlemmer som er på valg,
- velge varamedlemmer til styret som er på valg,
- velge revisor når den tidligere revisor skal fratre,
- behandle forslag fra styret og
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

10 Styret

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

Styret kan ikke pantsette eiendom som tilhører seksjonseierne i fellesskap.

10.2 Valg av styre

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

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

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

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

10.3 Styremøter

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

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

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

10.4 Ugildhet ved vedtak i styret

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

10.5 Representasjon

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

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

10.6 Ansvarsforsikring for styret

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

10.7 Innkjøp av varer og tjenester

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

Beløpet indeksreguleres årlig.

11 Mindretallsvern

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

12 Forretningsfører og funksjonærer

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

13 Regnskap og revisjon

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

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

14 Mislighold

14.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

14.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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

15 Erstatningsansvar

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

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

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

16 Meldeplikt

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

17 Registrering i Foretaksregisteret

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

18 Eierseksjonsloven

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

19 Utvendige forhold

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

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

20 Innflytningsgebyr

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

oOo

Tor Hojem

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

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

Jeg begynner med noen rettslige utg pkt:

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

For å få bedre kontroll på situasjonen foreslår jeg:

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

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

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

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

Med vennlig hilsen

Paal I. Haugaard
Partner | Advokat

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

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

Hei Paal

Minner om denne.

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

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

Dalan
v/ Adv. Paal Haugaard

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

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

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

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

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

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

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

Sameiet Industrigata 49
v/ styret

E-post: sameiet.industrigaten40@gmail.com

Oslo 30.04 2025
Vårt arkiv nummer: 41 25

TILBUD STYRELEDER

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

Beskrivelse av oppdraget

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

Arbeidsoppgaver som faktureres etter medgått tid

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

Andre kostnader

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

Honorar

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

Vervet som styreleder forutsetter at det gjennomføres valg på årsmøte.

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

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

Vennlig hilsen

Tor Hojem

Tor Hojem
Waldemar Thranes gate 64C
0173 Oslo

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

PROTOKOLL

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

Møtet ble åpnet av: Tor Hojem

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

1. KONSTITUERING

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

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

Som referent ble valgt: Sølve Brekke

Seksjonseier valgt: Kari Røgn

C) Godkjenning av de stemmeberettigede.

Tilstede var 5 seksjonseiere, herav 9 med fullmakt.

Til sammen 14 stemmeberettigede.

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

Vedtak: Enstemmig godkjent

2. Styrets årsmelding

Styrets årsmelding for 2024 ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Enstemmig godkjent

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

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak: Enstemmig godkjent

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

Vedtak: Enstemmig godkjent

4. BUDSJETT 2025 – Til orientering

Budsjettet ble tatt til orientering.

5. GODTGJØRELSE

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

Vedtak: Enstemmig godkjent

B) Styrets leder honoreres etter vedlagt tilbud.

Vedtak: Utsettes til ekstraordinært årsmøte

6. INNKOMNE FORSLAG

a) Styret fremmer forslag om endring av vedtektene § 3

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

Forslag til vedtak: Godkjent

Vedtak: Ikke godkjent

b) Valg av ny revisor

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

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

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

Forslag til vedtak: Godkjent

Vedtak: Enstemmig godkjent

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år

Forslag: Tor Hojem (stiller til gjenvalg)

Valgt ble: Utsettes til ekstraordinært årsmøte

B) Valg av styremedlemmer for 2 år

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

Valgt ble: Utsettes til ekstraordinært årsmøte

C) Valg av varamedlem for 1 år

Forslag: Terje Holen (stiller til gjenvalg)

Valgt ble: Utsettes til ekstraordinært årsmøte

Møtet ble hevet kl. 19:23

Protokollen undertegnes av:

Protokoll årsmøte 04.06.2025.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Røng, Kari Margrete	2025-06-05	Brekke, Sølve A Munk	2025-06-05

Identifikasjon

 Røng, Kari Margrete

Identifikasjon

 Brekke, Sølve A Munk

Navn	Dato
Hojem, Tor	2025-06-10

Identifikasjon

 Hojem, Tor



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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET INDUSTRIGATEN 40

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

§ 1

Beboernes plikt

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

§2

Fellesarealer

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

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

Enhver forsøpling av fellesområdene er forbudt.

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

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

§3

Boder i gang og kjeller

Beboerne plikter å holde orden i egne boder.

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

§4

Indre orden

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

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

§ 5

Dyrehold

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

§6

Nattero m.v.

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

§7

Takterrassen

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

§ 8

Balkonger

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

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

§9

Sykkelparkering

Sykkelparkering er kun tillatt på stativene i bakgården.

§ 10

Dugnad

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

§ 11

Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som gis av styret.

§ 12

Overtredelser av husordensreglene

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

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

§ 13

Styrets adgang til besiktigelse

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

§14

Leie av p-plass

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

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

For opplysning om ledige plasser, ta kontakt med styret.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET INDUSTRIGATA 40

Vedtatt på ekstraordinært sameiemøte 10.des. 2009

Endret på ordinært sameiermøte 25. mars 2014

Endret på ordinært årsmøte 2019, endringer iht. ny eierseksjonlovgivning.

Endret på ordinært årsmøte 2022, tillegg pkt. 10.7

Endret på ekstraordinært årsmøte 11. september 2025

1 Navn og registrering

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

2 Eiendommen

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

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

3 Rettslig rådighet over seksjonen

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

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

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

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

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

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

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

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

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

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

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

5 Registrering av seksjonseiere

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

6 Vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Fordeling av felleskostnader

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

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

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

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

7.1

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

Mellom næringsseksjonene fordeles disse kostnadene i samme forhold som sameiebrøken.

7.2

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

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

7.3 Følgende kostnadselementer fordeles like mellom seksjonseierne

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

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

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

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

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

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

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

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

8 Lovbestemt panterett

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

Panteretten har rettsvern uten tinglysing.

9 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.1 Berammelse og innkalling

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

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

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

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

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

9.2 Deltakere

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

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

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

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

9.3 Ledelse og protokoll

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

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

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I årsmøtet regnes stemmene etter sameiebrøkene.

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

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

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

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål, eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i §20 annet ledd, annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene. Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mindre enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

9.5 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

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

10 Styret

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

Styret kan ikke pantsette eiendom som tilhører seksjonseierne i fellesskap.

10.2 Valg av styre

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

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

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

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

10.3 Styremøter

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

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

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

10.4 Ugildhet ved vedtak i styret

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

10.5 Representasjon

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

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

10.6 Ansvarsforsikring for styret

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

10.7 Innkjøp av varer og tjenester

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

Beløpet indeksreguleres årlig.

11 Mindretallsvern

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

12 Forretningsfører og funksjonærer

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

13 Regnskap og revisjon

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

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

14 Mislighold

14.1 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

14.2 Krav om fravikelse (utkastelse)

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

15 Erstatningsansvar

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

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

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

16 Meldeplikt

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

17 Registrering i Foretaksregisteret

Sameiet skal registreres i Foretaksregisteret.

18 Eierseksjonsloven

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

19 Utvendige forhold

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

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

20 Innflytningsgebyr

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

oOo

Nabolagsprofil

Industrigata 40 - Nabolaget Schultz gate/Majorstuen øst - vurdert av 175 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



Offentlig transport

	Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	1 min	0.1 km
	Bogstadveien Linje 11, 19	1 min	0.1 km
	Majorstuen T-bane, buss, trikk	6 min	0.5 km
	Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min	0.6 km
	Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min	1.7 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	9 min	0.7 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	10 min	0.9 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	12 min	1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	9 min	0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	14 min	1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min	0.7 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	11 min	0.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

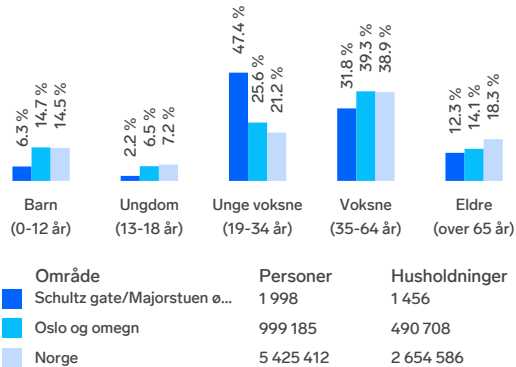
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 55/100

Aldersfordeling



Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	3 min	0.2 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	4 min	0.4 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	4 min	0.4 km

Dagligvare

Meny Bogstadveien	1 min
Rema 1000 Industrigata	2 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 2025

Primære transportmidler

- 

1. Trikk
- 

2. Tog/t-bane
- 

3. Gående



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Sport

- 

Dronning Astrids plass streetbasket

3 min 

Ballspill

0.3 km
- 

Den tysk-norske

3 min 

Aktivitetshall

0.3 km
- 

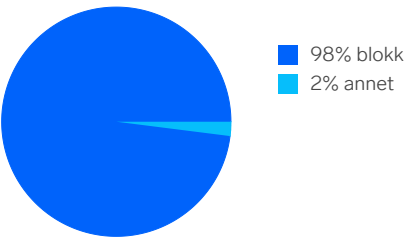
SATS Yoga Majorstuen

2 min 
- 

Synergy

4 min 

Boligmasse



«Koselig og sentralt med alt du trenger.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

- 

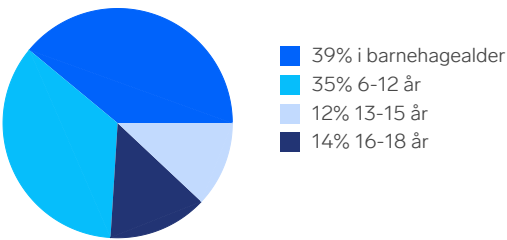
Valkyrien

3 min 
- 

Boots apotek Bogstadveien

1 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

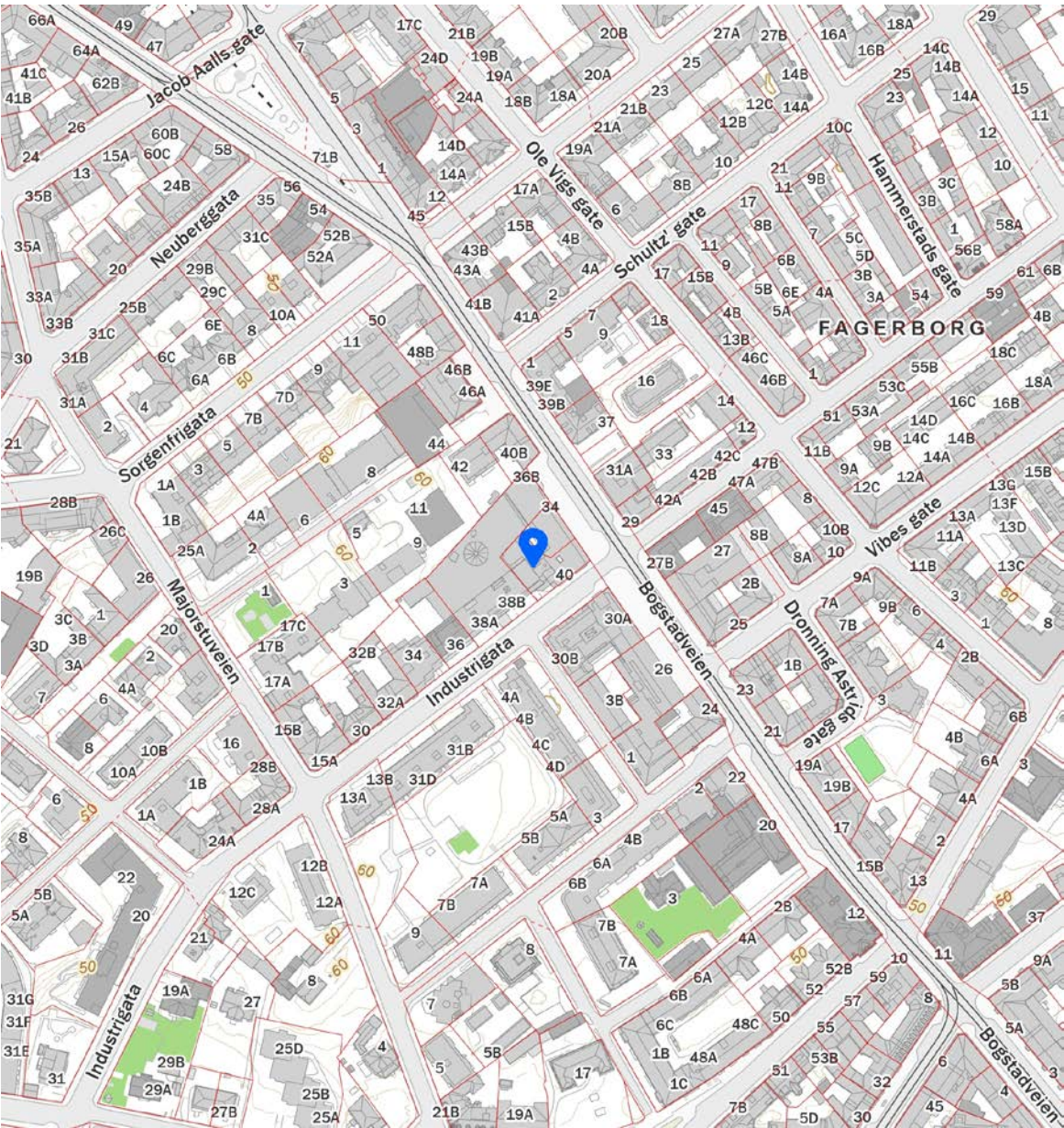
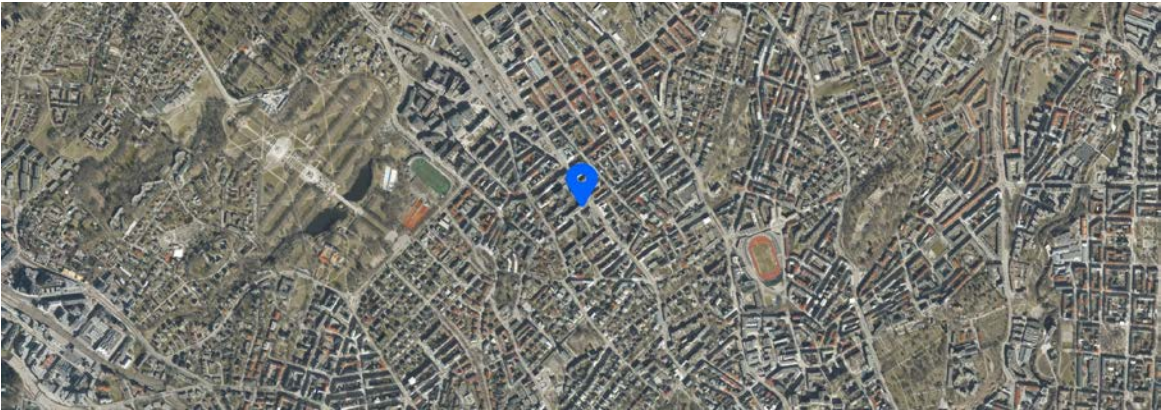


Familiesammensetning



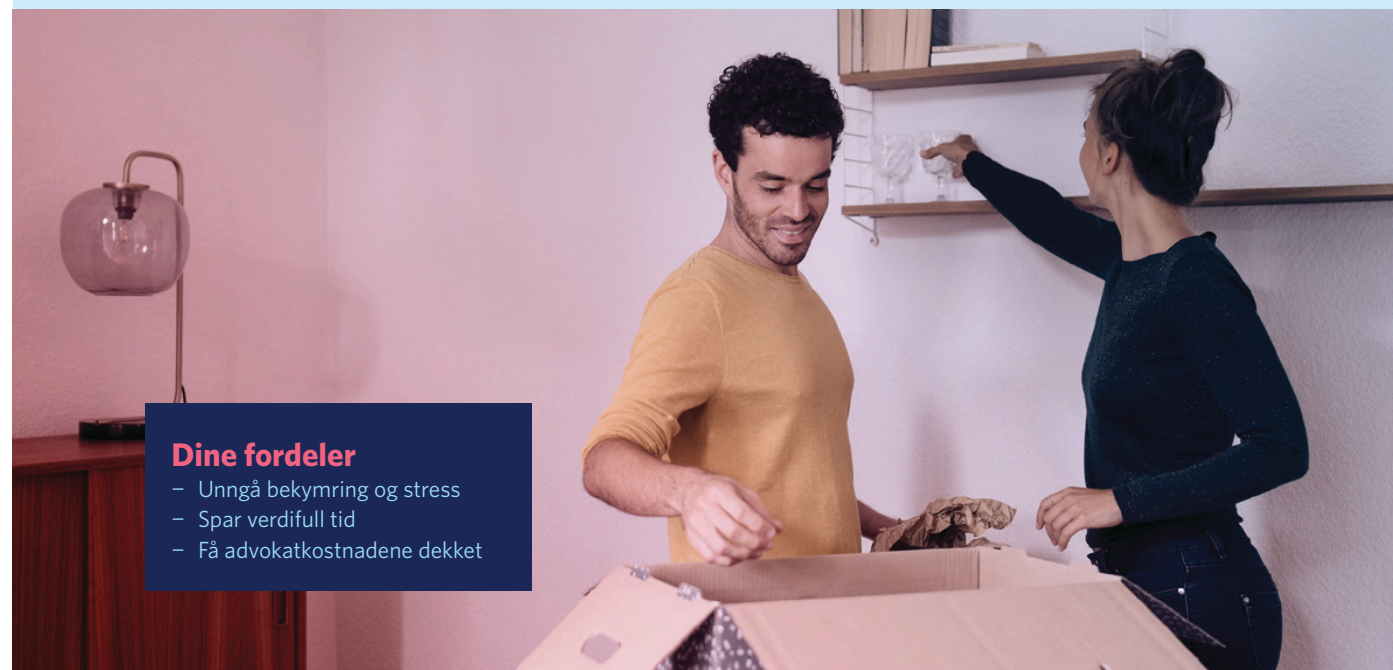
Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	72%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verddivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Tonje Heitmann Eide
Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

tonje.eide@emera.no
+47 480 58 025

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Budskjema

Tonje Heitmann Eide
tonje.eide@emera.no
480 58 025



Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
222 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømærket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING