

Industrigata 63A

2 soverom | 82 kvm | Aksjeleilighet





Velkommen til

Industrigata 63A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
35	Nabolagsprofil
36	Tilstandsrapport
51	Egenerklæringsskjema
59	Andre vedlegg
81	Kontaktinfo
84	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
87	Forbrukerinformasjon om budgivning
88	Budskjema

Nøkkelinformasjon



Lys og gjennomgående 3-roms m/b.balkong og to ildsteder -
Oppussing m/stort potensial - Ingen dokumentavgift

Prisantydning	6 990 000,-
Omkostninger	8 750,-
Totalpris	7 070 979,-
Fellesgjeld	72 229,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 422,-
BRA-i	82 kvm
Soverom	2
Boligtype	Aksjeleilighet
Byggeår	1928
Eierform	Aksje

Kort fortalt

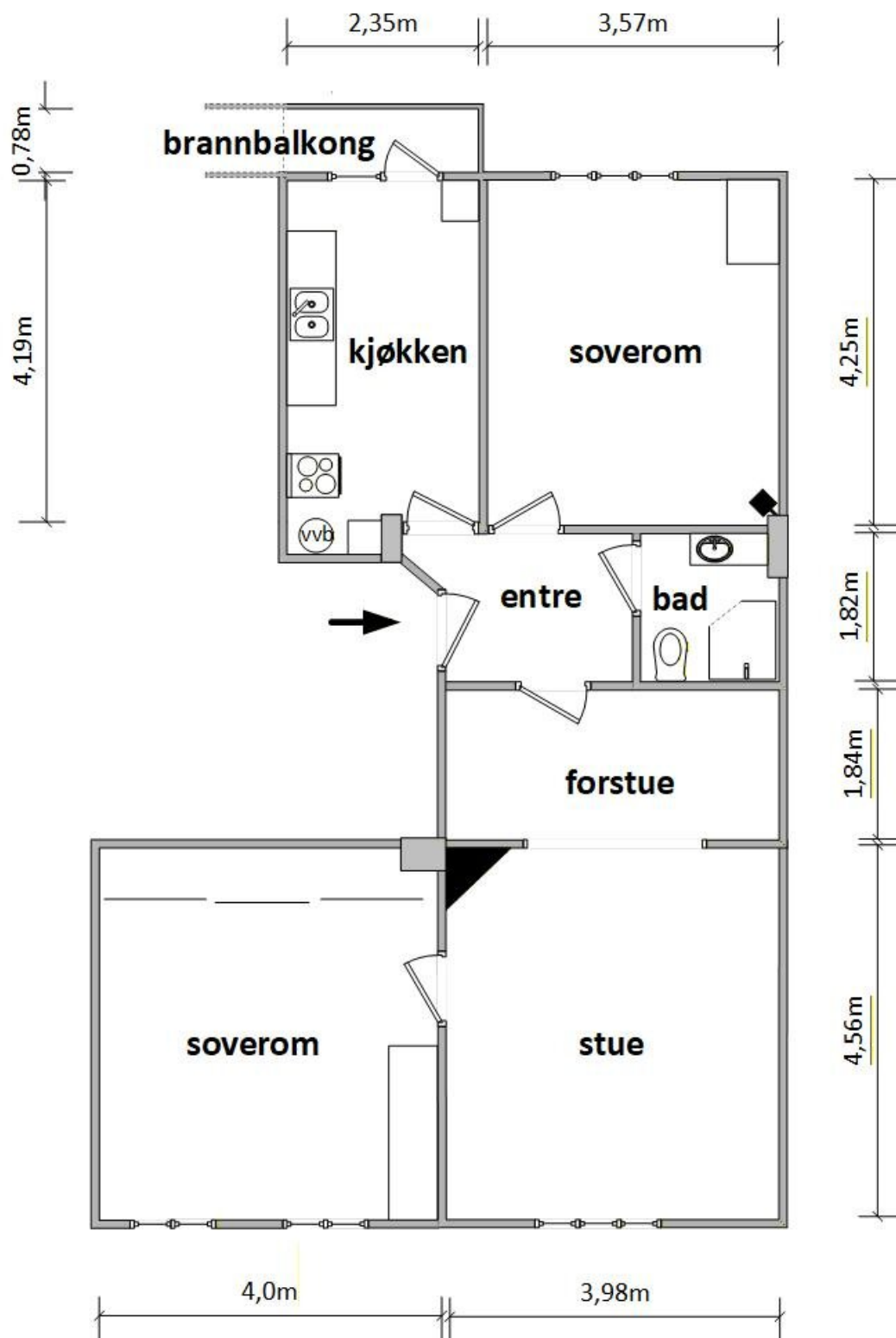
Meget attraktiv 3-roms med etterspurt beliggenhet på Majorstuen. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje, er gjennomgående og har svært gode lysforhold. Leiligheten holder en gjennomgående enkel standard og har behov for oppussing. Her kan man skape drømmeboligen!

Innhold: Entré, forstue, stor stue, to romslige soverom og separat kjøkken med utgang til brannbalkong. Brannbalkongen vender mot hyggelig bakgård, har gode solforhold og plass til utemøbler - perfekt for late sommerdager! Det antas mulig å flytte kjøkkenet til forstuen hvis man vil gjøre om på planløsningen, se alt. plantegning i bildekarusellen.

Høydepunkter:
Stor 3-r m/potensial
Solrik brannbalkong
Populær beliggenhet
Ingen dokumentavgift
To hyggelige ildsteder

Velkommen!

Industrigt. 63 A – 4. etg.



Tegningen er en skisse. Avvik vil forekomme.
Tegnet av Bjørn Hallmo, Takstmann NITO, tlf: 90187079

















Romslig soverom med god plass til dobbeltseng



Soverommet er utstyrt med praktisk garderobeløsning

Ved siden av gode oppbevaringsløsninger i leiligheten disponerer boligen også to eksterne boder: én loftsbod og én kjellerbod, begge på ca. 5 kvm













Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
8-0195/26

Boligtype og eierform
Aksjeleilighet (Aksje)

Selger
Bjørge Andersens dødsbo v/advokat Gitte Lundh

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)
72 229,- (Andel av fellesgjeld)

7 062 229,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
6 250,- (Eierskiftegebyr)
2 500,- (Pantenotering kjøpers pant aksje)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

8 750,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 250,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

7 070 979,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 080 479,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1928

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer

BRA-i: 82 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 92 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré, bad, kjøkken, stue, 2 soverom.
Total BRA: 82 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellebod.
Total BRA: 5 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på aksjelagets fellesareal, men disponeres av denne leiligheten. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Loftsboden har skråtak. Målbart areal utgjør ca. 5 m². Kjellerbod utgjør ca. 5 m². Brannbalkongens areal, delen som tilligger leiligheten utgjør snaue 2 kvm.

Innhold

4. etasje: Entré, bad, kjøkken, stue, 2 soverom.

I tillegg disponerer leiligheten to boder: én loftsbod og én kjellerbod, begge på ca. 5 kvm.

Standard

Entré:
Entré med malte overflater på vegger og himling, samt gulv med parkett.

Stue:
Stue med parkett på gulv og malte overflater på vegger og himling. Tak høyde målt til ca. 262 cm. Det er registrert noe skjevheter i gulv. Stuen har kamin som oppvarmingskilde.

Kjøkken:
Kjøkken med eldre innredning og belegg på gulv. Naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg. Komfyrvakt og

lekkasjevarsler er installert. Kjøkkenet fremstår med behov for modernisering ut fra alder.

Soverom 1 og 2:

To soverom med laminat på gulv og malte overflater på vegger og himling. Vedovn installert på ett av soverommene. Overflater bærer preg av normal slitasje og det må påregnes oppgraderinger.

Bad:

Bad med flis på gulv og vegger. Varmekabler i gulv. Badet har eldre standard og det må påregnes oppgradering for å tilfredsstille dagens krav.

Parkering

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

- Dette er et bo under offentlig skifte hvor bostyrer ikke har nærmere kjennskap til eiendommen.
- Avdødes eiertid er uvisst.

Bygningssakkyndig

Bjørn Hallmo AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer:

Beskrivelse:

Isolerglassvinduer fra 1986. Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet.

Takstmannen anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet, og kan være synlig kun sporadisk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Det ble registrert at tetningslister var noe overmalt, noe som gjør at tetningslistene blir hardere og isoleringsevnen reduseres. Videre har vinduene ikke barnesikring.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak: Barnesikringer kan ettermonteres og er ikke kostnadskrevende. Vinduene har en alder som tilsier at utskiftinger bør vurderes.

- Dør til brannbalkong:

Beskrivelse:

Dør med isolerglassvindu fra 1986. Det ble ikke registrert punktert vindu eller kondensering på befaringstidspunktet. Takstmannen anmerker at det kan være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet, og kan være synlig kun sporadisk.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Det ble registrert at tetningslister var noe overmalt, noe som gjør at tetningslistene blir hardere og isoleringsevnen reduseres.

Dørens håndtak er noe løst. Videre er døren vanskelig å lukke.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Det ble registrert at tetningslister var noe overmalt, noe som gjør at tetningslistene blir hardere og isoleringsevnen reduseres. Dørens håndtak er noe løst. Videre er døren noe vanskelig å lukke. Konsekvens/tiltak

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak: Døren har en alder som tilsier at utskifting bør vurderes.

- Balkonger, terrasser og rom under terreng:

Beskrivelse:

Brannbalkongen har tilgang fra kjøkkenet. Brannbalkongen er kun besiktiget fra "oversiden". Konstruksjonen ellers er ikke vurdert.

Brannbalkongen utgjør rømningsvei, i tillegg til trappegangen

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Se rapportens siste moment

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak: Det er ikke krav til å utbedre nevnte avvik for rekkverket.

- Pipe og ildsted:

Beskrivelse:

Kamin i stuen.

Vedovn i ene soverommet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Det ble ikke registrert tilfredsstillende sikring på gulv foran fyringskilder. For eldre ildsteder: Tilfredsstillende sikring mot gnister mangler på gulvet foran peisen.

Avstand fra bunn av ildsted til kant av platen skal utgjøre minimum 80 cm. Pipeløpet i stuen er kladd med malt tapet.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak: Ellers anbefales på generelt grunnlag at kontroll av fagmann utføres før ildsteder benyttes. Tapeten anbefales fjernes (hør med fagmannen)

- Vannledninger:

Beskrivelse:

Vannledninger er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Vannrør er av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak: Kontroll av fagmann anbefales utføres. Oppgraderinger må påregnes.

- Ventilasjon:

Beskrivelse:

Leiligheten har naturlig ventilasjon. Luft tilføres via yttervegg. Det er ventiler for luft ut i kjøkken og bad. Det er også lufteventil i forstue.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Badet har ikke tilfredsstillende tilførsel av luft.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak: Tilførsel av luft til badet kan rettes når badet totalrehabiliteres. Dog gir naturlig ventilasjon i et baderom uansett TG 2.

Tilluft er viktig for at avtrekket skal fungere tilfredsstillende. Lufteventilen i kjøkkenet må åpnes.

- Varmtvannstank:

Beskrivelse:

Varmtvannsbereeder er plassert i kjøkkenet. Dette er en type benkebereeder, plassert i hjørnet i kjøkkenet

Vurdering av avvik:

• Det er avvik: Berederen antas ha en alder som tilsier at denne bør fornyes. Videre har berederen ikke synlig overløpsventil som leder eventuelt lekkasjevann til sikkert sted.

Konsekvens/tiltak:

• Tiltak: Ny bereeder anbefales anskaffes.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Etasjesskille/gulv mot grunn:

Beskrivelse:

Høyde under himling ble målt til nesten 262 cm i stuen.

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.

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i

standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Store skjevheter ble registrert.

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.

- Bad

Beskrivelse:

Noe overflatearbeider er blitt utført. Badet har, byggeteknisk sett, eldre standard.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 – 500 000

Innbo og løsøre

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Energi og oppvarming

Energimerking

Selger har ikke energimerket boligen i forbindelse med salget.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Kamin i stuen.

Vedovn i ett av soverommene.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 422,- pr. mnd.

Inkluderer: Vaktmestertjeneste, trappevask, kommunale avgifter, renovasjon, bredbånd, felles byggforsikring og forretningsførsel.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 318 095,- pr. 2025

Sekundærbolig: Kr 9 272 378,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens

boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Formuesverdi

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Aksjeselskapet

Om aksjeselskapet

Aksjeselskapet Industrigaten 63 har som formål å innkjøpe, bebygge og drive eiendommen Industrigaten 63 i Oslo med kontor i Oslo.

Fra styreleder opplyses følgende om utførte arbeider og vedlikehold:

2025: Utskifting til nye automatsikringsskap i begge

oppganger

2025: Portrom malt

2024: Beskjæring av større trær i bakgården

Installasjon av strømbesparende sensorbelysning i vaskeri

Oppgradering av felles vaskeri med nye vaskemaskiner og utslagsvask

Oppgradering av bakgård med ny terrasseplattning (tidligere paviljong revet). Det planlegges løsning for tak/overbygg

Utskifting av brannslukningsapparater i alle boenheter, samt montering av nye enheter i kjeller og loft

2021: Skorsteinsrenovering, installasjon av sentralt brannvarslingsanlegg, nye branddører til kjeller og loft, samt utbedring og brannsikring av tak i portrom

Før 2019: Rørfornyning og fasadeoppussing

Planlagte tiltak:

Montering av kodelåser i portrom

Beising av ny terrasseplattning

Ellers arrangeres dugnad hver høst med raking av løv ute, samt tømning av søppel og skrot.

Det er p.t. ikke planlagt økning i fellesutgifter. Styret ser på dette på nytt på generalforsamlingen i juni.

Balkongprosjekt:

Aksjelaget har et pågående balkongprosjekt; de har kommet dit i prosjektet at prosjektleder og arkitekt er blitt engasjert og jobber med byggesøknad. Det er snakk om å bygge balkonger inn mot bakgården. For 2. og 3. etasje enkeltstående balkonger. For 4. og 5. etasje rive eksisterende brannbalkonger og bygge nye, større balkonger med skillevegger mellom hver enhet. Det må tas forbehold om hvordan den endelige søknaden blir og hva som blir utfallet av søkeprosessen. Prosjektet betales av de enhetene som får balkong/ ny balkong. Estimert kostnad er estimert i intervallet kr. 150 000-250 000.

Det opplyses fra styreleder at denne seksjonen ikke deltar i prosjektet, og det vil ikke bli etablert balkong tilhørende leiligheten, men at den nåværende brannbalkongen vil bli værende.

Forretningsfører

Advokat Trond Erik Andersen

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i Aksjelaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever godkjennelse fra styret iht. aksjeloven. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for at overdragelsen blir godkjent, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom

styre godkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 72 229,- pr. 31.12.2025

Felleslån i Handelsbanken 9053 70 79621

Lånesaldo per 1.1.2026 er 1.877.975.

Siste avdrag 30.6.2047.

Det praktiseres ikke individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 5 794,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr 53 366,-.

Megler har ikke mottatt budsjett for 2025.

Vedtekter og husordensregler

Balkonger som oppføres anses som tilleggsdel tilhørende den aktuelle aksjen. Bruksretten til balkongen er eksklusiv for aksjeeier, og følger aksjen ved eierskifte. Aksjeeier som har etablert balkong har fullt ansvar for drift, vedlikehold og forsvarlig bruk av balkongen. Aksjelaget har ikke vedlikeholdsplikt for slike balkonger. Tilbygg, påbygg og andre innvendige endringer av boligen må ikke igangsettes før samtykke fra styret er gitt. Slike arbeider skal være i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

-Bare fysiske personer kan erverve og eie selskapets aksjer.

-Dyrehold må godkjennes av styret.

Aksjelagets vedtekter er vedlagt.

Aksjeselskapets forsikring

Gjensidige

Polisenr. 69173985

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 787 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at aksjeselskapet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv og svært sentral beliggenhet på Majorstuen, i et hyggelig og populært boligområde med kort vei til alt byen har å tilby. Bogstadveien ligger kun få minutters gange unna og byr på et yrende byliv med et bredt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, kaféer, restauranter, barer og spesialbutikker. Like i nærheten finner du populære spisesteder som Delicatessen og Restaurant Ludo. Går man i motsatt retning har man Bislett med blant annet Café Laundromat og St. Lars for å nevne noen.

Området byr på mange flotte parker og rekreasjonsmuligheter. Stensparken ligger kun et steinkast unna, mens Frognerparken med Vigelandsparken, Frognerbadet, Frogner stadion og Frogner tennisanlegg ligger innen kort gangavstand, perfekt for turer, trening og fritid året rundt. I tillegg finnes Uranienborgparken, Slottsparken og Marienlystparken i nærområdet.

Det er kort vei til barnehager, skoler, høyskoler og Universitetet i Oslo. Området har også et godt utvalg av treningssentre som SATS Fagerborg og Bislett bad ligger en kort spasertur fra leiligheten. Majorstuen er et sentralt kollektivknutepunkt med alle T-banelinjer, flere trikke- og busslinjer samt flybuss – her kommer du deg enkelt til hele Oslo.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men

ekspedisjonsdokument datert 1926.

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest.

Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for 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.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet eierborettslaget boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til "byggeområde for boliger". For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Pågående byggesaker:

Åsaveien 2 - bruksendring av televerksbygning til bolig, med fasadeendring, tilbygg

Saksnummer 2025/09658 - Byggesak

Mottatt sak 15.09.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202107111

Status Under behandling

Schønings gate 15 - bruksendring av loft (H05) til hoveddel for å etablere to nye boenheter og fasadeendring

Saksnummer 2025/12066 - Byggesak

Mottatt sak 10.10.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202452523

Status Under behandling

Schønings gate 14 A - oppføring av 9 balkonger

Saksnummer 2025/18264 - Byggesak

Mottatt sak 24.10.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202216289

Status Under behandling

Schønings gate 14 A - C - innredning 4 nye loftsleiligheter, bruksendring av fellesareal/ boder og fasadeendring

Saksnummer 2025/11967 - Byggesak

Mottatt sak 09.10.2025

Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202206021

Status Under behandling

Fagerborggata 6 A - etablering av basestasjon med antenner

Saksnummer 2025/23473 - Byggesak

Mottatt sak 22.12.2025

Status Under behandling

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig.

Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller der boligaksjeselskapet sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterett i andelen for krav

på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf borettslagsloven §1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Leiligheten er grovt rengjort før visning og vil ikke bli ytterligere rengjort før overtagelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Dødsbo

Boligen selges som dødsbo og selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor eksistere feil, skader eller andre forhold ved boligen som ikke er spesifikt opplyst i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å undersøke boligen særlig grundig.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, 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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:

Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsgjøring og gjelder fra overtakelsen.

Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for 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 avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsめglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som 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 Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 70 622,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 900,-

Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-

Nordvik Ekstra Medium - Tillegg (ekstra digital markedsføring) kr. 6 200,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 400,-

Utlegg:

Informasjon forretningsfører ca. (kan variere) kr. 3 750,-

Pantesperre m/urådighet aksje ca.(kan variere) kr. 2 500,-

Utlegg foto ca. (fakturerer direkte) kr. 6 900,-

Samlet skal selger betale kr. 155 672,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 21. april 2026

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 40881458

Megler

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmegler MNEF
Tlf. 97405045

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C

0369 OSLO

Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Majorstuen Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Industrigata 63A

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 219 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Bolteløkka skole (1-7 kl.)	9 min
341 elever, 18 klasser	0.7 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	12 min
658 elever, 43 klasser	1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	12 min
971 elever, 65 klasser	1 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	9 min
408 elever, 30 klasser	0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	10 min
416 elever, 25 klasser	0.8 km
Heltberg Bislett	9 min
Kristelig gymnasium	9 min
450 elever, 15 klasser	0.8 km

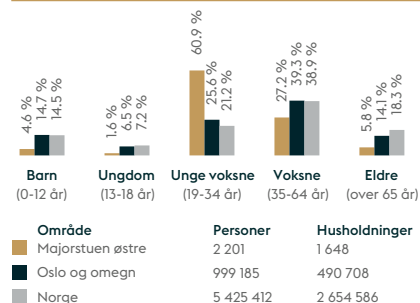
Offentlig transport

Bogstadveien	4 min
Linje 1N, 2N, 11N	0.4 km
Bogstadveien	4 min
Linje 11, 19	0.4 km
Majorstuen	11 min
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.9 km
Nationaltheatret stasjon	22 min
Totalt 10 ulike linjer	1.8 km
Oslo S	11 min
Totalt 24 ulike linjer	3.9 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5 ...)	3 min
72 barn	0.2 km
Godbiten barnehage (1-5 år)	6 min
35 barn	0.5 km
Rosenborg barnehage (2-6 år)	6 min
25 barn	0.5 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Høflige 57/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

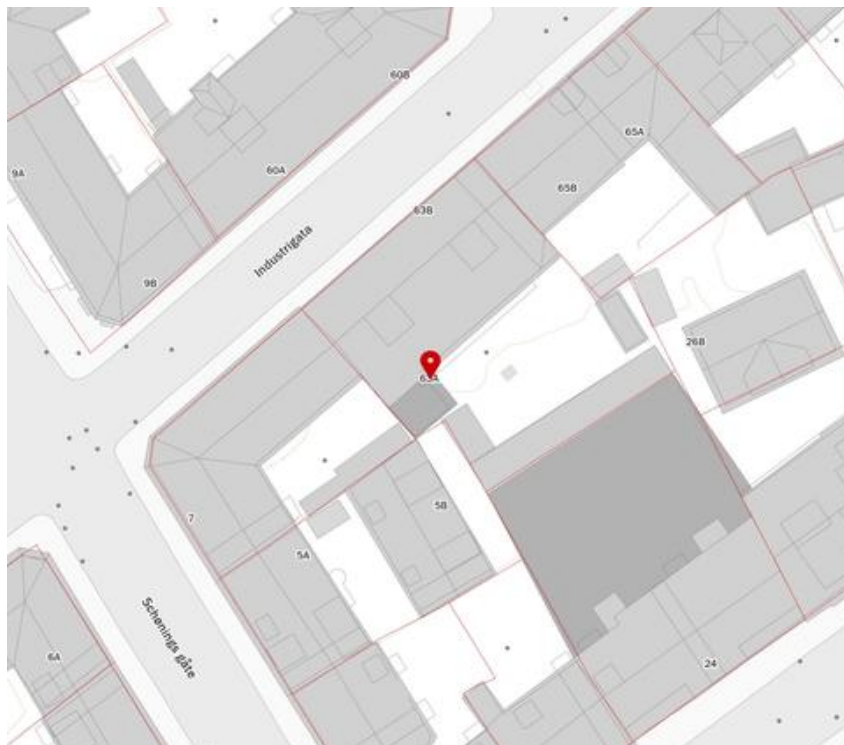
Sport

Dronning Astrids plass streetb...	5 min
Stensparken - balløkke	6 min
SATS Fagerborg	4 min
SATS Yoga Majorstuen	5 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 81/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100



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

Tilstandsrapport

📍 Industrigata 63 A, 0357 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 214, bnr. 141

Aksjenummer 31-33

Sum areal alle bygg: BRA: 92 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 15.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 18214-1411

Eiendomsverdi ref nr: TW1990

Foretak: Bjørn Hallmo AS

Takstingeniør: Bjørn Hallmo



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

Rapportansvarlig



Bjørn Hallmo

takst@hallmo.no

901 87 079

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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Leiligheten har eldre og enkel standard.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet har byggeteknisk sett eldre standard. Noe overflatearbeider er utført. Arbeidene synes ikke være profesjonelt utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har eldre utidsmessig standard

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten er eiet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

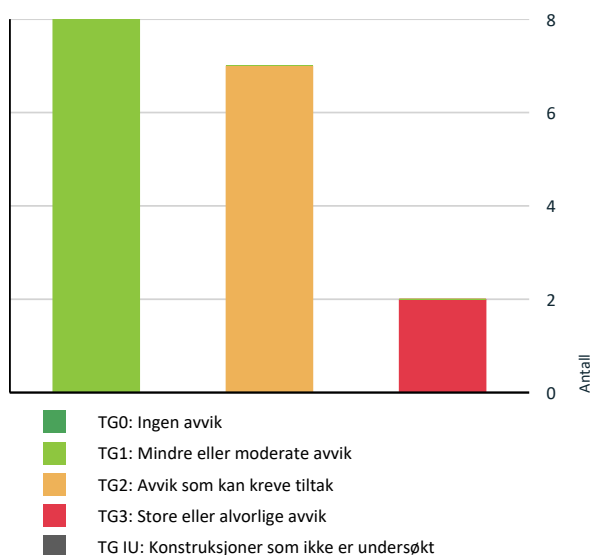
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegningen er fra før byggeperioden og er noe vanskelig å lese. Dette betyr ikke at noe er galt. Kjøkkenet og tilstøtende soverom har byttet plass. Dette soverommet var opprinnelig en spisestue, med tilgang direkte fra kjøkkenet, som i dag er blendet. Nå kun dør mot entre. Antall byggemeldte rom stemmer

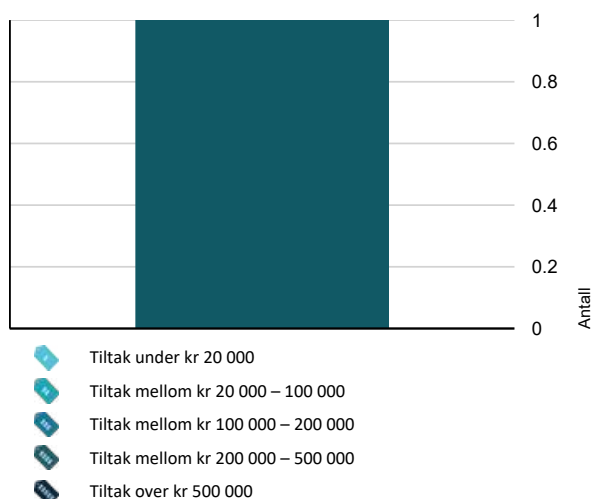
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 4. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dør til brannbalkong [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Isolerglassvinduer fra 1986.
Det ble ikke registrert punkterte vinduer eller kondensering på befaringstidspunktet. Takstmannen anmerker at det kan det være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet, og kan være synlig kun sporadisk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at tetningslister var noe overmalt, noe som gjør at tetningslistene blir hardere og isoleringsevnen reduseres. Videre har vinduene ikke barnesikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Barnesikringer kan ettermonteres og er ikke kostnadskrevende. Vinduene har en alder som tilsier at utskiftinger bør vurderes.

TG 2 Dør til brannbalkong

Beskrivelse

Dør med isolerglassvindu fra 1986.
Det ble ikke registrert punktert vindu eller kondensering på befaringstidspunktet. Takstmannen anmerker at det kan det være vanskelig å registrere slike forhold, da dette er avhengig av temperatur og luftfuktighet, og kan være synlig kun sporadisk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert at tetningslister var noe overmalt, noe som gjør at tetningslistene blir hardere og isoleringsevnen reduseres. Dørens håndtak er noe løst. Videre er døren noe vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren har en alder som tilsier at utskifting bør vurderes.

TG 1 Entredør

Beskrivelse

Entredør er fornyet, ukjent hvilket år.
Døren er lyd- og brannklassifisert.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Brannbalkongen har tilgang fra kjøkkenet.
Brannbalkongen er kun besiktiget fra "oversiden". Konstruksjonen ellers er ikke vurdert.
Brannbalkongen utgjør rømningsvei, i tillegg til trappegangen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Se rapportens siste moment

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav til å utbedre nevnte avvik for rekkverket.

INNENDIG

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser i bad. Belegg i kjøkken.
Laminat begge soverommene. Parkett i stuen.

TG 1 Overflater vegger

Beskrivelse

Fliser i bad.
Malt tekstiltapet og glassfiberstrie ellers.
Det ble registrert noen skjolddannelse.
Det må påregnes skruer hull etc for vegghengte bilder etc som fjernes. Oppgraderinger av overflater må påregnes, noe som ikke er uvanlig ut fra alder.

TG 1 Overflater himling

Beskrivelse

Malte himlingflater.
Det ble registrert lett oppsprekk, samt noen skjolddannelse.
Oppgraderinger av overflater må påregnes, noe som ikke er uvanlig ut fra alder.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Høyde under himling ble målt til nesten 262 cm i stuen.

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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Store skjevheter ble registrert.

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 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Kamin i stuen.
Vedovn i ene soverommet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert tilfredsstillende sikring på gulv foran fyringskilder. For eldre ildsteder: Tilfredsstillende sikring mot gnister mangler på gulvet foran peisen. Avstand fra bunn av ildsted til kant av platen skal utgjøre minimum 80 cm. Pipeløpet i stuen er kladd med malt tapet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ellers anbefales på generelt grunnlag at kontroll av fagmann utføres før ildsteder benyttes.

Tapeten anbefales fjernes (hør med fagmannen).

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Eldre speildører.

Dørene fungerer tilfredsstillende ut fra alder.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Noe overflatearbeider er blitt utført.

Badet har, byggeteknisk sett, eldre standard.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

I henhold til avhendingsloven skal det, om mulig, foretas fuktsøk inne i veggkonstruksjonen, mot dusjonen. Her er veggene i betongkonstruksjon, mot naboelighet, samt mot stuen. Hulltaking er derfor ikke utført.

Det ble foretatt fuktsøk på enkelte steder ellers inne i baderommet. Ingen unormale verdier ble registrert. Tg 1 settes ut fra utførte fuktsøk. Fuktsøket gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Eldre, utidsmessig, innredning.

Vann i kjøk var avstengt.

Komfyrvakt og lekkasjevarsler er installert. Dette var ikke et krav ut fra innredningens alder. Dog skal lekkasjevarslerens "følere" ligge under innredningen, nede på gulvet under alle vanninstallasjoner, noe som ikke kunne registreres.

TG 1 settes ut fra at innredningen ikke har avvik utover normal slitasjegrad for et kjøkken av denne alderen.

Dog innredningens alder tilsier at oppgraderinger vil utføres.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Luft tilføres kjøkkenet via ventil i ytterveggen. Ventilen på innsiden er registrert inne i et av skapene (mot yttervegg).

Avtreksventil for å føre luft ut er plassert over/ved siden av døren inn til kjøkkenet. Denne har en fri posisjon, men må åpnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger er av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vannrør er av eldre årgang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontroll av fagmann anbefales utføres. Oppgraderinger må påregnes.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Luft tilføres via yttervegg

Det er ventiler for luft ut i kjøkken og bad.

Det er også lufteventil i forstuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Badet har ikke tilfredsstillende tilførsel av luft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilførsel av luft til badet kan rettes når badet totalrehabiliteres.

Dog gir naturlig ventilasjon i et baderom uansett TG 2. Tilluft er viktig for at avtrekket skal fungere tilfredsstillende.

Lufteventilen i kjøkkenet må åpnes.

Fyring

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Varmekabler (eldre) i badet.
Ellers kamin i stuen og vedovn i det ene soverommet.
Fyringskilder må kontrolleres av fagmann.
Videre, kaminen og vedovnen må ikke benyttes før etter at kontroll er utført.
TG er derfor ikke satt.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kjøkkenet.
Dette er en type benkebereder, plassert i hjørnet i kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Berederen antas ha en alder som tilsier at denne bør fornyes.
Videre har berederen ikke synlig overløpsventil som leder eventuelt lekkasjevann til sikkert sted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny bereder anbefales anskaffes.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er av eldre årgang.
Da dette er et dødsbo, er ingen opplysninger fra eier mottatt.

Generell kommentar

Da dette er et dødsbo og ingen informasjon er mottatt, anbefales kontroll på generelt grunnlag.
Det er ikke et krav om å sette TG på det elektriske.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Tilfredsstillende brannslukningsapparat ble ikke registrert.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke krav til å rette på rekkverket.
Tilfredsstillende brannslukningsapparat, eller brannslange, må anskaffes.

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.

Areal 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 byggningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
4. etasje	82			82	2		82
Boder i kj.etg og loftsetg.		10		10		2	12
SUM	82	10			2	2	94
SUM BRA	92						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom		
Boder i kj.etg og loftsetg.			

Kommentar

Loftsboden har skråtak. Målbart areal utgjør ca. 5 m².

Kjellerbod utgjør ca. 5 m².

Brannbalkongens areal, delen som tilligger leiligheten utgjør snaue 2 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegningen er fra før byggeperioden og er noe vanskelig å lese. Dette betyr ikke at noe er galt. Kjøkkenet og tilstøtende soverom har byttet plass. Dette soverommet var opprinnelig en spisestue, med tilgang direkte fra kjøkkenet, som i dag er blendet. Nå kun dør mot entre. Antall byggemeldte rom stemmer

Nyere håndverkstjenester

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



Ja



Nei

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)
Boligbygg med flere boenheter	82	10

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Primærareal opplyses ut fra meglers ønske.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2026	Bjørn Hallmo	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	141		0	804.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Industrigata 63 A

Hjemmelshaver

Aksjeselskapet Industrigaten 63

Aksjeobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Aksjeselskapet Industrigaten 63	933273385			Björg Andersens bo

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer

31-33

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende på Fagerborg, i kort gangavstand til Majorstuen. Leiligheten er gjennomgående i 4. etasje og har tilgang til brannbalkong fra kjøkkenet.

Adkomstvei

Industrigata er kommunal.

Tilknytning vann

Private stikkledninger fra kommunalt nett.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger fra kommunalt nett.

Om tomten

Tomten er eiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.04.2026	Signert av bostyrer	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

Denne rapporten tar for seg leiligheten. Bygningen ellers er ikke vurdert/inspisert og er derfor ikke en del av tilstandsrapporten. For noen av momentene ligger ansvaret for vedlikehold hos sameiet/borettslaget. Informasjon rundt dette fremkommer i vedtekter og husordensregler. Det elektriske anlegget, røranlegget, fyringskilder, tekniske innredninger, eventuelle piper etc. er ikke testet. Det anbefales alltid på generelt grunnlag, for disse momentene, å kontakte en autorisert elektriker, rørlegger, fagmenn og/eller det stedlige brannvesen. En tilstandsrapport vil ikke avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler som først fremkommer ved en eventuell åpning av konstruksjoner. Oppgitt informasjon i rapporten om fornyelser/moderniseringer/oppgraderinger og/eller lignende, er basert på mottatte opplysninger, eller i henhold til oversikt hos Plan- og bygningsetaten. Dagens eier(e) er arving(er) som ikke har samme kjennskap til leiligheten som en eier som har bodd i leiligheten.

PERSONVERN



Signing Information

Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Gitte Marie Lundh Martinsen

9578-5999-4-2738612

2026-04-15 08:45:56



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
15. apr. 2026
Oppdragsnummer
8-0195/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Industrigata 63A, 0357 OSLO	Meglerfirma Nordvik Majorstuen
Selgere Gitte Lundh	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 1. januar 2000	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Ja. Bjørg Andersen	Har du kjennskap til eiendommen? Nei
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Nei	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: N.A. Forsikret i: N.A.	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

Side 1 av 6

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

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

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

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

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Eventuell kommentar: Bo under off skifte uten kjennskap til eind

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 8-0195/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn

Gitte Marie Lundh Martinsen

Dato

2026-04-15

Identifikasjon



Gitte Marie Lundh Martinsen



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

Advokat Trond Erik Andersen

Vår ref: 8-0195/26
Oslo, 15.04.2026

Megleropplysninger på Industrigata 63A - aksjenr. 31-33 i Oslo kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn

Bjørge Andersen

Fødselsdato

30.04.1940

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på					
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post		
	Heidi Andrusen	9762 63 58	heidia2005@hotmail.com		
INFORMASJON OM EIENDOMMEN					
Aksjeselskapets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune	
Aksjeselskapets org.nr:	933 273 385		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har aksjeselskapet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?		
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med disse aksjene?		☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for aksjeselskapet	Forsikringsselskap og polisenr.				
	Gjennidige 69173985				
Har aksjeselskapet hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.		
PARKERING OG GARASJE					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☐ Ja ☒ Nei		Plassens nummer:		
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i aksjeselskapet?	☐ Ja ☒ Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr

NORDVIK
Nordvik Majorstuen
Org.nr: 914449936
Sørkedalsveien 8C, 0369 Oslo

**NORDVIK**

nordvikbolig.no

DYREHOLD					
Er dyrehold tillatt?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <i>Ma' godkjennes av styret.</i>			
Er det forkjøpsrett i aksjeselskapet?	☐ Ja ☒ Nei	Antall dagers forkjøpsrett:			
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvilke?			
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?		<i>Gjelder kr. 500 per måned.</i>	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?			
LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE					
Aksjeselskapets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1 <i>Handelsbanken</i>	<i>1.867.351</i>	<i>3/6-2047</i>	<i>6,5%</i>		
2					
Betaler aksjeselskapet avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? <i>3/6-2047</i>			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er aksjens andel fellesgjeld?	Kr <i>72.229,-</i>				
Har aksjeselskapet formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hva er total formue? Kr <i>150.636,-</i>		Hva er aksjens andel formue? Kr <i>5794,-</i>	
Finnes det tilhørende partialobligasjon/innskuddsbevis til aksjen?				☐ Ja ☒ Nei	
HUSLEIE OG ANDRE KOSTNADER					
Husleie pr. mnd.	Kr <i>4422,-</i>	Er det restanse?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, restanse kr <i>17.688,-</i>	
Forfallsdato:	<i>1. i mnd</i>	Husleien inkluderer: <i>se regningskopet.</i>			
Husleiens fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:					
Avregnes husleien?	☒ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av husleien?		<i>Følgende på anmerkning i juni 26.</i> ☐ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny husleie:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Har aksjeselskapet sikringsfond?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringsselskap?			

NORDVIK

Nordvik Majorstuen
Org.nr: 914449936
Sørkedalsveien 8C, 0369 Oslo

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN			
Aksjens renteinntekter kr:	6,-	Aksjens renteutgifter kr:	5.014,-
GEBYR			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 6.250,-	Kontonummer for betaling: 150327 18040
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 3750,-	Kontonummer for betaling: 150327 18040
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse: Notariusgebyr	kr 2.500,-	Kontonummer for betaling: 150327 18040
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER			
Skriv her:			

For Advokat Trond Erik Andersen

17/4-26
Sted, dato


Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post k.frostad@nordvikbolig.no.

På forhånd takk!

Faktura kan sendes til:

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Org.nr.: 914449936
Sørkedalsveien 8C
0369 Oslo

Med vennlig hilsen

Karoline Lillebø Kling Frostad
Eiendomsmegler MNEF
+47 974 05 045 / k.frostad@nordvikbolig.no

7.10.2025

VEDTEKTER FOR A/S INDUSTRIGATEN 63

§ 1

Aksjeselskapet Industrigaten 63 har som formål å innkjøpe, bebygge og drive eiendommen Industrigaten 63 i Oslo med kontor i Oslo.

§ 2

Aksjekapitalen er kr. 102.500, - fordelt på 41 aksjer á kr. 2.500, - fullt innbetalt.

§ 3

Aksjonær med minst 3 aksjer har rett til leie av en 3 værelses leilighet eller stor butikk, med minst 2 aksjer rett til å leie en 2 værelses leilighet og med 1 aksje rett til å leie en 1 værelses leilighet eller en liten butikk mot å svare forskuddsvis den til enhver tid av styret bestemte husleie.

§ 4

Kun fysiske personer kan eie de aksjer som gir rett til leie av leilighet.

Enhver aksjeeier er ansvarlig for forskriftsmessige røykvarslere og at brannslukkeutstyr er på plass i leiligheten.

§ 5

Selskapets anliggender ledes av et styre på 3 medlemmer med 1 varamann, valgt for ett år ad gangen. Minst 2 av styrets medlemmer må være aksjonærer. Styret velger selv sin formann. Selskapet forpliktes ved formannens underskrift sammen med et av styremedlemmene. Styret ansetter forretningsfører.

§ 6

Ordinær generalforsamling avholdes hvert år innen utgangen av juni. Innkallelse skjer med 8 dagers varsel i rekommandert brev. På den ordinære generalforsamlingen skal følgende spørsmål behandles og avgjøres:

1. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse.
2. Anvendelse av årsoverskudd eller dekning av underskudd i henhold til den fastsatte balanse og spørsmål om utdeling av utbytte.
3. Andre saker som etter lov eller vedtekter hører under generalforsamlingen.

§ 7

Ekstraordinær generalforsamling sammenkalles når styret finner det påkrevet eller når det overensstemmende med bestemmelsene i lov om aksjeselskaper forlanges av aksjonærer der ønsker behandlet et anliggende som henhører under generalforsamlingens avgjørelse, eller når det ellers måtte være bestemt i aksjeloven. Innkallelsen der foregår som i § 6 bestemt, skal tydelig angi de saker som vil komme under behandling.

§ 8

På generalforsamling har hver aksje en stemme. Fraværende kan møte ved fullmektig.

§ 9

Fremleie og utlån av leilighet skal meldes til forretningsfører og styreleder og innebærer et gebyr på kr. 500,- pr. måned.

§ 10

Skifte av næringsvirksomhet i lokaler kan ikke foretas med mindre styret samtykker.

§ 11

Tilbygg, påbygg og andre innvendige endringer av boligen må ikke igangsettes før samtykke fra styret er gitt. Slike arbeider skal være i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Tilsvarende gjelder for eventuelle utvendige tilbygg eller inngrep i fasaden.

Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.

Aksjonærene plikter å bruke autoriserte håndverkere til rørlegger-, elektriker- og byggetekniske arbeider og er selv ansvarlig for at denne dokumentasjonen foreligger ved behov/etterspørsel.

Balkonger som oppføres anses som tilleggsdel tilhørende den aktuelle aksjen. Bruksretten til balkongen er eksklusiv for aksjeeier, og følger aksjen ved eierskifte.

Aksjeeier som har etablert balkong har fullt ansvar for drift, vedlikehold og forsvarlig bruk av balkongen. Aksjelaget har ikke vedlikeholdsplikt for slike balkonger.

§ 12

Ved brudd på ikke økonomiske forpliktelser, kan styret ilegge en konvensjonalbot som kan fastsettes i form av en dag- eller ukemulkt og som er sikret i den panterett som er nevnt under § 13. Den bøtelagte kan anke til generalforsamlingen. (Som eksempel på slikt brudd kan nevnes at en aksjonær eller personer som er gitt adgang til boligen etter advarsel ikke avholder seg fra videre brudd på ordensreglene, slik de til enhver tid måtte lyde).

Dersom en aksjonær gjør seg skyldig i grov eller stadig gjentatte mislighold av sine forpliktelser etter disse vedtektene, eller bestemmelser avledet av disse, eller overfor en av aksjonærene, kan styret med minst 6 – seks – måneders skriftlig rekommandert varsel pålegge aksjonæren å fraflytte og selge boligen.

§ 13

Til sikkerhet for aksjonærenes og deres rettsetterfølgeres forpliktelser overfor aksjeselskapet, har aksjeselskapet panterett med kr. 10.000, - i aksjonærens aksjer. Med 6 – seks – måneders varsel kan generalforsamlingen med 2/3 flertall kreve denne sikkerhetsstillelse utvidet. Med en slik eventuell beslutning blir den ovennevnte panterett utvidet tilsvarende.

Panteretten skal til enhver tid ha prioritet innenfor 90 % av boligens verditakst. Taksten skal avholdes av en takstmann som er godkjent iht de enhver tids gjeldende krav fra "Sertifiseringsrådet for Takstpersonell i Norge (SETA), herunder kravene i den europeiske standarden NS-EN ISO/IEC 17024.

Aksjeselskapet kan kreve erstatning, egenandel ved forsikringsdekning og andre direkteutlegg dekket av aksjonæren ved skade som skyldes forsett eller uaktsomhet fra aksjonæren, aksjonærens husstand eller den disse har overlatt boligen til.

26. juni 2025 kl. 18.00 avholdtes den ordinære generalforsamling i aksjeselskapet Industrigaten 63 i Industrigaten 63.

Til stede var: Stig Amundsen, Susanne Frigstad, Kine Lunde, Heidi Andersen, Martine Casén, Sandra Rosenvinge, Aleksander Høvik, Kine H. Haaverstad, Benedicte Aurora Seland, Johan L. Føraas, Anniken Dahl, Henrik Ottesen og Amanda Halck. Dessuten møtte forretningsføreren Trond Erik Andersen.

1. **Innkallelse og dagsorden ble godkjent.** Som møteleder valgtes styreleder Heidi Andersen og referent Trond Erik Andersen. Til å undertegne protokollen valgtes Heidi Andersen og Martine Casén.
2. **Regnskap og revisjonsberetning** ble gjennomgått av Heidi Andersen og godkjent og Trond Erik Andersen besvarte spørsmål. Honorar 2024: Styreleder kr. 50.000. Styremedlemmer kr. 7.500 hver. Varamedlem får honorar kr. 3.000.
3. **Valg av medlemmer til styret.** Til styreleder ble enstemmig valgt Heidi Andersen. Til styremedlemmer ble enstemmig valgt Martine Casén og Aleksander Høvik. Til varamedlem ble enstemmig valgt Ulf Sigmund Sande-Ottersen.
4. **Budsjett 2025.** Ingen husleieøkning. Forretningsfører følger opp i høst om det er behov for eventuell økning.
5. **Info fra styret om diverse prosjekter/utbedringer.** Styreleder informerte om at gården har skifte ut hovedsikringer mv. Styret følger opp rehabilitering av utearealene i bakgården. Arbeidet starter i uke 27. Det vil bli montert kodelås på det ene toalettet i bakgården. Sjøppelrommet er også blitt malt. Styret følger opp vaktmesters arbeidsoppgaver. Det vil bli avholdt felles dugnad i høst.
6. **Eventuelt.** Når det gjelder etablering av balkonger følger Ulf Sigmund Sande-Ottersen dette opp. Martine Casén informere om at det var sendt ut en e-post til de som hadde meldt sin interesse 21.6.2025. Ta kontakt hvis du er interessert.

For å bedre helse, miljø og sikkerhet i gården er det viktig at alle beboerne årlig kontrollerer brannslukningsapparat og eventuelt skifte av batteri i brannvarslere, herunder gjøre seg kjent med rømningsveier i gården. Det er viktig at det ikke oppbevares søppel i gangene og at møbler og andre gjenstander ikke settes utenfor boder og kjellerarealet. Alle bør videre foreta en kontroll av eget el-anlegg.

Møtet ble hevet kl. 1900.



Heidi Andersen



Martine Casén

26. juni 2025 kl. 18.00 avholdtes den ordinære generalforsamling i aksjeselskapet Industrigaten 63 i Industrigaten 63.

Til stede var: Stig Amundsen, Susanne Frigstad, Kine Lunde, Heidi Andersen, Martine Casén, Sandra Rosenvinge, Aleksander Høvik, Kine H. Haaverstad, Benedicte Aurora Seland, Johan L. Føraas, Anniken Dahl, Henrik Ottesen og Amanda Halck. Dessuten møtte forretningsføreren Trond Erik Andersen.

1. **Innkallelse og dagsorden ble godkjent.** Som møteleder valgtes styreleder Heidi Andersen og referent Trond Erik Andersen. Til å undertegne protokollen valgtes Heidi Andersen og Martine Casén.
2. **Regnskap og revisjonsberetning** ble gjennomgått av Heidi Andersen og godkjent og Trond Erik Andersen besvarte spørsmål. Honorar 2024: Styreleder kr. 50.000. Styremedlemmer kr. 7.500 hver. Varamedlem får honorar kr. 3.000.
3. **Valg av medlemmer til styret.** Til styreleder ble enstemmig valgt Heidi Andersen. Til styremedlemmer ble enstemmig valgt Martine Casén og Aleksander Høvik. Til varamedlem ble enstemmig valgt Ulf Sigmund Sande-Ottersen.
4. **Budsjett 2025.** Ingen husleieøkning. Forretningsfører følger opp i høst om det er behov for eventuell økning.
5. **Info fra styret om diverse prosjekter/utbedringer.** Styreleder informerte om at gården har skifte ut hovedsikringer mv. Styret følger opp rehabilitering av utearealene i bakgården. Arbeidet starter i uke 27. Det vil bli montert kodelås på det ene toalettet i bakgården. Sjøppelrommet er også blitt malt. Styret følger opp vaktmesters arbeidsoppgaver. Det vil bli avholdt felles dugnad i høst.
6. **Eventuelt.** Når det gjelder etablering av balkonger følger Ulf Sigmund Sande-Ottersen dette opp. Martine Casén informere om at det var sendt ut en e-post til de som hadde meldt sin interesse 21.6.2025. Ta kontakt hvis du er interessert.

For å bedre helse, miljø og sikkerhet i gården er det viktig at alle beboerne årlig kontrollerer brannslukningsapparat og eventuelt skifte av batteri i brannvarslere, herunder gjøre seg kjent med rømningsveier i gården. Det er viktig at det ikke oppbevares søppel i gangene og at møbler og andre gjenstander ikke settes utenfor boder og kjellerarealet. Alle bør videre foreta en kontroll av eget el-anlegg.

Møtet ble hevet kl. 1900.

Heidi Andersen

Martine Casén

26. juni 2025 kl. 18.00 avholdtes den ordinære generalforsamling i aksjeselskapet Industrigaten 63 i Industrigaten 63.

Til stede var: Stig Amundsen, Susanne Frigstad, Kine Lunde, Heidi Andersen, Martine Casén, Sandra Rosenvinge, Aleksander Høvik, Kine H. Haaverstad, Benedicte Aurora Seland, Johan L. Føraas, Anniken Dahl, Henrik Ottesen og Amanda Halck. Dessuten møtte forretningsføreren Trond Erik Andersen.

1. **Innkallelse og dagsorden ble godkjent.** Som møteleder valgtes styreleder Heidi Andersen og referent Trond Erik Andersen. Til å undertegne protokollen valgtes Heidi Andersen og Martine Casén.
2. **Regnskap og revisjonsberetning** ble gjennomgått av Heidi Andersen og godkjent og Trond Erik Andersen besvarte spørsmål. Honorar 2024: Styreleder kr. 50.000. Styremedlemmer kr. 7.500 hver. Varamedlem får honorar kr. 3.000.
3. **Valg av medlemmer til styret.** Til styreleder ble enstemmig valgt Heidi Andersen. Til styremedlemmer ble enstemmig valgt Martine Casén og Aleksander Høvik. Til varamedlem ble enstemmig valgt Ulf Sigmund Sande-Ottersen.
4. **Budsjett 2025.** Ingen husleieøkning. Forretningsfører følger opp i høst om det er behov for eventuell økning.
5. **Info fra styret om diverse prosjekter/utbedringer.** Styreleder informerte om at gården har skifte ut hovedsikringer mv. Styret følger opp rehabilitering av utearealene i bakgården. Arbeidet starter i uke 27. Det vil bli montert kodelås på det ene toalettet i bakgården. Sjøppelrommet er også blitt malt. Styret følger opp vaktmesters arbeidsoppgaver. Det vil bli avholdt felles dugnad i høst.
6. **Eventuelt.** Når det gjelder etablering av balkonger følger Ulf Sigmund Sande-Ottersen dette opp. Martine Casén informere om at det var sendt ut en e-post til de som hadde meldt sin interesse 21.6.2025. Ta kontakt hvis du er interessert.

For å bedre helse, miljø og sikkerhet i gården er det viktig at alle beboerne årlig kontrollerer brannslukningsapparat og eventuelt skifte av batteri i brannvarslere, herunder gjøre seg kjent med rømningsveier i gården. Det er viktig at det ikke oppbevares søppel i gangene og at møbler og andre gjenstander ikke settes utenfor boder og kjellerarealet. Alle bør videre foreta en kontroll av eget el-anlegg.

Møtet ble hevet kl. 1900.

Heidi Andersen

Martine Casén

RESULTATREGNSKAP

AKSJESELSKAPET INDUSTRIGATEN 63

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2024	2023
Annen driftsinntekt	1	1 261 737	1 092 233
Sum driftsinntekter		1 261 737	1 092 233
Varekostnad		99 625	0
Lønnskostnad	2	131 061	137 490
Avskrivning av driftsmidler og immaterielle eiendeler	3	19 481	19 481
Annen driftskostnad	4	822 809	887 234
Sum driftskostnader		1 072 976	1 044 205
Driftsresultat		188 761	48 028
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		573	558
Nedskrivning av andre finansielle anleggsmidler		791	0
Annen rentekostnad		135 177	116 001
Resultat av finansposter		-135 395	-115 443
Resultat før skattekostnad		53 366	-67 415
Resultat		53 366	-67 415
Årsresultat		53 366	-67 415
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital	5	53 366	-67 415
Sum overføringer		53 366	-67 415

BALANSE			
AKSJESELSKAPET INDUSTRIGATEN 63			
EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	1 754 251	1 773 732
Sum varige driftsmidler		1 754 251	1 773 732
Sum anleggsmidler		1 754 251	1 773 732
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		32 014	64 198
Andre kortsiktige fordringer		51 008	13 269
Sum fordringer		83 022	77 467
Bankinnskudd, kontanter o.l.	6	245 089	264 910
Sum omløpsmidler		328 111	342 376
Sum eiendeler		2 082 362	2 116 108

BALANSE			
AKSJESELSKAPET INDUSTRIGATEN 63			
EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital		102 500	102 500
Sum innskutt egenkapital		102 500	102 500
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		6 693	-46 673
Sum opptjent egenkapital		6 693	-46 673
Sum egenkapital	5	109 193	55 827
GJELD			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Langsiktig konserngjeld	7	1 914 868	1 958 227
Sum annen langsiktig gjeld		1 914 868	1 958 227
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		0	7 810
Skyldig offentlige avgifter		4 168	2 040
Annen kortsiktig gjeld		54 133	92 204
Sum kortsiktig gjeld		58 301	102 054
Sum gjeld		1 973 169	2 060 281
Sum egenkapital og gjeld		2 082 362	2 116 108
Oslo, 26.06.2025			
Styret i Aksjeselskapet Industrigaten 63			
Heidi Andersen styreleder	Aleksander Jellestad Høvik styremedlem	Martine Casen styremedlem	
AKSJESELSKAPET INDUSTRIGATEN 63		SIDE 3	



Oslo

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

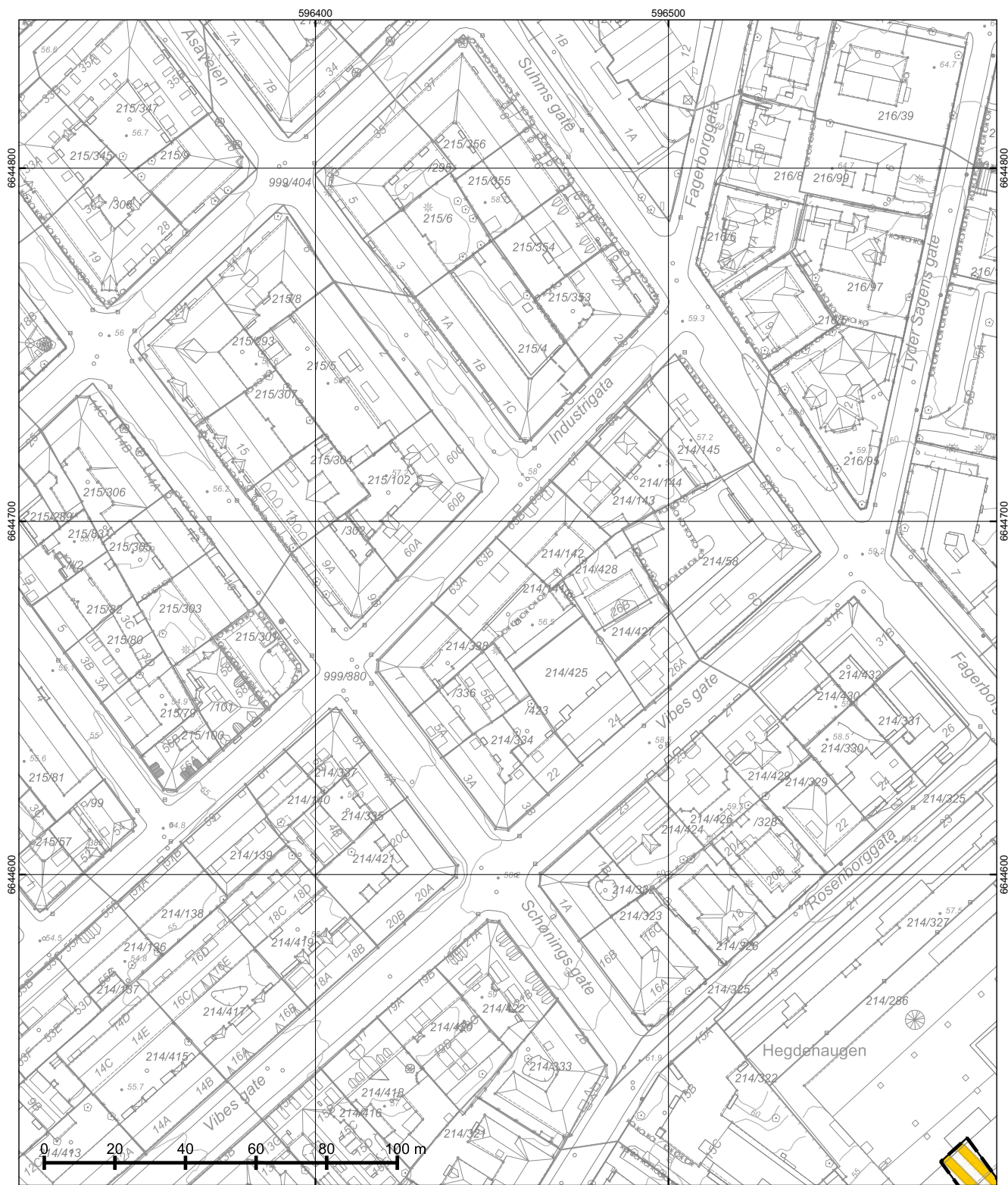
Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

<https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

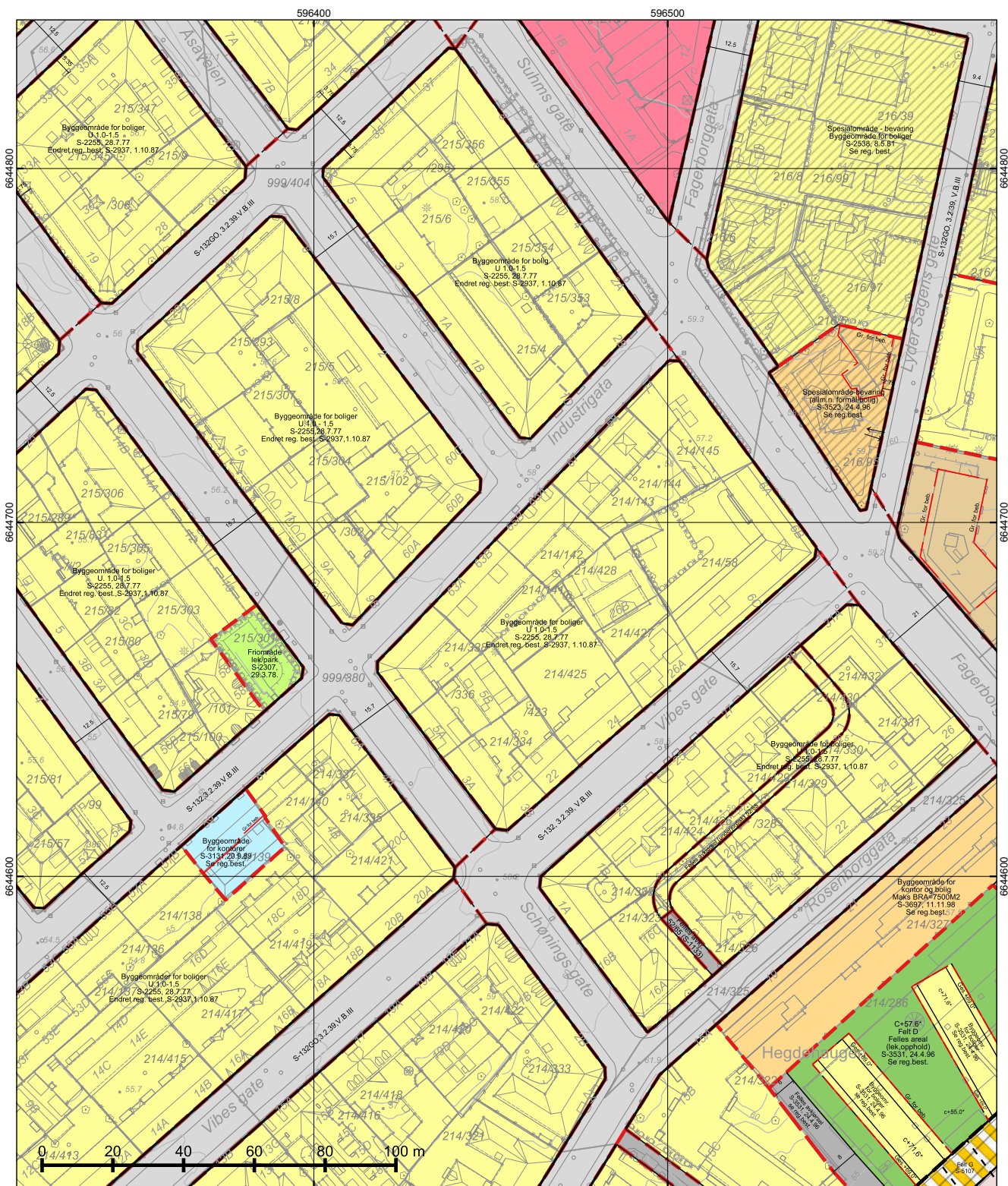
<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%20%20justert%2031.01.2017.pdf>



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Dato: 15.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 156065/ 86530533 Deres ref.: Adresse: INDUSTRIGATA 63 Kommentar: Gnr/Bnr: 214/141	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
---	--	--

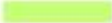
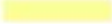
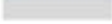
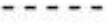
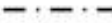


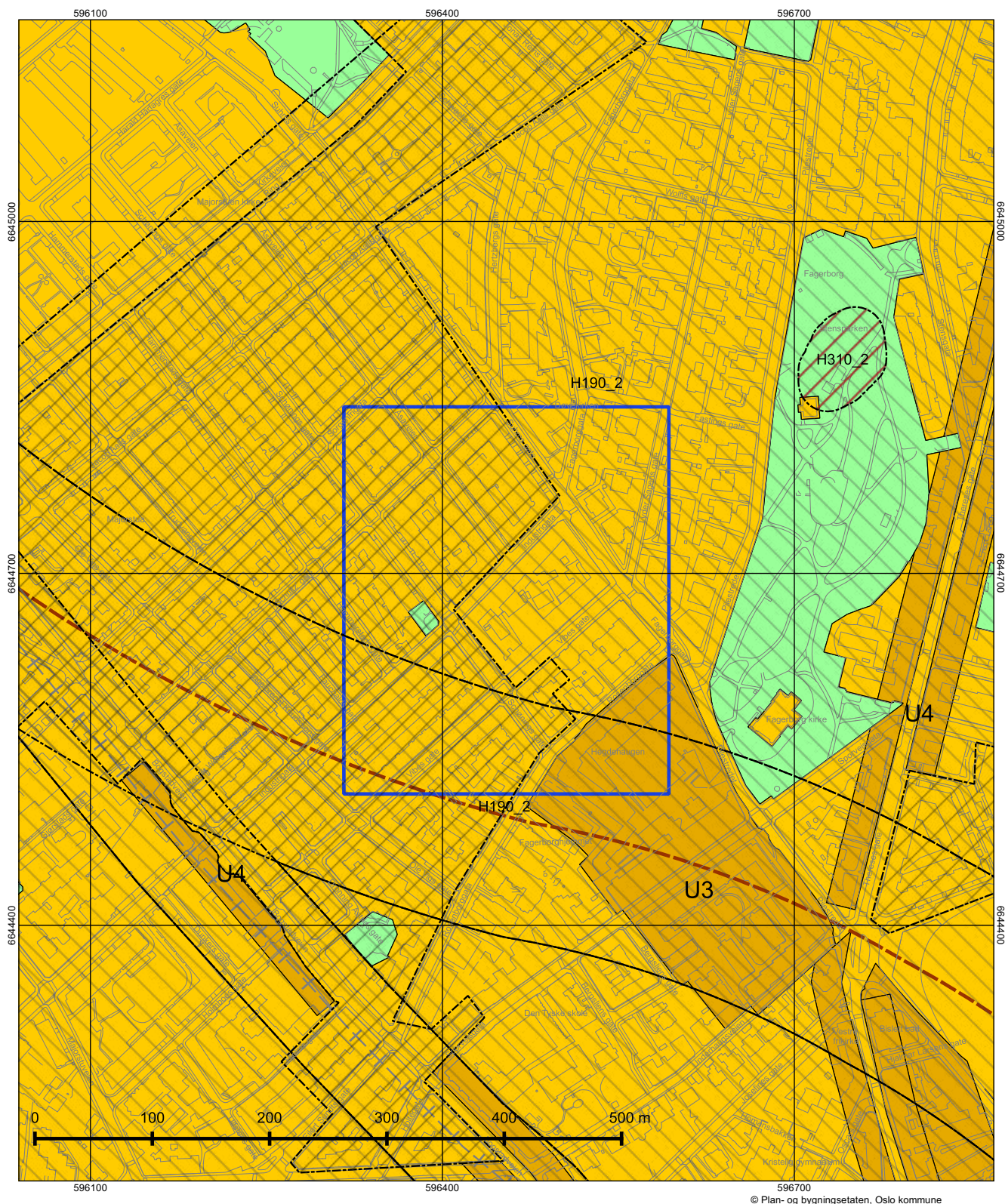
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Osl Dato: 15.04.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3 	Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1 – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 – Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. PlottID/Best.nr: 156065/ 86530533 Deres ref.: Adresse: INDUSTRIGATA 63 Kommentar: Gnr/Bnr: 214/141	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark
--	--	--

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	130 - Kontor m.tilh.anlegg
	143 - Kontor/bolig
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	170 - Privat institusjon
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2014 - Gatetun
	660 - Spesialområde bevaring bolig
	664 - Spesialområde bevaring blandet
	RbBevaringGrense
	RpBestemmelseOmråde
	RpBestemmelseGrense
	RpAngittHensynSone
	RpAngittHensynGrense
	70 - Felles avkjørsel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrænse
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Underjordisk anlegg
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Inn-/utkjøring



Oslo

Dato: 15.04.2026
Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156065/86530533
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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



S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270498, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

- § 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningsslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.
- § 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.
- § 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.
- § 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.
- Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.
- § 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.
- § 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

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

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

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Ferdigattest DA
INDUSTRIGATA 63A

Dato: 15.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86530533
2082

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 141

Vi viser til bestilling av 20260415 for INDUSTRIGATA 63A.

GNR. 214 BNR. 141

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 20.10.1917.

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

787 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:

Vahlø gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180

Kundesenteret: 23 49 10 00

Telefaks: 23 49 10 01

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920

Org.nr: 971 040 823 MVA



Ansødd
Ansvarsholding
2 Tegninger



Ekspedisjons-Dokument

angående *vasningshus*
på matr.-nr. *63 Industrigaten*
Innlevert *5 okt. 1926* Attestert

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 vand- og kloakvesenet, til avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

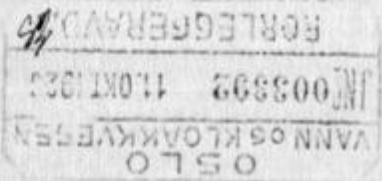
Oslo den *5 okt. 1926*

952
1926

chefen jr. nr. *232*
: 7 - OCT. 1926

Opn.chefen jr. nr. *268*
Mott: 6. OCT 1926

*Oversendes hr. reguleringschefen.
Søknaden omsett af mål og påført
situasjonsplan.
Oslo 7-10-1926.*



Nils Jacobsen
J. P. Haug

232
26 CH/O

Industrigaten 63.

Oversendes med bilag herr vannverkschefen.
Reguleringslinjen langs eiendommen er inntegnet med rød strek og regulerede høidetsall er påskrevet med sort tusj på situasjonsplanen, bl. 2.

Oslo reguleringsvesen den 11. oktober 1926.



[Signature]

Offisi

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO
c.gabrielsen@nordvikbolig.no
950 41 364



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.

Eksklusivt
for Nordviks
kunder



Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.

Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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, varmpumper 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-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr

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

6. Garderobeskap

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. 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.

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. Fastmontertveggglader/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.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

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

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Industrigata 63A 0357 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 141 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. ____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet



Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

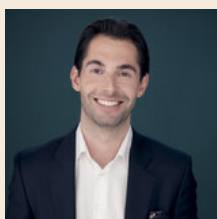
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



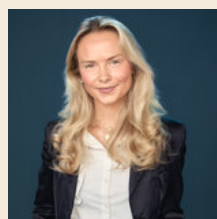
(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Fredrik Buer Moe

Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Majorstuen
f.moe@nordvikbolig.no
408 81 458



Karoline Lillebøe Kling Frostad

Eiendomsmegler MNEF
Nordvik Majorstuen
k.frostad@nordvikbolig.no
974 05 045

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:

