

Industrigata 51

1 soverom | 36 kvm | Selveierleilighet





Velkommen til

Industrigata 51

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
30	Nabolagsprofil
32	Egenerklæringsskjema
37	Andre vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Lys og velholdt 2-roms med solrik sydvestvendt balkong | Kjøkken fra 2020 | Bad rehabilitert i 2021 | Fyring og varmtvann inkl.

Prisantydning	4 950 000,-
Omkostninger	126 590,-
Totalpris	5 146 973,-
Fellesgjeld	70 383,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 282,-
BRA-i	36 kvm
Soverom	1
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1939
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Velkommen til en attraktiv og velholdt 2-roms selveierleilighet med en svært god planløsning og en solrik, sydvestvendt balkong på ca. 5 m². Leiligheten ligger usjenert til i byggets 4. etasje og vender mot en rolig, avskjermet bakgård. Kjøkkenet ble oppgradert i 2020 med moderne IKEA-innredning, mens badet ble rehabilitert i regi av sameiet i 2021. Beliggenheten er svært attraktiv med kort gangavstand til Bogstadveien og et rikt utvalg av butikker, serveringssteder og kollektivtransport.

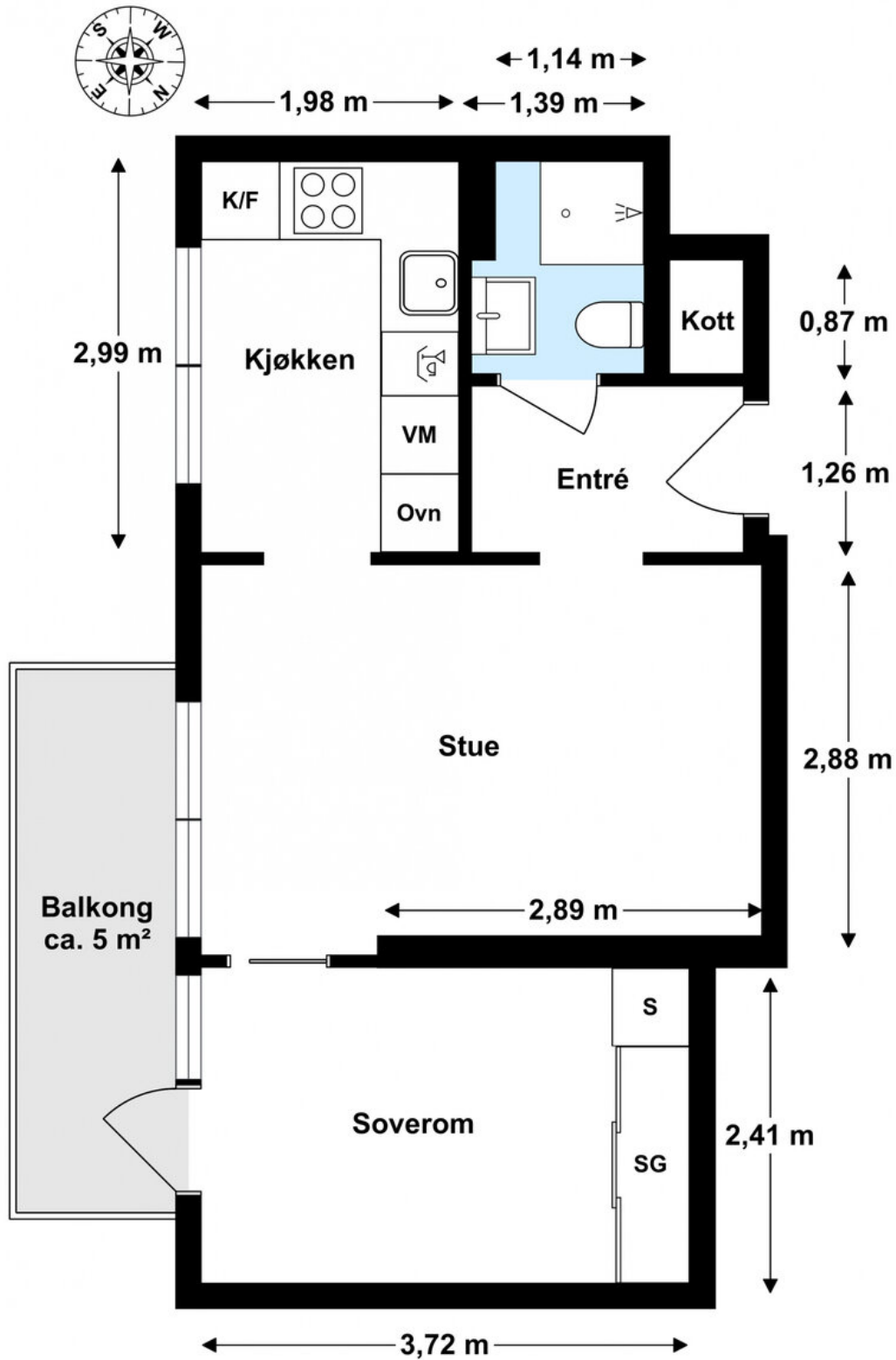
Fremtredende kvaliteter:

- Solrik, sydvestvendt balkong på ca. 5 m²
- Leiligheten ligger vendt mot rolig bakgård
- Fyring og varmtvann inkludert i felleskostnadene
- Bad rehabilitert i regi av sameiet i 2021
- Kjøkken oppgradert i 2020
- Sentral boligenhet

Velkommen!

Industrigata 51

4 Etasje



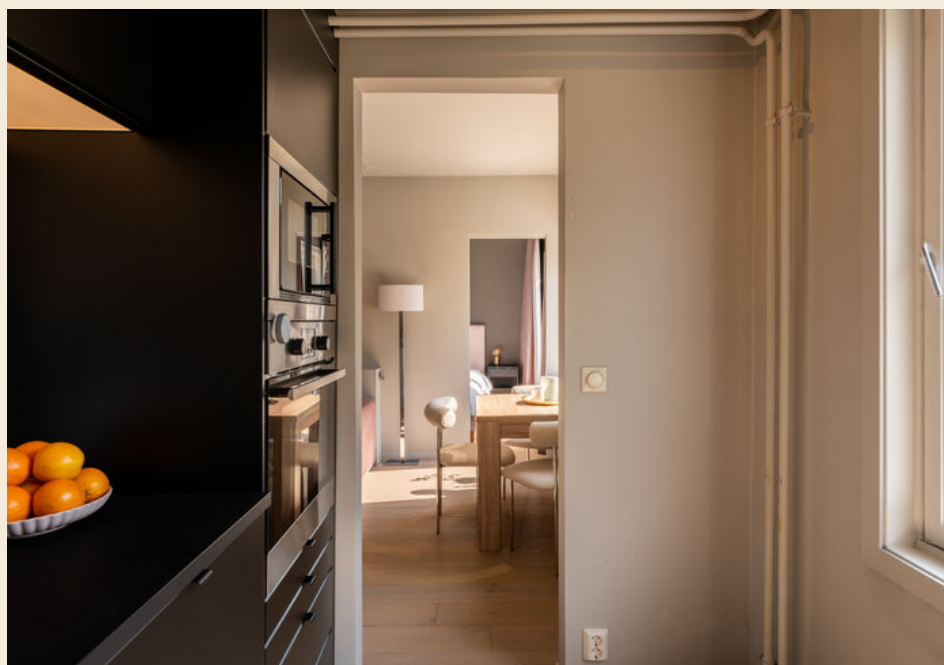
Grov planskisse, kun ment som illustrasjon.
Ikke egnet for arealberegning.







Kjøkkenet har nedfelt oppvaskum i stål med ettgreps armatur, benkebelysning under overskap samt belysning fra kjøkkenventilatoren. Røroshetta ventilator i børstet stål med kullfilter sørger for effektiv ventilasjon.



Det er opplegg og plass for vaskemaskin under benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med både komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler) for økt sikkerhet.

11656541377383

















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/nordvikundersokelsen>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0230/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Industrigata 51, 0357 OSLO
Gnr 214, bnr 134, snr 15 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Andrea Storms

Kjøpesum og omkostninger
4 950 000,- (Prisantydning)
70 383,- (Andel av fellesgjeld)

5 020 383,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
125 500,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

126 590,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
139 590,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 146 973,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 159 973,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1939

Etasje
4

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 36 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 39 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 36 kvm. Entré, kott, bad/wc, soverom, kjøkken, stue
Total BRA: 36 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. 2 boder i kjeller på ca. 1,6 m²
Total BRA: 3 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 sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: 4. Etasje: Entré, kott, bad/wc, kjøkken, stue og soverom med utgang til sydøstvendt balkong på ca. 5 m² (TBA). Takhøyde i stue er ca. 2,61 m.

Kjeller: 2 kjellerboder på ca. 1,6 m² og 1,6 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023. Det gjøres særskilt oppmerksom på at ekstern bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Innhold
Leiligheten inneholder:
Entré, kott, bad/wc, soverom, kjøkken, stue og balkong.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 2 kjellerboder på ca. 1,6 m² og 1,6 m²

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal,

men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Stue:

Stuen er lys og romslig med en god planløsning som gir rikelig med plass til både en stor sofagruppe og et spisebord. Rommet har gode møbleringsmuligheter og legger til rette for både hyggelige hverdager og sosiale sammenkomster. De store vindusflatene bidrar til godt naturlig lys og skaper en luftig og innbydende atmosfære.

Balkong:

Balkongen er sørvestvendt og måler ca. 5 m². Den har utgang direkte fra soverommet og byr på gode solforhold. Her er det plass til en sittegruppe og en mindre grill, noe som gjør den til et hyggelig uterom for avslapning og sosiale stunder.

Kjøkken:

Separat kjøkken med stilren IKEA-innredning fra 2020 med sorte, glatte fronter og grå/sorte laminatbenkeplate. Kjøkkenet har nedfelt oppvaskkum i stål med ettgrep armatur, benkebelysning under overskap samt belysning fra kjøkkenventilatoren. Rørshetta ventilator i børstet stål med kullfilter sørger for effektiv ventilasjon. Det er opplegg og plass for vaskemaskin under benkeplaten. Kjøkkenet er utstyrt med både komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler) for økt sikkerhet. Oppvaskmaskinen ble skiftet ut i 2023.

Bad:

Moderne og stilrent bad rehabilitert i regi av sameiet i 2021. Badet har flislagte gulv med varmekabler og flislagte vegger som gir et tidløst uttrykk. Innredningen består av servantskap med grå, glatte fronter, heldekkende porselensservant, sort ettgrep armatur og speilskap med god oppbevaringsplass. Vegghengt toalett bidrar til et moderne preg. Romslig dusjhjørne med innfellbare glassdører, nedfliset dusjsone, sort dusjbatteri, regndusj og hånddusj. Nedsenket himling med downlights gir behagelig og funksjonell belysning.

Soverom:

Soverommet er romslig og har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord, samt et stort garderobeskap. Rommet har en luftig atmosfære og gode møbleringsmuligheter. Fra soverommet er det direkte utgang til balkongen, som gir en hyggelig forlengelse av rommet og mulighet til å nyte frisk luft og rolige morgenstunder.

Entré:

Entréen er innbydende og har en praktisk utforming som gir en god velkomst til boligen. Tilknyttet entréen finnes et kott som gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy, sko og annet utstyr, og bidrar til en ryddig og funksjonell hverdag.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

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:

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

Svar: Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb

Rørfornying Holding AS, Rørforingssystem til avløpsrør.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb

Rørfornying Holding AS, Rehabilitering av avløpsrør.

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

Svar: Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb

Rørfornying Holding AS, Rørforingssystem til avløpsrør.

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

Svar: Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport våtrom 14.10.2022

- 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?

Svar: Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt?

Salgsoppgave 2023

Bygningssakkyndig

Kim Edvard Johansen

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:

Boligblokk over 5 etasjer og kjeller, oppført i 1939. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste, stabile masser/grunn. Drenering er utført i henhold til praksis for byggetiden. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong.

Yttervegger i murverk/betong. Fasader er pusset og malt, samt kledd med granittfliser e.l. Saltak med takkonstruksjon tekket med takstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Det er montert snøfangere. Taket ble ikke besiktiget. Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo og malte overflater. Type og mengde isolasjon er ukjent.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. På grunn av vinduenes alder er det økt risiko for punktering, og punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år.

Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år

-Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Vurdering av avvik:

Det er påvist rustdannelse på øvre og nedre del av rekkverket. Flislagt dekke har stedvis løse eller oppsprukne flisfuger.

Konsekvens/tiltak

Rustdannelse på rekkverket bør utbedres for å hindre videre korrosjon og redusert levetid på konstruksjonen.

Løse eller oppsprukne flisfuger bør repareres for å forhindre vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjon.

- Innvendige dører

Vurdering av avvik:

Stedvis synlige bruksmerker på dørblader, karmer, listverk og terskler som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales lokal utbedring eller overflatebehandling av dørblader, karmer, listverk og terskler for å forbedre det estetiske inntrykket og forhindre ytterligere slitasje. Dersom skadene forverres over tid, kan det føre til redusert funksjon og behov for utskifting.

-Sanitærutstyr og innredning bad

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Dersom toalettet har sealingbag/safetybag (lekkasjesikring) må dette verifiseres/dokumenteres.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

-Ventilasjon bad

Vurdering av avvik:

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon via avtrekk og tilluft gjennom luftespalte under dør. Det er naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning

Konsekvens/tiltak

Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis mulig/lovlig.

- Avtrekk kjøkken

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å oppnå bedre luftkvalitet og redusere risiko for fukt, lukt og dårlig innelima.

Dagens løsning med kun kullfilterventilator gir begrenset effekt sammenlignet med anbefalte løsninger etter dagens forskrifter.

Det bør avklares med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk, da det kan foreligge egne vedtekter som regulerer dette.

-Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Vurdering av avvik:

Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Andre utvendige forhold

- Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser i sitt egenerklæringsskjema at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg. I 2019 ble det etablert bergvarme i gården. Vannbåren oppvarming og varmtvann er inkludert i fellesutgiftene. Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. omfattes ikke av takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er derfor ikke foretatt. Dette omfattes av sameiets ansvarsområde.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3). Våtrommet ble rehabilitert i 2021. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

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

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

Energimerking på boligen er F

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Sentralvarmeovn, inkluderes i felleskostnader.

Elektrisk panelovn på soverom og elektriske varmekabler på bad.

Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: 3 600 kr

Informasjon om strømforbruk

Årlig strømforbruk: 1 411 kWh

Strømkostnad forrige år: 3 218 kr

Har boligen Norgespris-avtale?

- Nei.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 282,- pr. mnd.

Inkluderer: Fyring, varmtvann, nedbetaling av andel fellesgjeld (renter og avdrag), kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsfører og generelle driftskostnader.

Herav:

Rente lån 1213.52.06065: 207,88

Avdrag lån 1213.52.06065: 505,50

Kabel-TV og internett: 80,00

Renter lån 1213.87.85554: 36,75

Avdrag lån 1213.87.85554: 66,73

Andel felleskostnader: 3 385,39

Kabel-tv og internett er ikke inkludert i felleskostnadene, dette faktureres utenom og er på ca. 399,- pr. mnd. Leverandør er GobaConnect.

IN-ordning: Ja.

Dersom selger ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden, vil felleskostnadene reduseres til kr. 3 465 pr. mnd.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 269 829,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 5 079 315,- pr. 2024

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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Industrigt 51, orgnr. 973802925

Om sameiet

Agio er forretningsfører for sameiet.

Følgende er hentet fra protokoll fra årsmøte 2026:
- Vedlikeholdsplan/vedlikeholdsoppgaver 2026 / 2027
Styret ajourfører løpende en overordnet liste for vedlikehold. Den er kjent og ble ikke gjennomgått i møtet. Flø orienterte om pågående aktivitet for å legge digital løsning også på mellomdør til kjeller, og med bruk av samme brikke som for dørene i inngangspartiet mot gateplan. Det er mottatt priser.
Vedtak: Sameiets vedlikeholdsbehov og ansvar forstås, oversikten over rehabilitering/oppgaver støttes og styret gis mandat til videre arbeid på disse oppgavene.

Forretningsfører

Agio Forvaltning AS

Styregodkjennelse

Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 70 383,-pr. 30.06.2026

Selskapets totale lån og vilkår:

Lån 1:

Beskrivelse: 2240 - Lån 1213.52.06065 - DNB

Gjeldende rente: 6,85 %

Registrert lånesaldo på leiligheten: 35 889,11

Lånetype: Annuitetslån

Årlige terminer: 12

Registrert utløpsdato: 30.12.2032

Lånets saldo: 244 469,56

Lån 2:

Beskrivelse: 2241 - Lån 1213.87.85554 - DNB

Gjeldende rente: 6,85 %

Registrert lånesaldo på leiligheten: 27 649,06

Lånetype: Annuitetslån

Årlige terminer: 12

Registrert utløpsdato: 30.12.2034

Lånets saldo: 231 229,08

Det er inngått IN-avtale som gir seksjonene mulighet til individuell del- eller nedbetaling av gjeld.

Dette kan gjøres pr. juni og desember hvert år.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 32 720,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Det var budsjettet med et overskudd på kr. 110 293,-for 2025

Arbeidskapital per 1.12.2024 kr 256 631,-

Budsjettet for inneværende år er ikke oversendt megler.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Tillatt.

Sameiets forsikring

IF Skadeforsikring

Polisenr. SP423263.11.1.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 368 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon 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 på oppsatte visningstidspunkt.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget populær og sentral beliggenhet på Majorstuen. Området er et av Oslos mest etterspurte nabolag, med en rekke butikker, kaféer, restauranter, barer, nattliv og nisjeforretninger innen gangavstand. Man finner bla. populære Bogstadveien, Stensparken, grøntområdene på Marienlyst, St. Hanshaugen og Frognerparken innenfor kort gangavstand.

Majorstuen stasjon kun få minutter unna, som et knutepunkt for byens kollektivtilbud. Her finnes t-bane med overgang til alle linjer, samt hyppige buss- og trikkavganger i alle retninger. Flybussen går en kort spasertur fra boligen.

For den handleglade er det kort avstand til Oslos populære og eksklusive handlegate i Bogstadveien. Her finner man alt av butikker, restauranter, barer mm. Det er også kun en kort gåtur til Slottsparken og videre til Karl Johans gate med sine utallige butikker, restauranter og kaféer. Attraktive Aker Brygge og Tjuvholmen ligger innenfor gangavstand med flere av byens mest populære spisesteder og restauranter.

Av rekreasjonsmuligheter finner man fantastiske Frognerparken med storslåtte Vigelandsparken og Frognerbadet. Her finner man turstier, dammer og grøntområder perfekt for turer, jogging og parkliv. Populære Stensparken, Marienlyst, St.Hanshaugen, Slottsparken og flere andre grøntområder ligger også innen gangavstand.

Området tilbyr samtidig et stort spekter av treningsmuligheter med bla. SATS sitt store senter under bakken ved Colosseum Park, Sats Bislett, samt eksklusive Artesia med både trening og spa. Fine muligheter for løpe/joggeturer i parker om sommer, så vel som vinter. Kort t-banetur til Sognsvann eller Holmenkollen med sitt uendelige vei- og løypenett. Praktisk og enkel forbindelse til byens skoler med bl.a.

Høyskolen (HIO), Universitetet på Blindern (UIO) og BI i Nydalen.

Boligen har et fantastisk utgangspunkt for aktiv bruk av alle byens tilbud. Her vil du trives!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 24.10.1938. 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.

Det foreligger følgende ferdigattester gitt i senere tid:

- Ferdigattest for oppføring av balkonger datert 16.12.2020

- Ferdigattest for rehabilitering bad datert 23.12.2022
Dokumentene følger vedlagt.

Originale byggetegninger:

Det foreligger byggetegning datert 15.11.1938. Opprinnelig byggemeldt hybel benyttes i dag som stue og soverom. Det foreligger ferdigattest for balkong datert 16.12.2020.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-2255, datert 28.07.1977 med endrede bestemmelser etter reg. bestemmelsene i S-29367, datert 01.10.1987. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plan- og byggesaker:

- Fauchalds gate 7 - oppføring av tre balkonger

Saksnummer: 202604475

Siste dok. 19.06.2026

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/>

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/134/15:

21.04.1892 - Dokumentnr: 900407 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:134

Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1939 - Dokumentnr: 303427 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:134

Gjelder denne registerenheten med flere

08.07.2026 - Dokumentnr: 783618 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

09.06.1989 - Dokumentnr: 36410 - Seksjonering

Opprettet seksjoner: Snr: 15

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 41/740

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 17 SEKSJONER

Registrert feil formål for snr. 2

Rettet etter tingl. §18

13.11.2020. Arkivref. 20/62506-2

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

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 kontraktsignering 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 kontaklinformasjon, 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 eiendomsめgler 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 eiendomsめgler 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 Eiendomsめgling 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

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 50 203,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 4 800,-
Markedspakke med bolighefte, hjem.no, finn.no og Nordvik Ekstra S kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Rabatt vederlag/provisjon (Vennetilbud) kr. 21 000,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar (Fastpris) kr. 3 900,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 012,-
Utlegg foto – Interiør og fasade ca. kr. 7 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 500,-

Samlet skal selger betale kr. 130 540,- 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 22. juli 2026

Ansvarlig megler

Emil Espeland Jacobsen, Eiendomsmegler/Partner
Tlf. 48224921

Meglerforetaket

Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Industrigata 51

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	10 min ⚡ 0.8 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min ⚡ 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	12 min ⚡ 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole... 408 elever, 30 klasser	10 min ⚡ 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min ⚡ 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min ⚡ 0.8 km
Heltberg Bislett	11 min ⚡

Sport

🏃 Dronning Astrids plass streetb...	3 min ⚡
🏃 Den tysk-norske	5 min ⚡
🧘 SATS Yoga Majorstuen	3 min ⚡
🧘 Synergy	5 min ⚡

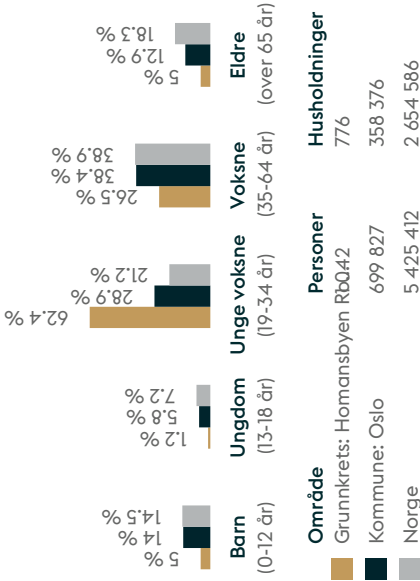
Offentlig transport

🚶 Bogstadveien Linje 11, 19	2 min ⚡ 0.1 km
🚶 Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	2 min ⚡ 0.1 km
🚶 Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min ⚡ 0.7 km
🚶 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min ⚡ 1.7 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚶 4 km

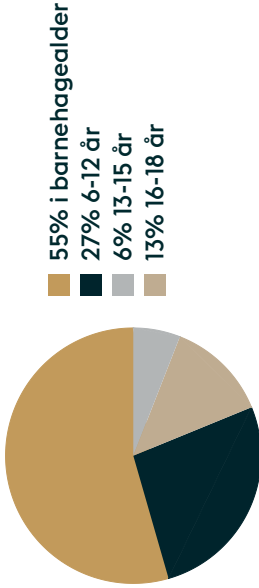
Barnehager

Godbiten barnehage (0-5 år) 39 barn	4 min ⚡ 0.3 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 71 barn	5 min ⚡ 0.4 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 86 barn	5 min ⚡ 0.4 km

Aldersfordeling



Aldersfordeling barn (0-18 år)



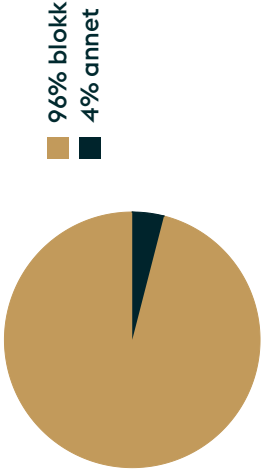
Ladepunkt for el-bil

	1 min ⚡	2 min ⚡
Rema 1000 Industrigata		
Meny Bogstadveien		

Sivilstand

	Norge
Gift	10% 33%
Ikke gift	81% 54%
Separert	8% 9%
Enke/Enkemann	1% 4%

Boligmasse



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



Copyright © Finn.no AS 2026

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
2. juli 2026

Oppdragsnummer
21-0230/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Industrigata 51, 0357 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Andrea storms

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. mai 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 0665788
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb Rørfornyning Holding AS, Rørforingssystem til avløpsrør

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb Rørfornyning Holding AS, Rehabilitering av avløpsrør

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olimb Rørfornyng Holding AS, Rørforingssystem til avløpsrør

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Nei

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

Nei

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport våtrom 14.10.2022

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave 2023

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

Nei

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

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

Nei

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

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

Nei

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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.

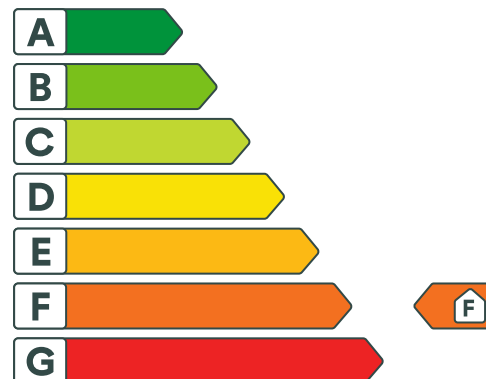
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

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

Oppdragsnummer: 21-0230/26



Adresse Industrigata 51, 0357 OSLO	
Dato for energimerking 02.07.2026	Merkenummer Energiattest-2026-319182
Bygningstype Småhus	Bygningstype 80515391
Gårdsnummer 214	Bruksnummer 134
Seksjonsnummer 15	Bruksenhetsnummer H0402



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 1939	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 37,0 m²	Oppvarmet bruksareal 37,0 m²
Oppvarmet etasje 6	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Fjernvarme	
Ventilasjon Annen/Ukjent ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
512,75 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
512,75 kWh/m²

Totalt levert pr. år
40 563 kWh

Boligopplysninger

Generelt

Megler:	Christiania Eiendomsmegling AS
Deres ref.:	21-0230/26
Vår ref.:	BO-2026-131-015
Utarbeidet av:	Lasse Jensen-Aaris
Utarbeidet dato:	30.06.2026

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag med referanse «21-0230/26» på andel/seksjon nummer 15 i 131 - Sameiet Industrigt 51 bekreftes mottatt, og vi har gleden av å avlevere boligopplysninger for eiendommen.

Opplysningene i denne pakken er basert på den informasjon Agio Forvaltning har på tidspunktet for avgivelsen. Det tas derfor forbehold om mulige feil i opplysningene i pakken. Ved uklarheter bes forretningsfører kontaktes for avklaring. Videre kan det fremkomme endringer gjennom året med hensyn til låneopptak eller lignende, som ikke har kommet Agio Forvaltning til kunnskap, eller er endelig vedtatt ved avgivelse av ovennevnte opplysninger. Det minnes i denne sammenheng om selgers opplysningsplikt/kjøpers undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven.

Dokumenter som medfølger boligopplysningene:

Vår standard er avgivelse av innkallinger, årsmeldinger, protokoller og regnskap for to siste vår, samt vedtekter og husordensregler. Dersom noen av nevnte dokumenter ikke kommer med avgivelsen, skyldes dette at vi ikke har mottatt disse pr. tidspunktet for avgivelse.

Opplysninger om boligselskapet:

Boligselskap:	131 - Sameiet Industrigt 51
Org.nr.:	971273291
Seksjons-/andelsnr.:	015
Organisasjonsform:	Boligselskap
Gnr/Bnr/Snr:	214/134/015
Forkjøpsrett:	Se vedtekter
Fræmleie:	Se vedtekter
Styreleder:	Gerd Moan
Styrets epost:	--

Boligselskapet er forsikret gjennom IF Skadeforsikring med polisenummer SP423263.11.1.

Opplysninger om andelen/seksjonen:

Adresse:	Industrigata 51, 0357 OSLO
Eier 1 iht. vårt register:	Storms, Andrea Emilie
Eier 2 iht. vårt register:	--
BRA:	41
Dyrehold:	Se vedtekter og eventuelle husordensregler

Fellesutgifter:

Fellesutgifter er opplyst pr. mnd.:

Rente lån 1213.52.06065	207,88
Avdrag lån 1213.52.06065	505,50
Kabel-TV og internett	80,00
Renter lån 1213.87.85554	36,75
Avdrag lån 1213.87.85554	66,73
Andel felleskostnader	3 385,39
Totale fellesutgifter pr. mnd.	4 282,25

[Strømvtaale for andelen/seksjonen kan opprettes her \(trykk her\).](#)

Restanse:

Agio Forvaltning fakturerer hele måneder. Vi ber megler sørge for at oppgjør for overtakelsesmåneden gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper må *ikke* innbetale fellesutgifter på selgers giroer, men vente til nye giroer og informasjon er mottatt. Det er særdeles viktig at KID-nummer benyttes ved innbetalinger, da dette er måten vi kan sikre at betalingene registreres riktig i våre systemer. Kjøper faktureres fra og med den 01. i måneden *etter* overtakelsesdato, dersom overtakelsesdato er satt til noe annet enn den 01. i måneden.

Selgers restanse pr. 30.06.2026: **kr. 0,00**

Det vil kunne tilkomme renter og gebyrer til Kravia AS ved eventuell restanse.

Fellesgjeld knyttet til andelen/seksjonen:

Dersom det ikke fremkommer lånenummer, beskrivelse osv. under, indikerer det at eiendommen ikke har en andel av boligselskapets eventuelle fellesgjeld. Merk at boligselskapet kan ha lån uten at andelen/seksjonen har en andel av lånet. Nedenfor gis informasjon om fellesgjeld som andelen/seksjonen har en andel av. Se også ligningsopplysninger under.

Beskrivelse:	2240 - Lån 1213.52.06065 - DNB
Geldende rente:	6,85 %
Registrert lånesaldo på leiligheten:	35 889,11
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	30.12.2032
Lånets saldo:	244 469,56

Beskrivelse:	2241 - Lån 1213.87.85554 - DNB
Geldende rente:	6,85 %
Registrert lånesaldo på leiligheten:	27 649,06
Lånetype:	Annuitetslån
Årlige terminer:	12
Registrert utløpsdato:	30.12.2034
Lånets saldo:	231 229,08

Eventuelle, særskilte opplysninger om lån:

Det er inngått IN-avtale som gir seksjonene mulighet til individuell del- eller nedbetaling av gjeld. Dette kan gjøres pr. juni og desember hvert år.

Andel av fellesgjeld pr. 30.06.2026: **kr. 70 383,21**

Ligningsopplysninger:

Andel fellesgjeld pr. 31.12.2025:	68 515
Andel formue pr. 31.12.2025:	32 720

Ligningsverdi fås oppgitt av Skatteetaten.

Forretningsfører:

Selskap:	Agio Forvaltning AS
Org.nr.:	995 366 517
Adresse:	Postboks 113
Postnummer:	9252 Tromsø
Telefon:	922 06 655
E-post:	post@agioforvaltning.no
Hjemmeside:	www.agioforvaltning.no

VEDTEKTER FOR SAMEIET INDUSTRIGT. 51

Sameiet Industrigata 51 org.nummer 971 273 291

Dato : 07 juni 2026

Vedtekt # 01

Vedtekt ved seksjonering # 1989-01

Sameiets navn er Industrigt. 51

Vedtekt # 02

Vedtekt ved seksjonering # 1989-02

Eiendommen gnr. 214 bnr. 134 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de 17 seksjoner (15 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner) som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenheters innbyrdes arealer. Nevneren i sameiebrøken er 740. Tellerne i sameiebrøken er:

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

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

Vedtekt # 03

Vedtekt ved seksjonering # 1989-03

Vedtektsendring # 2025-01 erstattet vedtekt # 1989-03

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

Bruksreglement boder:

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

Vedtekt # 04

Vedtekt ved seksjonering # 1989-04

Vedtektsendring # 1990-01 erstattet vedtekt # 1989-04

Vedtektsendring # 2025-02 erstattet vedtekt # 1990 -01

Sameiet gir styret anledning til å fastsette fordelingsnøkler for fellesutgifter.

Vedtekt # 05 - utgått

Vedtekt ved seksjonering # 1989-05

Vedtekten utgår i sin helhet ref vedtektsendring # 2025-03

Vedtekt # 06 - utgått

Vedtekt ved seksjonering # 1989-06

Vedtekten utgår i sin helhet ref vedtektsendring # 2025-04

Vedtekt # 07

Vedtekt ved seksjonering # 1989-07

Vedtektsendring # 2025-05 erstattet vedtekt # 1989-07

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

Vedtekt # 08 - utgått

Vedtekt ved seksjonering # 1989-08

Vedtekten utgår i sin helhet ref vedtektsendring # 2025-06

Vedtekt # 09

Vedtekt ved seksjonering # 1989-09

Vedtektsendring # 2025-07 erstattet vedtekt # 1989-09

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

Vedtekt # 10

Vedtektsendring # 2022-01

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

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

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

Vedtekt # 11

Vedtektsendring # 2022-02

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

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

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

Vedtekt # 12

Vedtektsendring # 2022-03

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

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

Vedtekt # 13

Vedtektsendring # 2026-01

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

Vedtekt # 14

Vedtektsendring # 2026-02

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

<Dokumentslutt>

Versjonslogg vedtekter:

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

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

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

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

30.04.2026: Rettet skrivefeil i vedtekt #02. For seksjon 7 stod det 40 som nevner for sameiets totale brøktall på 740. Tilført hele setningen fra stiftelsesdokumentet hvor nevner og tellerne klargjøres. Deler var falt ut.

07.06.2026: Tilføyelser til vedtektene er # 13 og # 14 fra årsmøtet i 2026. Tilføyelser til vedtektene i 2020 var notert i ligg med feil nummerering, det er nummer # 10, # 11 og # 12.

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

131 - Årsregnskap 2024

Dokumentet er signert digitalt av følgende undertegnere:

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



Det signerte dokumentet innholder

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



Dokumentet er forseglet av Posten Norge

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



Slik ser du at signaturene er gyldig

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



ÅRSREGNSKAP 2024

131 - Sameiet Industrigt 51



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

Årsregnskap for 131 - Sameiet Industrigt 51

Organisasjonsnr: 971273291

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge

Resultatregnskap

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

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge

Balanse pr. 31.12.2024

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

OSLO, 31.12.2024
131 - Sameiet Industrigt 51

Gerd Moan
Styrets leder

Erik Lie
Nestleder

August Magnus Stensrød Flø
Styremedlem

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge

Noter til årsregnskapet**Regnskapsprinsipper:**

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

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

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

Fordringer

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

Eierskifter

Det har vært gjennomført 1 eierskifte i regnskapsåret.

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge

131 - Sameiet Industrigt 51

Note 1 Innkrevde felleskostnader

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

Note 2 Vedlikehold og reparasjoner

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

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

Note 3 Energi og brensel

	2024
Elektrisk energi	99 793
Sum Energi og brensel	99 793

Note 4 Andre driftskostnader

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

Note 5 Finansinntekter

	2024
Annen renteinntekt	4 807
Sum Finansinntekter	4 807

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge

131 - Sameiet Industrigt 51

Note 6 Andre kortsiktige fordringer

	2024
Periodiserte kostnader	28 519
Sum Andre kortsiktige fordringer	28 519

Note 7 Bankinnskudd, kontanter o.l.

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

Note 8 Egenkapital

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

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

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

Note 9 Disponible midler

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

Årsregnskap for 131 - Sameiet Industrigt 51

Organisasjonsnr: 971273291

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge

Note 10 Gjeld til kredittinstitusjoner**Lån 1213.52.06065**

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

Lån 1213.87.85554

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

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

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

Dokumentet er signert digitalt av:

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

Forseglet av



Posten Norge

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET INDUSTRIGT. 51

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

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

1. INTRODUKSJON

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

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

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

2. PRAKTISKE FORHOLD

Nyttig informasjon og prosedyrer for praktiske forhold vedlikeholdes av styret.

1) Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

2) Ro og orden

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

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

3) Praktiske forhold – styrets meldinger er elektronisk kommunikasjon

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

4) Praktiske forhold - oppdragsavtale og myndighet forretningsfører

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

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

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

6) Praktiske forhold– melde skader – ordensregler

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

7) Praktiske forhold– nøkler til inngangsdør / fellesarealer

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

8) Praktiske forhold– felles utearealer / balkong / terrasse

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

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

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

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

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

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

9) Praktiske forhold – adgang boder om behov

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

10) Praktiske forhold - fellesinstallasjoner

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

11) Praktiske forhold - brannvern / brannsikkerhet

Varsle brannvesenet på nødnummer 110.

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

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

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

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

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

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

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

12) Praktiske forhold – søppelordningen – søppelstativet

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

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

3. EIERFORHOLD / NYE EIERE

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

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

14) Eierskiftegebyr

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

15) Fysisk person når seksjon er eiet av selskap

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

16) Spesielt for næringsseksjoner på grunnplan mot gata

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

4. DRIFT, VEDLIKEHOLD OG ENDRINGER

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

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

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

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

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

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

19) Ansvar for rør / instruks for rør

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

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

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

Ansvar for våtrom / og hvor vanntilførsel / eller brukes vann uten sluk / instruks for våtrom har en egen instruks. Se vedlegg [I51 - instruks vedlikehold våtrom og hvor det brukes vann](#).

20) Endring som påvirker byggets eksteriør / interiør mot fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

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

22) Mangelfullt vedlikehold som skal utbedres

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

23) Plikt til å melde skade og utføre forebyggende tiltak

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

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

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

24) Egenandel/direkte utlegg dekkes av seksjonseier om erstatningsansvar slått fast ved paragraf 34
For seksjonseiers erstatningsansvar er paragraf 34 i loven dekkende.

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

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

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

26) Økonomi - fordeling av felleskostnader

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

Versjonslogg

Versjonslogg ordensregler

12.06.1999: Siste kjente utgave av husordensregler samlet med stiftelsesdokumentet.

Tilført instruks:

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

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

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

31.05.2025 Begynner på endelig modernisert versjon.

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

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

Vurderes å skille ut praktiske forhold i et eget dokument.

Innkalling til

ÅRSMØTE I SAMEIET INDUSTRIGT. 51

Tirsdag 19 mai 2026 kl 19:00

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

Møtet er sameiets ordinære årsmøte for 2026.

SAKSLISTE:

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
SAMEIET INDUSTRIGT. 51

Sak 1 Årsberetning 2025

Gjennomgang av årsberetning. Den er vedlagt.

Sak 2 Regnskap 2025 / budsjett 2026

Regnskap pr. 31.12.2025 er vedlagt.

Side 1

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

Vedtatt budsjett for 2026

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

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

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

Sak 3 Vedlikeholdsplan

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

Sak 4 Saker meldt

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

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

Sak 4 b) Orientering dersom forutsetning for nytt styre mangler

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

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

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

Sak 4 c) Beslutningssak for vederlag til styremedlemmer og varamedlemmer

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

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

Avstemming sak 4 c):

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

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

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

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

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

Avstemmingen er foretatt

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

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

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

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

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

Vedtekt # 13

Vedtektsendring # 2026-01

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

Vedtekt # 14

Vedtektsendring # 2026-02

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

Avstemmingen foretas

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

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

Sak 5 Budsjett og felleskostnader

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

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

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

Sak 6 Valg av styre

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

PROTOKOLL
for
STIFTELSESMØTE OG KONSTITUERENDE SAMEIEMØTE
i
SAMEIET INDUSTRIGT. 51

År 1989 den 10. mai ble det holdt stiftelsesmøte og påfølgende konstituerende sameiemøte for stiftelse av et sameie under navnet Sameiet Industrigt. 51.

Til stede som stiftere var: Arild Ulmo, ifølge fullmakt fra Aspelin-Stormbull Oslo A.S
Dessuten møtte: Tom Erik Henriksen

Sameiet Industrigt. 51 skal ha til formål å forvalte og vedlikeholde eiendommen gnr. 214 bnr. 134 i Oslo.

Stifterne opprettet dette

STIFTELSESDOKUMENT

1. Selskapet foreslås stiftet på grunnlag av dette utkast til vedtekter.

§ 1

Sameiets navn er Industrigt. 51.

§ 2

Eiendommen gnr. 214 bnr. 134 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de 17 seksjoner (15 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner) som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenheter innbyrdes arealer. Nevneren i sameiebrøkene er 740. Tellerne i sameiebrøken er:

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

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

§ 3

Overdragelse eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameietstyret.

Bruksenheter må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, jfr.eierseksjonslovens § 11. Det utarbeides husordensregler. Det er fastsatt bruksreglement for enkelte seksjonseieres enerett til bruk av boder.

Dette reglement er vedlegg til sameievedtektene. Det er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere. Det kan bare endres etter reglene for vedtektendringer.

§ 4

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter etter sameiebrøken. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken, jfr.eierseksjonslovens § 14.

§ 5

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for forskuddsvis innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgifter hos seksjonseiere. Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold når det er forutsatt slik avsetning i det vedtatt budsjett.

§ 6

Sameiet har panterrett i de enkelte seksjonene for seksjonseienes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Panteretten har ikke opptrinnrett. Beløp og prioritet fremgår av oppdelingsbegjæringen.

Sameiet er på forlangende av en seksjonseier forpliktet til å vike prioritet med panteretten, slik at den får prioritet etter 80 % av salgsverdien fastsatt med endelig virkning av en takstmann oppnevnt av Oslo Byrett. Omkostningene ved taksten og prioritetvikelsen dekkes av den som forlanger taksten, med mindre taksten fører til at endringer også blir gjort for de øvrige seksjonene.

§ 7

Sameiestyret skal bestå 3 medlemmer med varamedlemmer som skal velges blant sameierne.

§ 8

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saker som seksjonseiere ønsker behandlet i årsmøtet skal meldes skriftlig til styret innen 15. mars.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiemøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

I sameiemøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Med unntak av de tilfeller hvor eierseksjonsloven bestemmer noe annet treffes alle beslutninger i sameiemøter med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

§ 9

Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7, som er ufravikelig, kommer til anvendelse i sameiet.

Eventuelle tvister mellom sameierne i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter rettergangslovens regler.

Foranstående sameievedtekter er vedtatt av eieren av samtlige seksjoner i gnr. 214 bnr. 134 i Oslo i konstituerende sameiemøte 10. mai 1989

2. Det konstituerende sameiemøte skal holdes umiddelbart etter stiftelsen.
3. Aspelin-Stormbull A.S dekker sameiets løpende kostnader frem til 31.09.89. Deretter etableres eget regnskap og sameiet dekker selv egne kostnader.

For Aspelin-Stormbull A.S

Arild Ulmo
(sign.)

Man gikk så over til konstituerende sameiemøte :

1. Selskapets vedtekter ble vedtatt overensstemmende med det i stiftelsesdokumentet protokollerte utkast.
2. Til selskapets styre ble valgt :

Arild Ulmo	formann
Arnstein Endresen	
Per Gjesbach	
Torhild Berg	varamann
Eva Russ	varamann
Else Haugvad	varamann

3. Som selskapets forretningsfører ble valgt :

Aspelin-Stormbull Eiendom A.S

Sameiet ble deretter erklært konstituert og protokollen underskrevet.

Arild Ulmo
(sign.)

Arnstein Endresen
(sign.)

Per Gjesbach
(sign.)

Tillegg til

Stiftelsesdokument for Sameiet Industrigt.51 som ble stiftet 10. mai 1989

På ordinært sameiemøte - som ble holdt 25.april 1990 - ble det foretatt en vedtektsendring som står under punkt 5 i protokollen fra nevnte sameiemøte.

5. Alternative fordelingsnøkler, vedtektsendringer.

Styret har mottatt henvendelse fra en av sameierne angående den fordelingsnøkkelen for felleskostnader som benyttes. Idag benyttes det en fordelingsnøkkel basert på sameiebrøken dvs. i.h.t areal. Industrigt. 51 består av 17 seksjoner og 3 av disse er noe større enn de andre. Forretningsfører forklarte at en del kostnader f.eks. forretningsførsel ikke er mer kostnads-krevende for en stor alternativt liten leilighet. Det styret ønsker, er mest mulig rettferdig fordeling av felleskostnadene. Det er ønskelig med en ekstra fordelingsnøkkel basert på antall seksjoner for kostnadsartene forretningsførsel, vaktmestertjenester og gårdsstrøm. Arnstein Endresen forklarte at endringene i kostnadene for flertallet av beboerne vil utgjøre et svært lite beløp, mens kostnadene for de med større leiligheter vil kunne halveres. De andre sameierne hadde ingen kommentarer, ut over en mest mulig rettferdig fordeling av felleskostnadene.

Sameiet stemte da over en vedtektsendring hvor vedtekt §4 får følgende tilføyelse og lyder:

"Sameiet gir styret anledning til å fastsette fordelingsnøkler for fellesutgifter. Sameiet er innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter etter sameiebrøken. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. Eierseksjonslovens §14".

Sameiemøtet gikk inn for vedtektendringen og valget var enstemmig.

25.5.1990
Redigert 12.06.99

HUSORDENSREGLER

SAMEIET INDUSTRIKT. 51

Ytre orden :

1. Gårdsplass, trappeoppgang, trapperepos, korridorer og felles kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, møbler, sportsartikler, barnevogner o.l. Brannbalkonger må ikke belemres med gjenstander som hindrer passasje.
2. Enhver forurensning av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Hunder må ikke luftes på gårdsplassen. Ethvert søl omkring søppelbeholdere og søppelsjakter må unngås.
3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på gårdsplass.
4. Uten skriftlig samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, antenne etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten.
5. Felles inngangsdører skal være låst hele døgnet.

Felles rom :

6. Fellesrom som vaskeri og tørkerom benyttes av beboerne i tur og orden etter nærmere bestemmelser. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kott og i kjeller.
7. I den kalde årstid må alle kjellervinduer og dører være forsvarlig lukket. Beboerne plikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås.

Indre orden :

8. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og vind. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Det er forbudt å lufte gjennom entre. Har leiligheten egen veranda, plikter beboeren å fjerne snø og is på denne. Alle blir ansvarlig for skade som måtte oppstå.
9. Dyr må ikke holdes i leiligheten uten skriftlig samtykke.

10. Støy, høy musikk o.l. må ikke forekomme fra leiligheter eller terrasser etter kl. 24.00.
Det bor flere eldre i huset også, så vennligst vent til ca. 8.00 (morgen) med å spille høy musikk. Det skal tas hensyn til naboene.
11. Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som sentralvarmeanlegg og fellesantenne e.l.
12. Styret kan pålegge beboerne "dugnadsarbeid" når det gjelder saker av felles interesse.
Avfallscontainere leies etter behov.
13. Beboerne blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår av mangel på aktsomhet.
Vi er ansvarlig for at slike husordensregler blir overholdt av fremleietagere eller andre personer som vi gir adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

PROTOKOLL

fra årsmøte i Sameiet Industrigata 51 (org.nr 971 273 29) avholdt : 19 mai 2026 med digitalt møte og i Industrigata 51 hos Moan

Konstituering

Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Gerd Moan

Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Gerd Moan

Det ble bedt om at August Flø bevitner og signerer protokollen sammen med møteleder.

Til stede sameiere/fullmakter/andre

Seksjonseiere Gerd Moan, Marte Strand Fredriksen, Fridtjov Mørk, Andrea Emilie Storms, Øyvind Eriksen og Guttorm Frøholm deltar. Det er ikke lagt frem noen fullmakter. Erik Lie og August Flø som er styremedlemmer deltar, men har ikke stemmerett da de ikke er seksjonseiere.

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	6
Antall fremlagte fullmakter:	0
Totalt:	6/17

Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

Det er et lavt antall fremmøtte seksjonseiere. Alle seksjonseiere er godt orientert om bakgrunnen for sakene i innkallingen og hvilken viktighet de har for sameiet. Det sees ingen grunn til at møtet ikke kan gjennomføres. Årsmøtet ble konstituert.

Sak 1:

Gjennomgang av årsberetning

Alle fremmøtte hadde lest gjennom årsberetningen. Det var ingen spørsmål eller kommentarer.

Sak 2:

Regnskap 2025 og budsjett 2026

Innkallingen er vedlagt godkjent regnskap for 2025 utarbeidet av Agio (forretningsfører). Det ble ikke gjennomgått. Det ble kort kommentert god reduksjon av gjestående gjeld for sameiets lån. Regnskapet viser at utgifter i 2025 er lavere enn planlagt for inntekt av a-konto. Det er begrunnet i manglende kapasitet til å gjennomføre planlagte aktiviteter. Deler av bankinnskudd under Balanse er bufferkapital for allerede planlagte aktiviteter. Styret har godkjent regnskapet for 2025.

Budsjett 2026

Styret vedtok i november 2025 budsjettet for 2026 og oversendte til Agio innen fristen, og informerte seksjonseiere om budsjett i informasjonsskriv sendt med e-post 23 november 2025. Budsjettet for 2026 er på 720 600,-. Det er inkludert post for mulig introduksjon av vederlag for

styrearbeid, eller til kostnader for evt. anskaffelse eksternt styre. Vedlikeholdsbudsjett for 2026 er avsatt for fasadevask begge sider og rens takrenner- og avløp.

Sak 3:

Vedlikeholdsplan/vedlikeholdsoppgaver 2026 / 2027

Styret ajourfører løpende en overordnet liste for vedlikehold. Den er kjent og ble ikke gjennomgått i møtet. Flø orienterte om pågående aktivitet for å legge digital løsning også på mellomdør til kjeller, og med bruk av samme brikke som for dørene i inngangspartiet mot gateplan. Det er mottatt priser.

Vedtak:

Sameiets vedlikeholdsbehov og ansvar forstås, oversikten over rehabilitering/oppgaver støttes og styret gis mandat til videre arbeid på disse oppgavene.

Sak 4: Saker innmeldt til årsmøte

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

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

Sak 4 b) Orientering dersom forutsetning for nytt styre mangler

Sittende styre er i overtid på sine verv. Styret har varslet alle seksjonseiere om gitte betingelser for evt. stille til valg, som forutsetter at det vedtas vederlag til styre- og varamedlemmer, og at minst en av seksjonseierne stiller til valg som styremedlem eller varamedlem. Dersom det ikke er mulig å velge et styre, oppstår en forvaltningskrise hvor sameiet er uten formell ledelse. Hovedutfordringen er håndtering av nødvendig vedlikehold, herunder HMS-ansvar å sikre ytre rom / fortau. Gjennom eierseksjonsloven er vedlikeholdet et kollektivt ansvar. Konsekvensen av at det ikke blir fulgt opp, er at over tid reduseres gårdens verdi, og den enkelte seksjonens takst / salgsverdi vil påvirkes i negativ retning. Det kan i ytterste konsekvens medføre skade på person, ikke bare materiell skade. Det å stå uten formell ledelse vil også ha konsekvenser for sameiet på kort og lengre sikt for oppfølging av økonomi og sørge for betaling av sine regninger.

Dersom det ikke er forutsetninger for et nytt styre, kan en løsning være å anskaffe eksternt styre, evt. kan forretningsfører bes om å vurdere om de kan overta håndtering. Slike alternativer vil kreve kontakter / samhandling med seksjonseiere. Vedtekt #07 i sameiets vedtekter åpner for eksternt styre. Det ble anbefalt at årsmøtet tar stilling til kortsiktig løsning, dersom det ved sak 6 ikke blir valgt styre. Det ble enighet i møtet om å foreta vurderinger av dette ved sak 6, da det i møtets saksgang ikke er konkludert for beslutningssakene som kan ha innvirkning.

Sak 4 c) Beslutningssak for vederlag til styremedlemmer og varamedlemmer

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

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

Avstemming sak 4 c)

For denne beslutningssaken skulle det stemmes i rekkefølge slik som listet opp i innkallingen, om det ville gis samtykke til forslagene. For sak 4 c) var det 6 seksjonseiere til stede med stemmerett. Det var ikke mulig å avgi stemme anonymt i møtet. Det ble bedt om at de som støttet endringen kom til ordet først med sin stemme. Deretter ville de som ikke støttet endringen bli bedt om å komme til ordet. Ved hver av de fire avstemmingene var det 6 seksjonseier som stemte for forslaget, det var ingen som stemte imot, og det var ingen blanke stemmer. Det er 6 av 6 avgitte stemmer en votering som samtykke til følgende vedtak:

Vedtak:

Det ble fattet følgende vedtak ved 6 av 6 stemmer ved avstemming av 4.c.1 og 4.c.2:

Sameiet skal etablere bruk av vederlag for styremedlemmer med et beløp per valgt år for hvert styremedlem, og bruk av vederlag for styremedlemmer skal vedtektsfestes med en påføring om at årsmøtet beslutter størrelsesorden på årlig vederlag for et år om gangen.

Årsmøtet vedtok vederlag for styremedlemmer, med kroner 15 000,- for valgåret for hvert styremedlem, og tilføyer at vederlagets størrelse justeres tidligst i årsmøtet i 2027.

Vedtak:

Det ble fattet følgende vedtak ved 6 av 6 stemmer ved avstemming av 4.c.3 og 4.c.4:

Sameiet skal etablere bruk av vederlag for varamedlemmer med et beløp per valgår, og at utbetaling av vederlaget forutsetter møteplikt i styremøter for varamedlemmet, og at bruk av vederlag for varamedlemmer med møteplikt i styremøter vedtektsfestes med påføring om at årsmøtet beslutter størrelsesorden på årlig vederlag for et år om gangen.

Årsmøtet vedtok vederlag for varamedlemmer, med kroner 6 000,- for valgåret for hvert varamedlem, med utbetaling forutsatt deltakelse i styremøter, og tilføyer at vederlagets størrelse justeres tidligst i årsmøtet i 2027.

Sak 4d) Beslutningssak for å fastsette vedtektsendring

Gitt beslutningen om vederlag i henholdsvis 4 c.1 og 4 c.3 i sak 4 c.). tilrådet styret vedtektsendring som nedfeller praksis og knytter honorarplan opp til formål å sikre kontinuitet for sameiets evne til å opprettholde et styre. Styret la frem to nye vedtekter, som det skulle stemmes over. Vedtektene kan bare fastsettes eller endres på årsmøtet, og vedtektsendringer krever at beslutning tas med minst to tredjedels flertall av avgitte stemmer. Hver vedtekt har et løpenummer, og er tilføyd informasjon om årstallet vedtekten fastsettes eller endres. Årstallet henviser til protokoll som dokumenterer beslutningen. Møtet gikk videre til avstemming.

Avstemming sak 4 d) for vedtektsendringer om vederlag til styremedlemmer og varamedlemmer

Det stemmes over de to endringene samlet og ikke enkeltvis. Det er ikke mulig å avgi stemme anonymt i møtet. Det ble bedt om at de som støttet endringen kom til ordet først med sin stemme. Deretter ville de som ikke støttet endringen bli bedt om å komme til ordet.

Vedtekt # 13**Vedtektsendring # 2026-01**

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

Vedtekt # 14**Vedtektsendring # 2026-02**

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

Det ble så stemt over om det ville gis tilslutning til vedtektsendringene. Det var 6 seksjonseiere til stede med stemmerett. Ved avstemming var det 6 seksjonseier som stemte for forslaget, det var ingen som stemte imot, og det var ingen blanke stemmer. Det er 6 av 6 avgitte stemmer en votering som gir samtykke til følgende vedtak:

Vedtak:

Det er ved mer enn to tredjedels flertall på årsmøtet gitt samtykke til vedtektsendring og ny *Vedtekt # 13* og ny *Vedtekt # 14* tas inn i vedtektene. Oppdatert hoveddokument sendes seksjonseiere og forretningsfører.

Sak 5:**Budsjett og felleskostnader**

Sak 2 orienterer om budsjett for 2026. Budsjett for 2027 vurderes og vedtas av styret til høsten og meldes inn til Agio for Agios håndtering av fakturering av a-konto.

Det er gitt tilslutning til alle punkter for vederlag i sak 4 c, og vedtatte beløp med 15 000,- for hvert styremedlem og med 6 000,- for hvert varamedlem, tas med inn til budsjett for 2027. Vederlaget for varamedlemmer knyttes opp til møteplikt i styremøter for å opprettholde kontinuitet i forståelsen av sameiets drift, og få fremtidige kandidater til styremedlemmer med erfaring og kompetanse om gården og om sameiets styring. Kostnad for vederlag for varamedlemmer fordeles etter sameierbrøken. Vederlag for styremedlemmer / evt. ekstern tjeneste for styre følger fordeling med alternativ fordelingsnøkkel basert på antall seksjoner, som kostnadsartene forretningsførsel, vaktmester- og renholdstjenester. Kostnad for vederlag for styremedlemmer fordeles etter antall seksjoner. Tjenester fra forretningsfører for utbetaling av vederlag og foreta skattetrekk vil inngå i budsjettpost for forretningsfører.

Styrets vurdering av større vedlikehold som bør påbegynnes eller skal fullføres i 2027 tas inn. Seksjonseiere orienteres om endelig budsjett uten unødig opphold.

Sak 6:**Valg**

Sittende styre er i overtid på sine verv. Alle plasser i styret står på valg. Grunnlag for at Lie og Moan fra de nåværende styremedlemmer kunne stille til et valg for et aller siste år, er betinget av at det i sak 4 c) ville gis tilslutning til vederlag for styremedlemmer og varamedlemmer, og at det ville være seksjonseiere som stilte til valg. Det var ved frist gitt i innkallingen ikke kommet forslag til valg, og

styret hadde forberedt plan for kortsiktig løsning med å be årsmøtet om mandat til ivaretagelse av sameiets drift inntil eksternt styre eller annen løsning på plass.

Det var interesse blant seksjonseierne i møtet for å stille til valg, og det åpnet seg mulighet for valg av styre. Lie presiserte at det er gunstig kostnadmessig, og vil gi bedre kontroll med gården med eget styre, og er samlet en bedre løsning for sameiet. Moan presiserte at de som ønsker å stille må ha motivasjon for aktiv deltagelse, og å bli sittende i styreverv videre for kontinuitet. Et nytt styre kan selv vurdere om det fungerer etter intensjonen med erfaringsoverføring, og om det er i stand til å ivareta styrets oppgaver, og om nødvendig kan løsning med anskaffelse eksternt styre gjenopptas. Det ble så foretatt vurdering av grunnlag for valg av styre. Lie sa seg villig til å fortsette i et siste års engasjement. Moan kunne stille et siste år, men varslet om tidligere fratreden. Strand Fredriksen og Mørk ønsket å stille som styremedlemmer, og Frøholm som varamedlem. For overføring av erfaring om gården og sameiets styring, bør Lie og Moan fortsette som styremedlemmer, og Mørk trakk sitt forslag som styremedlem og stilte til valg som varamedlem. Det ble gjennomført valg av styre. Etter årsmøte fikk styret følgende sammensetning: Moan, Lie og Strand Fredriksen er styremedlemmer, og med Mørk og Frøholm som varamedlemmer.

Flø ble takket av etter sitt bidrag, som varamedlem i 2019 og som styremedlem siden 2020.

Protokollført informasjon om beløp og periode for vederlag til styre- og varamedlemmer:

Årsmøtet må hvert år protokollføre beløp og periode for vederlag. Om det ikke vedtas nye beløp anvendes de sist vedtatte beløp.

Årsmøtet i 2026 vedtok kroner 15 000,- som årlig vederlag for styremedlemmer.

Årsmøtet i 2026 vedtok kroner 6 000,- som årlig vederlag for varamedlemmer, med utbetaling forutsatt deltakelse i styremøter.

Kontaktinformasjon for styret:

Gerd Moan

gerd.moan@gmail.com

Erik Lie

elie65@gmail.com

Marte Strand Fredriksen

marte.fredriksen@hotmail.no

Protokollen undertegnes av:

Representant på møtet

Møteleder

August Flø

Gerd Moan

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET INDUSTRIGT. 51

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

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

1. INTRODUKSJON

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

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

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

2. PRAKTISKE FORHOLD

Nyttig informasjon og prosedyrer for praktiske forhold vedlikeholdes av styret.

1) Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

2) Ro og orden

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

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

3) Praktiske forhold – styrets meldinger er elektronisk kommunikasjon

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

4) Praktiske forhold - oppdragsavtale og myndighet forretningsfører

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

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

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

6) Praktiske forhold– melde skader – ordensregler

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

7) Praktiske forhold– nøkler til inngangsdør / fellesarealer

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

8) Praktiske forhold– felles utearealer / balkong / terrasse

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

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

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

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

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

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

9) Praktiske forhold – adgang boder om behov

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

10) Praktiske forhold - fellesinstallasjoner

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

11) Praktiske forhold - brannvern / brannsikkerhet

Varsle brannvesenet på nødnummer 110.

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

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

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

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

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

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

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

12) Praktiske forhold – søppelordningen – søppelstativet

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

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

3. EIERFORHOLD / NYE EIERE

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

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

14) Eierskiftegebyr

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

15) Fysisk person når seksjon er eiet av selskap

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

16) Spesielt for næringsseksjoner på grunnplan mot gata

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

4. DRIFT, VEDLIKEHOLD OG ENDRINGER

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

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

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

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

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

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

19) Ansvar for rør / instruks for rør

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

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

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

Ansvar for våtrom / og hvor vanntilførsel / eller brukes vann uten sluk / instruks for våtrom har en egen instruks. Se vedlegg [I51 - instruks vedlikehold våtrom og hvor det brukes vann](#).

20) Endring som påvirker byggets eksteriør / interiør mot fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

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

22) Mangelfullt vedlikehold som skal utbedres

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

23) Plikt til å melde skade og utføre forebyggende tiltak

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

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

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

24) Egenandel/direkte utlegg dekkes av seksjonseier om erstatningsansvar slått fast ved paragraf 34
For seksjonseiers erstatningsansvar er paragraf 34 i loven dekkende.

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

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

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

26) Økonomi - fordeling av felleskostnader

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

Versjonslogg

Versjonslogg ordensregler

12.06.1999: Siste kjente utgave av husordensregler samlet med stiftelsesdokumentet.

Tilført instruks:

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

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

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

31.05.2025 Begynner på endelig modernisert versjon.

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

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

Vurderes å skille ut praktiske forhold i et eget dokument.

PROTOKOLL

fra årsmøte i Sameiet Industrigata 51 (org.nr 971 273 29) avholdt : 4 juni 2025 med digitalt møte

Konstituering

Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Gerd Moan

Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Gerd Moan

Det ble bedt om at August Flø bevitner og signerer protokollen sammen med møteleder.

Til stede sameiere/fullmakter/andre

Gerd Moan, August Flø, Sarah Camilla Ansen og Erik Lie.

Det er fremlagt en fullmakt fra Liv Bergan til Gerd Moan og en fullmakt fra Camilla Lie til Erik Lie. Erik Lie som er styremedlem deltar, men har ikke stemmerett.

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett:	3
Antall fremlagte fullmakter:	2
Totalt:	5/17

Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

Godkjenning av sakliste

Vedtak: Godkjent

Det er et lavt antall fremmøtte seksjonseiere. Alle seksjonseiere er godt orientert om forløpet for sak 4 c) *Beslutningssak – vedtektsendringer for vedtekt # 03, # 04, # 05, # 06, # 07, # 08 og # 09*, og det sees ikke noen grunn til at møtet ikke kan gjennomføres. Årsmøtet ble konstituert.

Sak 1:

Gjennomgang av årsberetning

Alle fremmøtte hadde lest gjennom årsberetningen. Det var ingen spørsmål eller kommentarer.

Sak 2:

Regnskap 2024 og budsjett 2025

Innkallingen er vedlagt godkjent regnskap utarbeidet av Agio (forretningsfører). Alle fremmøtte hadde sett gjennom regnskapet. Styret har godkjent regnskap for 2024, som også i år har feil i tekst for note 8 for negativ egenkapital. Det protokollføres at det ønskes korreksjon til Agios89i tekst for note 8 for negativ egenkapital i teksten under tabellen. Det er feil henvisning i setning nummer to og tre. Sitat fra noten «Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.». *Det korrekte er at det på sameiets årsmøte i 2017 ble gitt full tilslutning til låneopptak på inntil 3 MNOK for å finansiere rehabiliteringsprosjekter (fasader / rørfornying avløpsrør) og pålagt utskifting av oljefyring.*

Budsjett 2025

Styret vedtok i november 2024 budsjettet for 2025 og det ble oversendt Agio til frist. Styret informerte seksjonseiere om budsjett med e-post 30 november 2024. Budsjettet er på 831 400,-. Det var spørsmål i møtet til soliditeten for budsjett 2025. Det ble hensyntatt kjent økning i de fleste postene for ordinær drift. Styret ser det som godt fundamentert for inneværende års planer. Det er bufferkapital fra tidligere år tilgjengelig, samt at det er innhentet kompensasjonen som avtalt for tilståelsen av 30 års enerett til areal til platting i bakgården ref. vedtekt # 10 og # 11 fra 2022.

Sak 3:

Vedlikeholdsplan/vedlikeholdsoppgaver 2025 / 2026

Styret ajourfører løpende en overordnet liste for vedlikehold. De fremmøtte hadde sett gjennom listen og det var ikke behov for å gå gjennom hele. Oppgradering av inngangspartiet ble omtalt. Gården er på gul liste med krav til avklaring til visuelt utseende med byantikvaren og byggemelding, og selve gjennomføring krever koordinering ulike håndverkere og innkjøp. Det er en omfattende oppgave, men vil prioriteres inneværende år. Det kom på plass ny nøkkelløsning i 2024.

Vedtak:

Sameiets vedlikeholdsbehov og ansvar forstås, oversikten over rehabilitering/oppgaver støttes og styret gis mandat til videre arbeid på disse oppgavene.

Sak 4: Saker innmeldt til årsmøte

Sak 4 a) Orientering om ny fellesavtale for internett med Homenet

Sameiet har i 2023 inngått fellesavtale med Homenet for tilgang til internett- og tv-tjeneste med fibertilførsel. Ny avtale er en mer fleksibel avtale for sameiere / beboere og reduserer sameiets felles kostnader. Global Connect som skal legge fiber inn til gården har etter forsinkelser nå en ny plan for igangsetting av leveranser på avtalen. Det bes om at alle følger opp for den planen som Global Connect legger. Det var spørsmål i møtet til planen. Det er installering i seksjonene i uke 26 (23 juni – 27 juni). Seksjonseier blir kontaktet via mobiltelefon med foreslått tid innenfor den uken. Informasjon fra leverandøren sendes ut i uke 24/25 (9 juni – 20 juni) for kjøpsalternativene for internett- og tv-tjeneste. Det kom forslag i møtet om å undersøke om installatør også kan bistå seksjonseiere med oppsett for tv-tjenestene.

Sak 4 b) Orientering om oppdaterte ordensregler

Sameiets opprinnelige husordensregler ble vedtatt ved stiftelsen i 1989 og sist redigert i 1999. Det har lenge vært behov for en oppdatering. Ved modernisering av ordensreglene er det tatt inn mer informasjon om praktiske forhold for å gjøre det enkelt for eiere å få oversikt over den driften som er etablert for sameiet. Ordensreglene viser til reglementene. Ordensreglene med reglementene er vedlegg til vedtektene. Modernisert versjon av ordensreglene er behandlet av styret i midten av mai i år. De var vedlegg til innkallingen til årsmøtet og det ble i møtet gitt positiv tilbakemelding og anerkjennelse av de oppdaterte ordensreglene. Det var ingen spørsmål til de i møtet. Styret vil oppdatere til en endelig versjon som sendes ut til seksjonseiere og til Agio som er forretningsfører.

Sak 4 c) Beslutningssak – vedtektsendring for # 03, # 04, # 05, # 06, # 07, # 08 og # 09

Styret har hatt et flerårig arbeid med oppdatering av vedtekter / fornying av reglementer. Det er utarbeidet et redigerbart underlag hvor vedtektene fra stiftelsestidspunktet er samlet med senere vedtatte vedtektsendringer. Hver vedtekt har et løpenummer, og det er tilføyd informasjon om årstallet vedtekten ble fastsatt eller endret. Årstallet gir henvisning til hvilken protokoll som dokumenterer beslutningen. Det har vært forberedende grep med hoveddokument datert 10 april 2025 med markeringer i «grå tekst» hvor sameiets vedtekter fra 1989 / 1990 ikke kunne bli stående slik de opprinnelig var, men modifiseres eller utgå i hovedsak fordi det er bestemmelser som er

erstattet av nyere lov for eierseksjoner. For denne beslutningssaken skulle det stemmes samlet over vedtektsendring for vedtekt # 03 til og med vedtekt # 09. De øvrige vedtekter skal bli stående slik de er i hoveddokumentet. Før det ble gått til avstemming ble det i møtet spurt om det var noen av vedtektsendringene som ville gi dårlige vilkår eller være til ulempe for den enkelte seksjonseier. Styret peker på at der hvor det er dekket av nyere lov er det loven som kommer til anvendelse. Styret peker på at det er tilført verdi for seksjonseiere ved eksempelvis at selve bruksreglementet for bodene er tatt inn i vedtekt #03, eller presiseringene tatt inn i vedtekt #07 om varamedlemmer, som menes å styrke kontinuitet for driften av sameiet.

Møtet gikk nå videre til å vurdere om det skulle gis tilslutning til endringene. Vedtektene kan bare fastsettes eller endres på årsmøtet, og vedtektsendringer krever at beslutning tas med minst to tredjedels flertall av avgitte stemmer.

Avstemming sak 4 c) vedtektsendringer for vedtekt # 03, # 04, # 05, # 06, # 07, # 08 og # 09

Styret legger frem endringer for syv vedtekter. Hver vedtekt til endring har først et avsnitt med nåværende formulering for vedtekten, begrunnelsen for endringen og deretter et avsnitt for endret vedtekt. Vedtektsendringene fra dette årsmøtet tilføyes 2025 som årstall og nummereres fra # 01 og opp til # 07 for unik referanse til protokoll fra dette årsmøtet.

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

Det stemmes over at følgende endringer tas inn til vedtekt # 03, # 04, # 05, # 06, # 07, # 08 og # 09

Vedtektsendring # 2025-01

Vedtekt # 03

Vedtekt ved seksjonering # 1989-03

Overdragelse eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiestyret. Bruksenheter må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, jfr. Eierseksjonslovens § 11. Det utarbeides husordensregler. Det er fastsatt bruksreglement for enkelte seksjonseieres enerett til bruk av boder. Dette reglementet er vedlegg til sameievedtektene. Det er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere. Det kan bare endres etter reglene for vedtektsendringer.

Gråmarkert tekst inngår nå i ordensregler og praktisk forhold. Gråmarkert tekst tas ut. Det er tatt inn bruksreglement for bodene slik det ble tildelt boder ved stiftelsen. [Vedtekten endres til følgende:](#)

Vedtekt # 03

Vedtekt ved seksjonering # 1989-03

Vedtektsendring # 2025-01 erstattet vedtekt # 1989-03

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

Bruksreglement boder:

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

Vedtektsendring # 2025-02

Vedtekt # 04

Vedtekt ved seksjonering # 1989-04

Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter etter sameiebrøken. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken, jft. Eierseksjonslovens § 14.

Vedtektsendring # 1990-01 erstattet vedtekt # 1989-04

Sameiet gir styret anledning til å fastsette fordelingsnøkler for fellesutgifter. Sameiet er innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter etter sameiebrøken. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. Eierseksjonslovens §14.

Gråmarkert tekst er dekket i nyere lovverk. Vedtekten blir kun stående med styrets gitte mandat til å fastsette fordelingsnøkler. [Vedtekten endres til følgende:](#)

Vedtekt # 04

Vedtekt ved seksjonering # 1989-04

Vedtektsendring # 1990-01 erstattet vedtekt # 1989-04

Vedtektsendring # 2025-02 erstattet vedtekt # 1990 -01

Sameiet gir styret anledning til å fastsette fordelingsnøkler for fellesutgifter.

Vedtektsendring # 2025-03

Vedtekt # 05

Vedtekt ved seksjonering # 1989-05

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for forskuddsvis innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseiere. Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold når det er forutsatt slik avsetning i det vedtatt budsjett.

Gråmarkert tekst er fullt ut dekket i nyere lovverk. Vedtekten utgår i sin helhet. [Vedtekten endres til følgende:](#)

Vedtekt # 05 - utgått

Vedtekt ved seksjonering # 1989-05

Vedtekten utgår i sin helhet ref vedtektsendring # 2025-03

Vedtektsendring # 2025-04

Vedtekt # 06

Vedtekt ved seksjonering # 1989-06

Sameiet har panterrett i de enkelte seksjonene for seksjonseienes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Panteretten har ikke opptrinnsrett. Beløp og prioritet fremgår av oppdelingsbegjæringen.

Sameiet er på forlangende av en seksjonseier forpliktet til å vike prioritet med panteretten, slik at den får prioritet etter 80 % av salgsverdien fastsatt med endelig virkning av en takstmannoppnevnt av Oslo Byrett. Omkostningene ved taksten og prioritetsvikelsen dekkes av den som forlanger taksten, med mindre taksten fører til at endringer også blir gjort for de øvrige seksjonene.

Gråmarkert tekst er fullt ut dekket i nyere lovverk. Vedtekten utgår i sin helhet. [Vedtekten endres til følgende:](#)

Vedtekt # 06 - utgått

Vedtekt ved seksjonering # 1989-06

Vedtekten utgår i sin helhet ref vedtektsendring # 2025-04

Vedtektsendring # 2025-05

Vedtekt # 07

Vedtekt ved seksjonering # 1989-07

Sameiestyret skal bestå av 3 medlemmer med varamedlemmer som skal velges blant sameierne.

Vedtekten kan dekkes av nåværende lov. Det sees som egnet for sameiet å sette noen presiseringer. Loven stiller kun krav til 3 styremedlemmer. Det foreslås å opprettholde ordning med varamenn, og som skal velges blant seksjonseiere for å bidra til kontinuitet for driften. Det er ikke juridiske krav til at styremedlemmer er seksjonseiere, noe som har bidratt til kontinuitet for styring og beslutninger som ligger til styret. [Vedtekten endres til følgende:](#)

Vedtekt # 07

Vedtekt ved seksjonering # 1989-07

Vedtektsendring # 2025-05 erstattet vedtekt # 1989-07

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

Vedtektsendring # 2025-06

Vedtekt # 08

Vedtekt ved seksjonering # 1989-08

Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saker som seksjonseiere ønskes behandlet i årsmøtet skal meldes skriftlig til styret innen 15. mars.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinære sameiemøter med minst 3 og høyst 20 dager varsel.

I sameiemøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Med unntak av de tilfeller hvor eierseksjonsloven bestemmer noe annet treffes alle beslutninger i sameiemøter med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Gråmarkert tekst er fullt ut dekket i nyere lovverk. Nye bestemmelser skal følges for årsmøtet. Vedtekten utgår i sin helhet. [Vedtekten endres til følgende:](#)

Vedtekt # 08 - utgått

Vedtekt ved seksjonering # 1989-08

Vedtekten utgår i sin helhet ref vedtektsendring # 2025-06

Vedtektsendring # 2025-07

Vedtekt # 09

Vedtekt ved seksjonering # 1989-09

Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr.7, som er ufravikelig, kommer til anvendelse i sameiet.

Eventuelle tvister mellom sameierne i forbindelse med sameieforholdet avgjøres ved voldgift etter rettergangslovens regler.

Gråmarkert tekst har ikke lenger verdi slik den står. Nåværende lovs beskrivelse av formål og virkeområde er dekkende for sameiet. Loven kommer til anvendelse og vedtekten kunne settes til utgått. Det kan allikevel være rettledende om denne vedtekten moderniseres ved å henvise til at det alltid er gjeldende lov om eierseksjoner som kommer til anvendelse. [Vedtekten endres til følgende:](#)

Vedtekt # 09

Vedtekt ved seksjonering # 1989-09

Vedtektsendring # 2025-07 erstattet vedtekt # 1989-09

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

Det ble så stemt over om det ville gis tilslutning til vedtektsendringene. De tre seksjonseierne i møtet og de to med fullmakt stemte for å tilslutte seg vedtektsendringene. Det var ingen som stemte imot. Det er 5 av 5 avgitte stemmer som stemte for og ved minst to tredjedels flertall av avgitte stemmer en votering som gir samtykke til vedtektsendringene.

Vedtak:

Det er ved mer enn to tredjedels flertall på årsmøtet gitt samtykke til vedtektsendringene for vedtekt # 03, # 04, # 05, # 06, # 07, # 08 og # 09. Det vil tas inn i vedtektene og oppdatert hoveddokument sendes seksjonseiere og forretningsfører.

Sak 5:**Budsjett og felleskostnader**

Sak 2 orienterer om budsjett for 2025. Budsjett for 2026 vurderes og vedtas av styret til høsten og meldes inn til Agio for Agios håndtering av fakturering av a-konto. Styrets vurdering av større vedlikehold som bør påbegynnes eller skal fullføres i 2026 tas inn. Seksjonseiere orienteres om endelig budsjett uten unødig opphold.

Sak 6:**Valg**

Alle plasser i styret står på valg. Nåværende styremedlemmer Moan, Lie og Flø stiller til nytt valg for å unngå at sameiet kommer i en situasjon hvor det ikke er et fungerende styre etter årsmøtet. Det er ikke kommet andre forslag. Det ble tatt opp om det ville tiltrekke seg interesse om styrevervet er honorert. Det legges til styret å foreta vurdering av dette før budsjett for 2026, samt vurdere behov for formalisering.

Det var grunnlag for å gjennomføre valg av styre. Det ble i møtet fremmet forslag om Ansen som varamedlem. Til valg som styremedlemmer stilte Gerd Moan, Erik Lie og August Flø, førstnevnte som styreleder, og som varamedlem stilte Sarah Camilla Ansen. Etter årsmøte fikk styret følgende sammensetning: Gerd Moan som styreleder, Erik Lie og August Flø som styremedlemmer og Sarah Camilla Ansen som varamedlem.

Kontaktinformasjon for styret:

Gerd Moan

gerd.moan@gmail.com

Erik Lie

elie65@gmail.com

August Flø

augen95@gmail.com

Protokollen undertegnes av:

Representant på møtet

Møteleder



August Flø

Gerd Moan

VEDTEKTER FOR SAMEIET INDUSTRIGT. 51

Sameiet Industrigata 51 org.nummer 971 273 291

Dato : 12 juni 2025

Vedtekt # 01

Vedtekt ved seksjonering # 1989-01

Sameiets navn er Industrigt. 51

Vedtekt # 02

Vedtekt ved seksjonering # 1989-02

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

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

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

Vedtekt # 03

Vedtekt ved seksjonering # 1989-03

Vedtektsendring # 2025-01 erstattet vedtekt # 1989-03

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

Bruksreglement boder:

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

Vedtekt # 04

Vedtekt ved seksjonering # 1989-04

Vedtektsendring # 1990-01 erstattet vedtekt # 1989-04

Vedtektsendring # 2025-02 erstattet vedtekt # 1990 -01

Sameiet gir styret anledning til å fastsette fordelingsnøkler for fellesutgifter.

Vedtekt # 05 - utgått

Vedtekt ved seksjonering # 1989-05

Vedtekten utgår i sin helhet ref vedtektsendring # 2025-03

Vedtekt # 06 - utgått

Vedtekt ved seksjonering # 1989-06

Vedtekten utgår i sin helhet ref vedtektsendring # 2025-04

Vedtekt # 07

Vedtekt ved seksjonering # 1989-07

Vedtektsendring # 2025-05 erstattet vedtekt # 1989-07

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

Vedtekt # 08 - utgått

Vedtekt ved seksjonering # 1989-08

Vedtekten utgår i sin helhet ref vedtektsendring # 2025-06

Vedtekt # 09

Vedtekt ved seksjonering # 1989-09

Vedtektsendring # 2025-07 erstattet vedtekt # 1989-09

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

Vedtekt # 10

Vedtektsendring # 2022-01

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

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

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

Vedtekt # 11

Vedtektsendring # 2022-02

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

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

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

Vedtekt # 12

Vedtektsendring # 2022-03

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

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

<Dokumentslutt>

Versjonslogg vedtekter:

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

 Selveierleilighet
 Industrigata 51, 0357 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 214, bnr. 134, snr. 15

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 36 m²



Befaringsdato: 16.07.2026

Rapportdato: 18.07.2026

Oppdragsnr.: 13372-4535

Eiendomsverdi ref nr: YM1028

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Kim Edvard Johansen



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440



NITO



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og straktiltak 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



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 som minimum 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

Selveierleilighet i bygård oppført i 1939. Datidens byggeskikk og byggeregler ligger til grunn for bygningens konstruksjonsmessige forhold. Leiligheten ligger i bygningens 4. etasje og består av entré, kott, bad/wc, kjøkken, stue og soverom med utgang til sydøstvendt balkong på ca. 5 m². Takhøyde i stue er ca. 2,61 m. I tillegg disponerer leiligheten 2 kjellerboder på ca. 1,6 m² hver.

2017: Rørfornyning av avløpsrør (utført av Olimb Rørfornyning Holding AS).

2018: Byttet og flyttet 14 stikkontakter i forbindelse med oppussing av leiligheten og etablering av vegg til soverom (utført av Nor Elektro).

2018-2021: Leiligheten ble pusset opp (gulv og overflater).

2019: Det ble etablert bergvarme i gården.

2020-2021: Satt inn IKEA-kjøkken.

2020-2021: Det ble lagt tre nye kurser i forbindelse med oppussing av kjøkken, og etablert noen nye stikkontakter, samt installert komfyrvakt (utført av Kodar Elektro).

2021: Bad/wc ble rehabilitert i regi av sameiet. Utført av Inventio Engineering AS og Atom Rørleggerbedrift AS. Det foreligger ferdigattest datert 23.12.2022.

2021: Det ble lagt varmekabler på bad/wc, etablert noen nye stikkontakter og plassert to spotter i taket (utført av BAA Entreprenør AS)

2023: Byttet oppvaskmaskin.

Selveierleilighet - Byggeår: 1939

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygård over 5 etasjer og kjeller, oppført i 1939. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste, stabile masser/grunn. Drenering er utført i henhold til praksis for byggetiden. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk/betong. Fasader er pusset og malt, samt kledd med granittfliser e.l. Saltak med takkonstruksjon teknet med takstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Det er montert snøfangere. Taket ble ikke besiktiget. Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo og malte overflater. Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 1988. Malt, glatt brann- og lydklassifisert (B30) entrédør med Yale Doorman kodelås, ukjent alder. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 2019. Utgang fra soverom til sydøstvendt balkong på ca. 5 m². Balkongen venter inn mot bakgården. Utkraget konstruksjon i betong. Balkongdekket er flislagt. Rekkverk i aluminium/stål med glassfelter.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1-stavs eikeparkett i entré, kjøkken, stue og soverom. Veggene har malte, slette flater (malte plater og puss/betong). Himlingen har malte flater (betong). Leiligheten ble pusset opp i 2018–2021. Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Leiligheten ligger i 4. etg over kjeller. Malte, glatte innerdører i tre fra byggeåret. Hvit, glatt skyvedør til soverommet, ukjent alder. Malte karmen og listverk. Todørs skyvedørsgarderobe med speildører og plassbygget, malt hylle på soverom. Plassbygget, smalt skap med malte fronter i stue (plass til tørkestativ, strykebrett o.l.).

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc ble rehabilitert i regi av sameiet i 2021. Det foreligger ferdigattest datert 23.12.2022. Flislagt gulv med varmekabler. Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malt trepanel og downlights. Vegghengt toalett. Servantinnredning med grå, laminerte, glatte fronter, heldekkende porselenservant, sort ettgrepsservantarmatur og speilskap. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, samt sort dusjbatteri, regndusj og hånddusj.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA kjøkkeninnredning fra 2020 med sorte, glatte fronter og grå/sorte laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i stål og ettgrepsservantarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk, samt benkebelysning under overskap og lys fra kjøkkenventilator. Røroshetta kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter. Opplegg og plass for vaskemaskin i kjøkkenbenk. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler). Synlige vann- og avløpsrør i plast. Oppvaskmaskin ble byttet i 2023.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg (bergvarme). Vannrør i plast av typen rør-i-rør tilknyttet vannfordelerskap (Sanipex-system). Fordelerskap med stoppekran er lokalisert i himlingen på bad/wc. Synlige avløpsrør på kjøkken og bad/wc er i plast. Hovedstrekket er i støpejern. Det ble utført rørfornyning av avløpsrør. Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Vannbåren varme med radiator på kjøkken, supplert med elektrisk oppvarming med panelovn på soverom og varmekabler på bad/wc. 230V systemspenning. Det elektriske fordelingsnett er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i felles oppgang utenfor leiligheten. Sikringsskapet var ikke tilgjengelig/låst på befaringstidspunktet, og skapet samt komponentene inne i skapet er derfor ikke undersøkt. Dette medfører at det kan være feil eller mangler som ikke er observert. Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Downlights på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon. TV- og internett-tilknytning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

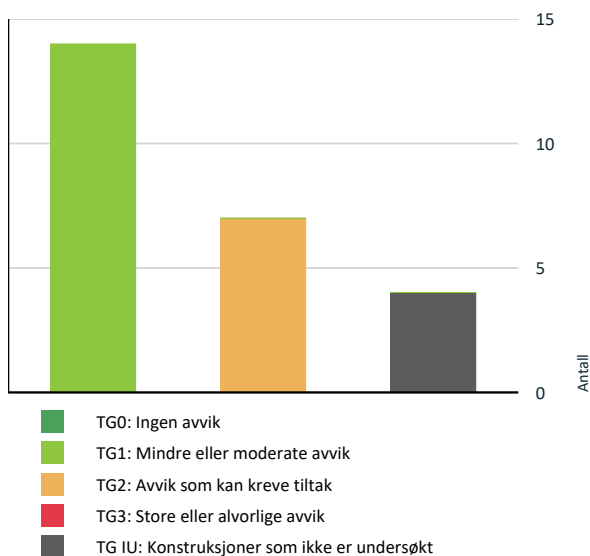
Selveierleilighet

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

Det foreligger byggetegning datert 15.11.1938. Opprinnelig byggemeldt hybel benyttes i dag som stue og soverom. Det foreligger ferdigattest for balkong datert 16.12.2020.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

-  **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 4. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

-  **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
 -  **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
 -  **Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter** [Gå til side](#)
 -  **Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)** [Gå til side](#)
 -  **Våtrom > 4. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
-  **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
 -  **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
1939

Kommentar

Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard

Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass, datert 1988. Malte karmen og listverk.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. På grunn av vinduernes alder er det økt risiko for punktering, og punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

TO 1 Ytterdører

Beskrivelse

Malt, glatt brann- og lydklassifisert (B30) entrédør med Yale Doorman kodelås, ukjent alder. Malt balkongdør i tre med 2-lags glass, datert 2019. Normal slitasjegrade og funksjonalitet. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra soverom til sydøstvendt balkong på ca. 5 m². Balkongen vender inn mot bakgården. Utkraget konstruksjon i betong. Balkongdekket er flislagt. Rekkverk i aluminium/stål med glassfelter. Rekkverkshøyden ble målt til ca. 1,08 m. Balkongen er oppført/renovert i regi av sameiet i senere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist rustdannelse på øvre og nedre del av rekkverket. Flislagt dekke har stedvis løse eller oppsprukne flisfuger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rustdannelse på rekkverket bør utbedres for å hindre videre korrosjon og redusert levetid på konstruksjonen.
- Løse eller oppsprukne flisfuger bør repareres for å forhindre vanninntrengning og påfølgende skader på underliggende konstruksjon.



Det er påvist rustdannelse på øvre del av rekkverket.



Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk over 5 etasjer og kjeller, oppført i 1939. Fundamentert med betongkonstruksjoner til faste, stabile masser/grunn. Drenering er utført i henhold til praksis for byggetiden. Støpt betongsåle og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Yttervegger i murverk/betong. Fasader er pusset og malt, samt kledd med granittfliser e.l. Saltak med takkonstruksjon tekket med takstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag i plastbelagt stål. Det er montert snøfangere. Taket ble ikke besiktiget. Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål. Adkomst til leiligheten via felles oppgang med trapper og repos i betong med terrazzo og malte overflater. Type og mengde isolasjon er ukjent.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

1-stavs eikeparkett i entré, kjøkken, stue og soverom. Leiligheten ble pusset opp i 2018–2021. Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte, slette flater (malte plater og puss/betong). Himlingen har malte flater (betong). Leiligheten ble pusset opp i 2018–2021. Overflatene fremstår som normalt vedlikeholdt. Mindre bruksmerker må påregnes ved kjøp av brukt bolig.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i betong. Det ble foretatt stikkprøver og påvist mindre retningsavvik. På tilfeldige steder i stue ble det målt høydeforskjell på ca. 8 mm. Det ble ikke påvist skjevheter eller retningsavvik av vesentlig karakter.

På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre eller brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant. Leiligheten ligger i 4.etg over kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte, glatte innerdører i tre fra byggeåret. Hvit, glatt skyvedør til soverommet, ukjent alder. Malte karmen og listverk.

Vurdering av avvik:

- Stedvis synlige bruksmerker på dørblader, karmen, listverk og terskler som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales lokal utbedring eller overflatebehandling av dørblader, karmen, listverk og terskler for å forbedre det estetiske inntrykket og forhindre ytterligere slitasje.

Dersom skadene forverres over tid, kan det føre til redusert funksjon og behov for utskifting.

TG 3 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser i sitt egenerklæringsskjema at det ikke har vært problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Todørs skyvedørgarderobe med speildører og plassbygget, malt hylle på soverom. Plassbygget, smalt skap med malte fronter i stue (plass til tørkestativ, strykebrett o.l.).

VÅTROM

4. ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc ble rehabilitert i regi av sameiet i 2021. Det foreligger ferdigattest datert 23.12.2022. Arbeidene er dokumentert med samsvarserklæring, sertifikat på sveisemembran lagt i bunn, FDV og bildedokumentasjon foreligger for resterende arbeider som er utført. Dokumentasjonen er lagret i boligmappa.no og overføres til ny eier, jf. tidligere eier og salgsoppgave.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av våtrommet eller vannrett sjikt. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold ved befaringen. Det foreligger ferdigattest datert 23.12.2022. Arbeidene er dokumentert med samsvarserklæring, sertifikat på sveisemembran lagt i bunn, FDV og bildedokumentasjon foreligger for resterende arbeider som er utført. Dokumentasjonen er lagret i boligmappa.no og overføres til ny eier, jf. tidligere eier

Tilstandsrapport

og salgsoppgave.

4. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er kledd med fliser. Nedsenket himling med malt trepanel og downlights.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 35 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone, og ca. 10 mm fra overkant gulv ved terskel til overkant gulv ved dusjsone. Det ble målt ca. 60 mm fall fra topp oppbrett membran ved terskel til topp slukrist, samt ca. 35 mm fall fra topp oppbrett membran til overkant gulv ved dusjsone.

Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Fallforhold - ca. xxx mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. xx mm topp oppbrett membran ved terskel



Fallforhold - ca. xxx mm overkant gulv ved dusjsone



Fallforhold - ca. 140 mm topp slukrist

4. ETASJE > BAD/WC

1 TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring i dusjsone. På gulvet er det lagt banemembran. Synlig membran under klemring i sluk og oppbrett ved terskel. På veggene er det påført smøremembran bak flisene.

Tilstandsrapport

Ref. tidligere salgsoppgave: Ved utbedring av baderomsgulv ble det lagt ny sveisemembran med 15 cm oppbrett på vegg, slisset i spor bak eksisterende fliser på vegg. Membran er synlig ved terskel. Det ble påført ny våtromsmembran på vegg i samme periode, av typen smøremembran. Alle skjøter mot sveisemembran er utført med membranbånd, samt mansjetter rundt alle føringer i vegg.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Plastsluk med klemring og synlig membran

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt toalett. Servantinnredning med grå, laminerte, glatte fronter, heldekkende porselenservant, sort ettgreps servantarmatur og speilskap. Dusjhjørne rett på gulv med nedfliset dusjsone, innfellbare glassdører, samt sort dusjbatteri, regndusj og hånddusj.

Merknad: Front på servantinnredning har antydning til påbegynnende svelling. Dusjhodet har noe synlig slitasje. For øvrig normal slitasjegrad.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Dersom toalettet har sealingbag/safetybag (lekkasjesikring) må dette verifiseres/dokumenteres.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har kun naturlig ventilasjon via avtrekk og tilluft gjennom luftespalte under dør. Det er naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompensierende tiltak hvis mulig/lovlig.

4. ETASJE > BAD/WC

TG 8J Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtrommet har mur-/betongvegger. Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist symptomer på fukt/fuktskader (overflatesøk med fuktindikator type Protimeter MMS3). Våtrommet ble rehabilitert i 2021.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA kjøkkeninnredning fra 2020 med sorte, glatte fronter og grå/sorte laminerte benkeplater. Nedfelt oppvaskkum i stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Malte flater over kjøkkenbenk, samt benkebelysning under overskap og lys fra kjøkkenventilator. Røroshetta kjøkkenventilator i børstet stål med kullfilter. Opplegg og plass for vaskemaskin i kjøkkenbenk. Det er montert komfyrvakt og Waterguard (lekkasjevarsler). Synlige vann- og avløpsrør i plast. Oppvaskmaskin ble byttet i 2023.

Normal slitasje og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Iht. Byggforsk byggedetalj 700.320 levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger 20-60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design 10-25 år, anbefalt brukstid ca. 15 år. Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter. Det er vindu med spalteventil.

Årstall: 2021

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere etablering av mekanisk eller forsert avtrekk fra kokesonen for å oppnå bedre luftkvalitet og redusere risiko for fukt, lukt og dårlig innneklima.

Dagens løsning med kun kullfilterventilator gir begrenset effekt sammenlignet med anbefalte løsninger etter dagens forskrifter.

Det bør avklares med borettslaget om det er tillatt å etablere mekanisk avtrekk, da det kan foreligge egne vedtekter som regulerer dette.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast av typen rør-i-rør tilknyttet vannfordelerskap (Sanipex-system). Fordelerskap med stoppekran er lokalisert i himlingen på bad/wc. Rørnettet ble oppgradert i forbindelse med våtromsrehabilitering i 2020–2021. Det er montert Waterguard (lekkasjevarsler) på kjøkkenet.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Rørnettet er ikke nærmere kontrollert eller tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene. En eventuell utvidet kontroll må utføres av rørlegger. Normal forventet levetid på Pex rør i rør er 25-50 år.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør på kjøkken og bad/wc er i plast. Rørnettet ble oppgradert i forbindelse med våtromsrehabilitering i 2020–2021. Hovedstrekket er i

Tilstandsrapport

støpejern. Det ble utført rørfornyning av avløpsrør i 2017 (utført av Olimb Rørfornyning Holding AS).

Det er vanskelig å gi en fullstendig vurdering av rørføringer og rørenes tilstand, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon med friskluftstilførsel via spalteventiler i vinduer. Bygningsdelen er i henhold til datidens krav. Naturlig ventilasjon innebærer at luftsirkulasjonen ikke er hjulpet av vifter, men baserer seg kun på naturlig avtrekk gjennom ventiler og kanaler. Dette kan medføre dårlig luftsirkulasjon i boligen. Naturlig avtrekk var vanlig tidligere, og mange boliger har fortsatt denne løsningen. I nyere boliger stilles det krav til balansert ventilasjon av hensyn til inneløst klima og energieffektivitet.

2 TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Leiligheten er tilknyttet felles varmeanlegg. I 2019 ble det etablert bergvarme i gården. Vannbåren oppvarming og varmtvann er inkludert i fellesutgiftene.

Felles varmeanlegg, sentralvarmeanlegg, bergvarme/jordvarme, fjernvarme o.l. omfattes ikke av takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er derfor ikke foretatt. Dette omfattes av sameiets ansvarsområde.

3 TG 2 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Vannbåren varme med radiator på kjøkken. Opprinnelig radiator i stue er plombert grunnet montering av vegg og etablering av soverom. Det er montert elektrisk panelovn på soverommet.

Varmekildene ble ikke funksjonstestet av takstmannen. Varmeanlegget er ikke takstmannens kompetanseområde, og nærmere undersøkelser er derfor ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Anlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

230V systemspenning. Det elektriske fordelingsnett er av varierende årgang med oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i felles oppgang utenfor leiligheten. Sikringsskapet var ikke tilgjengelig/låst på befaringstidspunktet, og skapet samt komponentene inne i skapet er derfor ikke undersøkt. Dette medfører at det kan være feil eller mangler som ikke er observert.

2018: 14 stikkontakter ble byttet og flyttet i forbindelse med oppussing av leiligheten og etablering av vegg til soverom (utført av Nor Elektro).

2020-2021: Det ble lagt tre nye kurser i forbindelse med oppussing av kjøkken, etablert noen nye stikkontakter, samt installert komfyrvakt (utført av Koda Elektro).

Tilstandsrapport

2021: Det ble lagt varmekabler på bad/wc, etablert noen nye stikkontakter og plassert to spotter i taket (utført av BAA Entreprenør AS). Samsvarserklæring finnes i Boligmappa ifølge tidligere eier.

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

Vurdering av avvik:

- Sikringsskapet var ikke tilgjengelig/låst på befaringstidspunktet, og skapet samt komponentene inne i skapet er derfor ikke undersøkt.

Konsekvens/tiltak

- Sikringsskapet og dets komponenter bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon, slik at tilstanden kan vurderes. Konsekvensen av manglende tilgang er at eventuelle feil eller mangler i sikringsskapet ikke blir avdekket, noe som kan medføre økt risiko for elektriske feil, brannfare eller driftsavbrudd.

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg.

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier eller beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovn på soverom og varmekabler på bad/wc. Downlights på bad/wc. Dørtelefon/porttelefon. TV- og internett-tilknytning.

Varmekildene ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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

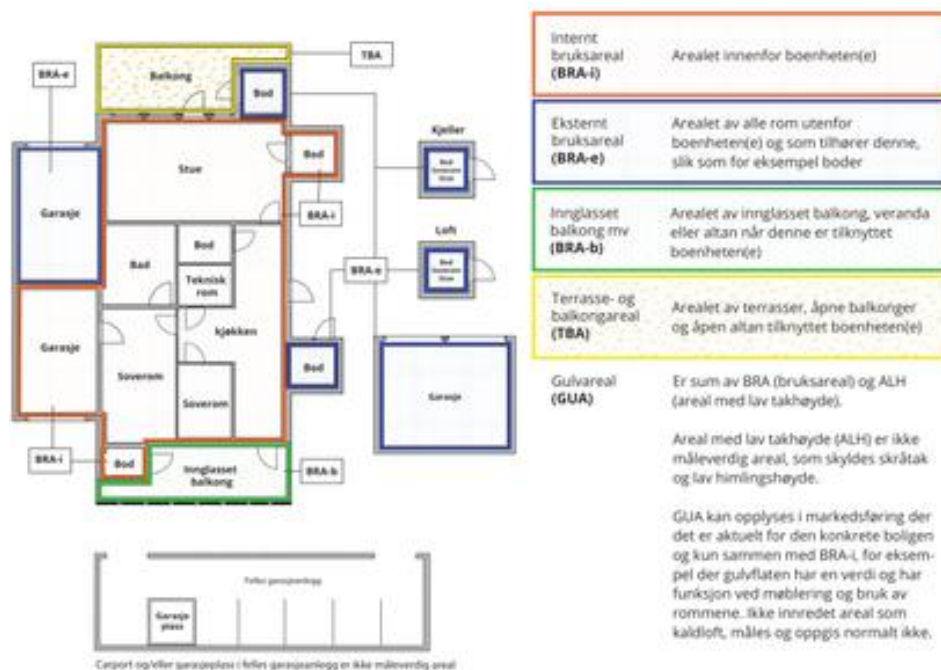
Hva er målverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	36			36	5
Kjeller		3		3	
SUM	36	3			5
SUM BRA	39				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, kott, bad/wc, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Kjellerbod 1, kjellerbod 2	

Kommentar

4. Etasje: Entré, kott, bad/wc, kjøkken, stue og soverom med utgang til sydøstvendt balkong på ca. 5 m² (TBA). Tak høyde i stue er ca. 2,61 m.

Kjeller: 2 kjellerboder på ca. 1,6 m² og 1,6 m² (BRA-e).

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023. Det gjøres særskilt oppmerksom på at eksternt bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 15.11.1938. Opprinnelig byggemeldt hybel benyttes i dag som stue og soverom. Det foreligger ferdigattest for balkong datert 16.12.2020.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.7.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	134		15	368.8 m ²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Ikke relevant

Adresse

Industrigata 51

Hjemmelshaver

Andrea Emilie Storms

Boligselskap

Sameiet Industrigt 51

Felles formue

Kr. 32 720 31.12.2025

Eierandel

41 / 740

Felles gjeld:

Kr. 70 383 30.06.2026

Forretningsfører

Agio Forvaltning

Organisasjonsnr

971273291

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i bygård med attraktiv og sentral beliggenhet på Majorstuen/Fagerborg i Oslo kommune. Boligen har en tilbaketrukket beliggenhet med nærhet til Stensparken og Bogstadveien. Gangavstand til et bredt utvalg av forretninger, fasiliteter, serveringssteder og servicetilbud, samt offentlig kommunikasjon med T-bane, buss- og trikkeforbindelser. Kort avstand til barnehage og skoler i alle trinn. Gangavstand til Frogner, Karl Johan og Aker Brygge, samt nærhet til Bygdøy og Oslo Fjorden forøvrig. Gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bl.a Frognerparken, Stensparken og Slottsparken.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF Skadeforsikring	SP423263.10.1			
Kommentar Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.07.2026	Egenerklæring er fremvist	Gjennomgått		Nei
Megler	16.07.2026	Boliginformasjon fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.07.2026	
2	20.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Inoventio Engineering AS

1411 KOLBOTN

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202107763 - 5 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: John Philip Santillan	Dato: 23.12.2022
Adresse:	INDUSTRIGATA 51	Eiendom:	214/134
Tiltakshaver:	SAMEIET INDUSTRIGT 51	Søker:	INOVENTIO ENGINEERING AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Industrigata 51- Rehabilitering av bad

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av sluk, rør, rørgjennomføring, membran i forbindelse med rehabilitering av baderom i 10 leiligheter med bolignummer H0101, H0102, H0202, H0204, H0302, H0303, H0401, H0402, H0403 og H0501, mottatt 16.12.2022.

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

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl.

§27b. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Vennlig hilsen

John Philip Santillan - saksbehandler

Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder

avdeling for byggeprosjekter

3-ukerssaker



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

Deres ref.:
Magnus Linné Fjogstad

Vår ref. (saksnr.):
201810859 - 13
**Oppgis alltid ved
henvendelse**

Saksbehandler:
Hildegunn Ohren

Dato: 16.12.2020

Adresse: INDUSTRIGATA 51
Tiltakshaver: SAMEIET INDUSTRIGT 51
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 214/134/0/0
Søker: ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Industrigata 51

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger, mottatt 20.10.2020.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201810859

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D-01	09.05.2018	1/15
Planer	E06	19.07.2020	10/3
Snitt og fasade syd	E07	19.07.2020	10/4

Klagefristen er tre uker

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



Plan- og bygningsetaten
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

Velkommen til

Nordvik Løren

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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.

Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301



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-antenner 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 garderobebehyller 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, persienn 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. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 51 0357 OSLO

Matrikkel: Gnr 214, bnr 134, snr 15 (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)

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



Denne boligen er presentert av:

Emil Espeland Jacobsen

Eiendomsmegler/Partner
Nordvik Løren
e.jacobsen@nordvikbolig.no
482 24 921