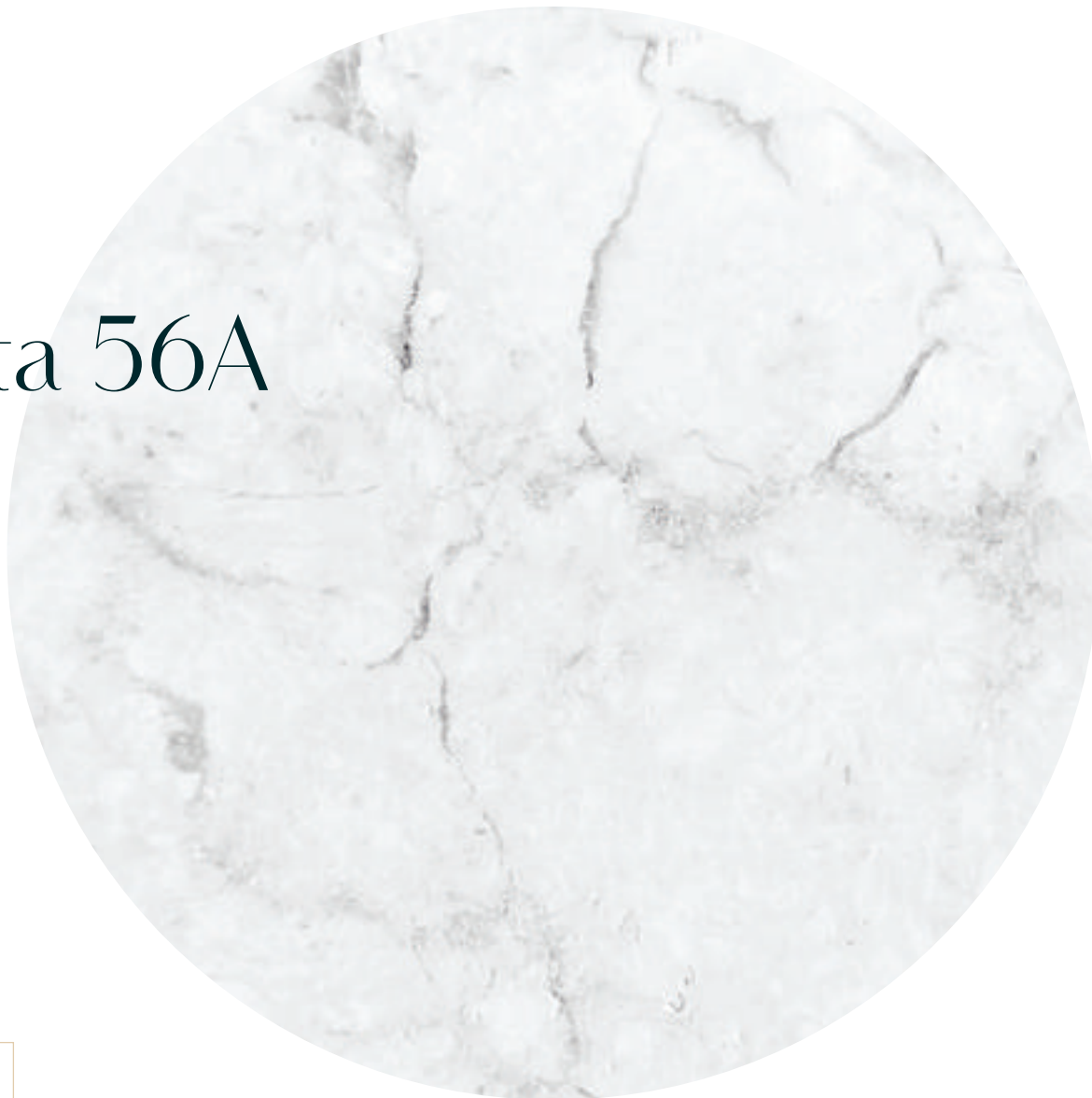




Industrigata 56A

Velkommen til

Industrigata 56A



Majorstuen

Klassisk 4-roms hjørneleilighet med peis – Vakre originale detaljer –
God takhøyde – 3 soverom – Etterspurt beliggenhet

Prisantydning	9 490 000,-
Omkostninger	238 630,-
Totalpris	9 728 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 727,-
BRA-i	101 kvm
Totalt BRA	111 kvm
Soverom	3
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1876

Ansvarlig megler	Fredrik Buer Moe
Telefon	408 81 458
E-post	f.moe@nordvikbolig.no

Megler	Karoline Lillebøe Kling Frostad
Telefon	974 05 045
E-post	k.frostad@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Klassisk 4-roms hjørneleilighet med vakre detaljer og en helt spesiell atmosfære. Leiligheten har meget god takhøyde og originalt tak dekorert med detaljerte malerier, omgitt av elegant stukkatur og rosett. Leiligheten går over to plan (3. etg. og 4. etg.) med svært god planløsning; i tredje etasje har man entré, to soverom, stort spisekjøkken, stue, bad og trapperom m/vaskemaskin. I fjerde etasje har man et fleksibelt rom, enten et soverom eller en loftsstue - perfekt for familien!

Etterspurt beliggenhet på Majorstuen med nærhet til alt Oslo vest har å tilby. Det er bl. a. kort gange til Bogstadveien og Frognerparken.

Kort oppsummert:

- Lys hjørneleilighet på Majorstuen
- Moderne Kvik-kjøkken fra 2021
- Originalt tak m/håndmalte vakre detaljer
- God planløsning m/særpreg og fleksibilitet

Arealer og innhold

BRA-i: 101 kvm

BRA-e: 10 kvm

Totalt BRA: 111 kvm

Beskrivelse

3. etasje:

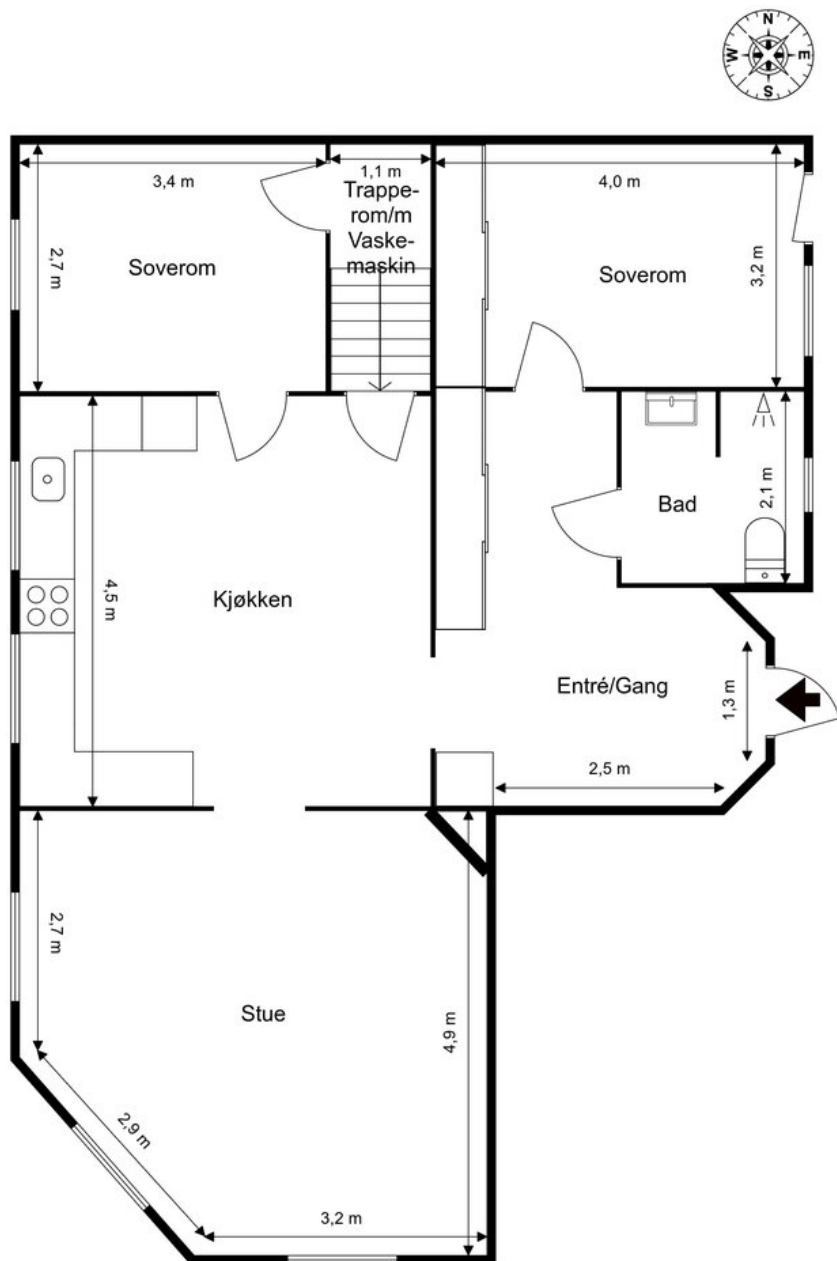
BRA-i: 88 kvm. Entre, 2 soverom, bad, stue, kjøkken, trapperom.
Total BRA: 88 kvm.

4. etasje:

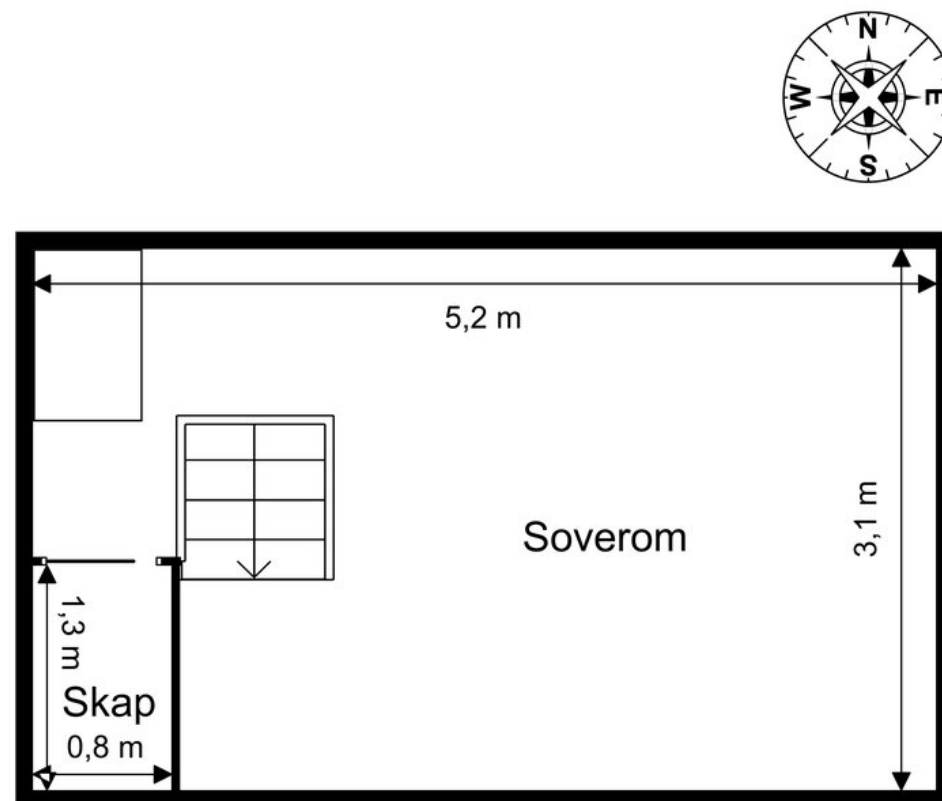
BRA-i: 13 kvm. Soverom
Total BRA: 13 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 10 kvm. Bod
Total BRA: 10 kvm.



Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet









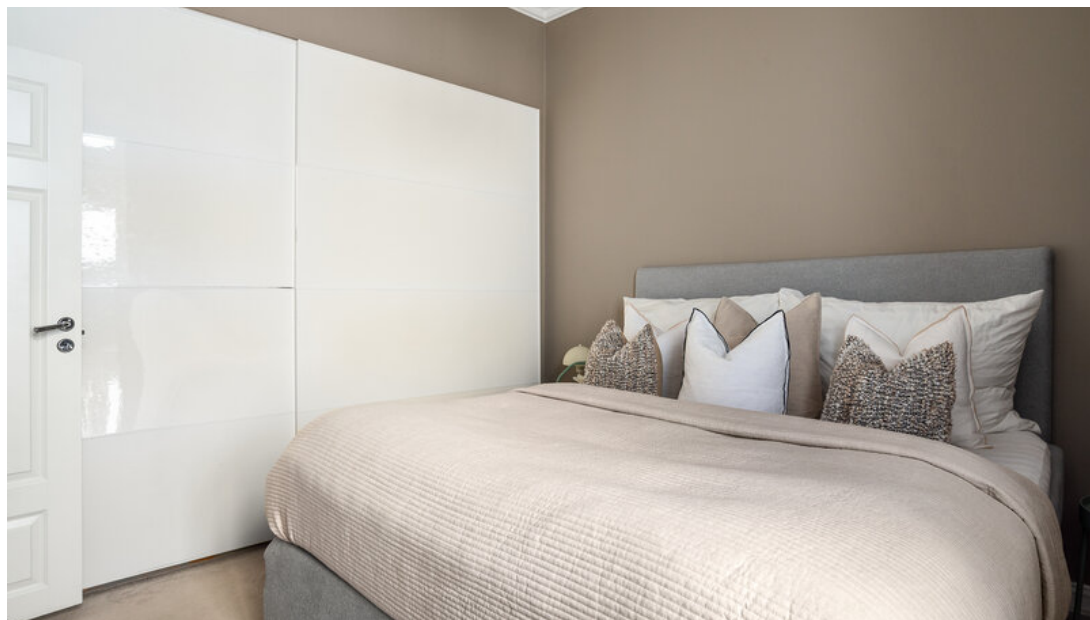
















The background features several abstract, light-colored geometric shapes. On the left, there is a stepped L-shaped polygon. At the top center, there is a complex polygon with multiple steps and a diagonal cut. Below the word 'Informasjon', there are two large, light-colored cross-like shapes. The one on the left is a stepped cross, and the one on the right is a more solid cross with a small rectangular extension on its right side. The entire background is covered with a fine grid of small dots.

Informasjon

Industrigata 56A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

8-0584/25

Boligtype og eierform

Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse

Industrigata 56A, 0364 OSLO

Gnr 215, bnr 100, snr 4 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere

Helga Norheim

Robin Ulriksen

Kjøpesum og omkostninger

9 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

237 250,- (Dokumentavgift)

290,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

238 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

251 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

9 728 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

9 741 630,- (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.

Om boligen

Byggeår

1876

Etasje

3

Antall soverom

3

Arealer

BRA-i: 101 kvm

BRA-e: 10 kvm

Totalt BRA: 111 kvm

Beskrivelse:

3. etasje:

BRA-i: 88 kvm. Entre, 2 soverom, bad, stue, kjøkken, trapperom.

Total BRA: 88 kvm.

4. etasje:

BRA-i: 13 kvm. Soverom

Total BRA: 13 kvm.

Kjeller:

BRA-e: 10 kvm. Bod

Total BRA: 10 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

Innhold

Primærrom:

3. etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom, trapperom, bad, entre.

Loft: Soverom eller stue.

Standard

Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett og stukkatur. Panelovn.

Kjøkken: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med stukkatur. Panelovn. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Soverom 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Trapperom: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Opplegg for vaske,Askim.

Soverom 2: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Bad: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjnise, mekanisk avtrekk, veggmontert wc og servantskap.

Entre: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Garderobeskap.

Loft:

Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

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: 6.200 kroner for ett år

Motorsykel og moped: 3.100 kroner for ett år

El-bil : 2.090 kroner for ett år

El-motorsykel og el-moped: 1.045 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.

Bygningssakkyndig

Fidens as v/ Christian Omre

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:

Byggemåte:

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:

Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:

Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:

Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Vinduer og dører: Oppsummering

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

TG 2 er satt med bakgrunn i de eldre isolerglassenes alder. Vinduer med isolerglass har begrenset levetid, og ved høy alder øker risikoen for at glassene punkterer (kondens mellom glasslag).

Anbefalte tiltak:

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer.

Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiokonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

- Etasjeskille og gulv på grunn: Oppsummering

3. etasje:

Stue/kjøkken: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 25 mm avvik over hele rommet.

Målinger gjort på tilfældige steder, større avvik kan forekomme.

Entre: Måler 19 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfældige steder, større avvik kan forekomme.

Loft: Soverom: Måler 18 mm avvik på 2 meter og 22 mm avvik over hele rommet.

Målinger gjort på tilfældige steder, større avvik kan forekomme.

Anbefalte tiltak:

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

- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen: Oppsummering

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak:

Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

- Kjøkken: Oppsummering av overflater og innredning

Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte laminerte fronter, stein benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandeblender.

Det registreres noe delaminering av kjøkkenskrog ved fryse skap. Anses som normal bruksslitasje.

TG2: Det ble ikke observert komfyrvakt ved befaringen. Basert på kjøkkenets alder vurderes det som sannsynlig at krav om komfyrvakt gjelder. Manglende komfyrvakt innebærer avvik fra forskriftskrav og utgjør en brannsikkerhetsrisiko.

TG2: Det ble ikke observert lekkasjesikring ved befaringen. Basert på kjøkkenets alder vurderes det som sannsynlig at krav om lekkasjesikring gjelder. Manglende lekkasjesikring innebærer avvik fra forskriftskrav og utgjør en risiko ved lekkasjer.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Det anbefales å installere komfyrvakt og lekkasjesikring i henhold til dagens krav. Oppsummering av avtrekk:

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig

ventilasjon, tilfredsstillende ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk:

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

- Trapp: Oppsummering

TG2: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak:

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

- Vannledninger: Oppsummering

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Stoppekran for bad er plassert i luke på vegg på bad.

TG2: Stoppekran for kjøkken ble ikke påvist.

TG2: Noe løs kjøkkenkran.

Anbefalte tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

Det bør etableres egen stoppekran for kjøkkenet.

Kjøkkenkran bør strammes/festes bedre

- Varmtvannsbereder: Bad: Oppsummering

TG2: Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

TG2: Plast rundt bereder er porøs og løs flere steder.

TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

- Varmtvannsbereder: Kjøkken: Oppsummering

TG2: Bereder er plassert i rom uten sluk uten lekkasjesikring

TG2: Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak:

Lekkasjesikring på bereder anbefales etablert.

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

- Ventilasjon: Oppsummering

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder i hele 3. etasje.

Anbefalte tiltak:

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

- Våtrom: Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstillende ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjonen er oppfylt.

TG2: Det registreres malingsavskalling på listverk og svelleskader nederst på dørbord.

TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Anbefalte tiltak overflater:

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlige tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

TG2: Det ble observert påstrykningsmembran klemt i sluket, noe som indikerer fagmessig tilslutning.

Membranens utførelse ellers i våtsonen kan imidlertid ikke kontrolleres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon. På grunn manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 (TG2).

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekkstopp i rommet (endrer ikke TG).

Innhent dokumentasjon på bruk av membran om mulig. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Våtrom: Oppsummering av sanitærutstyr

TG3: Det registreres flere sprekker i klosett (porselenskål). Det anbefales at klosettet byttes ut.

TG2: Det er ikke etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje

fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

TG2: Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sistene uten drensåpning.

Merknad: Kostnadsestimat er for TG3 avvik.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: Under 10 000

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Elektrisk: Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

TGIU: 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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak:

Med bakgrunn i de registrerte avvik og at boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger.

Vaskemaskin medfølger.

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. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 90 dager. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameietsstyre skal underrettes om alle leieforhold.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - rød

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 12 000 kwh

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 727,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnader inkluderer løpende kostnader til drift og vedlikehold, herunder kommunale avgifter, regnskapsføring, strøm til fellesarealer, felles gårdsforsikring m.m.

Eiendomsskatt

Kr 3 815,- pr. 01.01.2025

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistene.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 2 258 375,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 9 033 501,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til

din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

SAMEIET INDUSTRIGATEN 56, orgnr. 813552272

Om sameiet

Eierseksjonssameiet består av 9 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Regnskapsfører for boligselskapet er OBOS.

Styrets arbeid - vedlikehold i løpet av styreåret:

3 større vedlikeholdsprosjekter:

- Oppgradering av boder
- Utbedring av fasade i første etg ut mot vei
- Fjerning av klatrevest mot IG58

Fremtidige planer:

- Styret har ikke lagt planer for større oppgraderinger eller vedlikeholdsprosjekter i de kommende år.

Se innkalling til årsmøte for nærmere informasjon om styrets arbeid, regnskap og budsjett m.m.

Vedlikeholdshistorikk:

2021: Pusset opp fasader mot bakgård og trappeløp B.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt.

Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Informasjon om fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Dnb Bank ASA

Lånenr.: 12136453201

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 9,35%

Restsaldo 171 867,86

Innfrielsesdato: 23.03.2028

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Andel av saldo: 0,-

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 4 624,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 132 446,-

Fjorårets underskudd på kr 132 446 dekkes ved overføring fra opptjent egenkapital.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 5 048,-

Komplett budsjett og regnskap følger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Sameiets forsikring

If skadeforsikring

Polisenr. 933076

Tomt

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under annonserte visninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en attraktiv og svært sentral beliggenhet på Majorstuen, i et hyggelig og populært boligområde med kort vei til alt byen har å tilby.

Bogstadveien ligger kun få minutters gange unna og byr på et yrende byliv med et bredt utvalg av butikker, dagligvareforretninger, kaféer, restauranter, barer og spesialbutikker. Like i nærheten finner du populære spisesteder som Delicatessen

og Restaurant Ludo. Går man i motsatt retning har man Bislett med blant annet Café Laundromat og St. Lars for å nevne noen.

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det finnes ingen byggesak for bygningen inne i Oslo Plan- og Bygningsetatens arkiv. På bakgrunn av dette fant ikke megler noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Dette er ikke uvanlig for bygninger fra denne perioden.

Loftsrom ble bygget ut i 1989, byggetillatelse ble gitt men ikke ferdigattest. Dette ble utbedret med søknadsprosess i 2021 der tiltaket med oppdeling og bruksendring av loft ble godkjent med ferdigattest i 2023.

Regulerings- og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny

kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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/>

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/100/4:

05.09.1856 - Dokumentnr: 900120 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om benyttelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:100

Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1873 - Dokumentnr: 916826 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:100

Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1875 - Dokumentnr: 927223 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

03.12.1875 - Dokumentnr: 927224 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

04.08.1876 - Dokumentnr: 925032 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

17.11.1876 - Dokumentnr: 925033 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

23.06.1877 - Dokumentnr: 923565 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1877 - Dokumentnr: 923566 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om deleforbud
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1878 - Dokumentnr: 961025 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

24.06.1879 - Dokumentnr: 900222 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

30.07.1953 - Dokumentnr: 402040 - Bestemmelse om bebyggelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.1856 - Dokumentnr: 900044 - Opprettelse av matrikkelenheten

Gjelder matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:215 Bnr:100

UTSKILT FRA LØPENR 54 A.K.

21.07.1978 - Dokumentnr: 512491 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 5/15

26.06.1980 - Dokumentnr: 511536 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 5/15

22.11.1989 - Dokumentnr: 81670 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 5/15

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 6 SEKSJONER

22.11.1989 - Dokumentnr: 81670 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 220/990

08.08.1991 - Dokumentnr: 40632 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 251/1021

25.08.2022 - Dokumentnr: 937591 - Reseksjonering

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 216/1021

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Deling av seksjon

Ending av tilleggsdel

Ending av fellesareal

24.05.2024 - Dokumentnr: 1470617 - Reseksjonering

Snr: 4

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 216/1021

Vederlag: NOK 0

Omsetningstype: Uoppgitt

Deling av seksjon

Endring av fellesareal

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registrert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:

<http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4efbcb65f69299a7167>

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 bygningsakkyndiges

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 eiendomsmeidler 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 kontraktssignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper

ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 89 910,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-

Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-

Tilrettelegging kr. 14 900,-

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

Utlegg:

Eierskiftegebyr ca. (kan variere) kr. 4 000,-

Informasjon forretningsfører ca. (kan variere) kr. 4 038,-

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

Utlegg tilstandsrapport ca. (fakturerer direkte) kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 176 538,- 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 30. januar 2026

Ansvarlig megler

Fredrik Buer Moe, Eiendomsmegler MNEF / Partner

Tlf. 40881458

Ansvarlig megler

Karoline Lillebøe Kling Frostad, Eiendomsmegler MNEF

Tlf. 97405045

Meglerforetaket

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C

0369 OSLO

Juridisk navn: Majorstuen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 914449936

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring

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

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



Vedlegg

Industrigata 56A

Industrigata 56A

Nabolaget Suhms gt. - vurdert av 127 lokaljente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Enslige
- Godt voksne

Skoler

Bolteåkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	10 min ⚡ 0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	11 min ⚡ 0.9 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	13 min ⚡ 1.1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	10 min ⚡ 0.9 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	11 min ⚡ 0.9 km
Heltberg Bislett	10 min ⚡
Akademiet videregående skole O... 450 elever	10 min ⚡ 0.9 km

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

🌀 Dronning Astrids plass streetb...	4 min ⚡
🌀 Den tysk-norske	6 min ⚡
🚶 SATS Yoga Majorstuen	4 min ⚡
🚶 SATS Fagerborg	5 min ⚡

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Vedlikehold veier
Godt beholdt 83/100

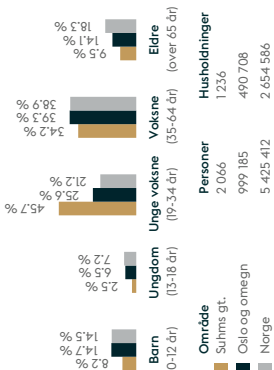
Offentlig transport

🚶 Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	3 min ⚡ 0.3 km
🚶 Bogstadveien Linje 11, 19	3 min ⚡ 0.3 km
🚶 Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min ⚡ 0.8 km
🚶 Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min ⚡ 1.8 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min ⚡ 3.9 km

Barnehager

Fagerborggaten barnehage (0-5... 70 barn	4 min ⚡ 0.3 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	5 min ⚡ 0.4 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	7 min ⚡ 0.5 km

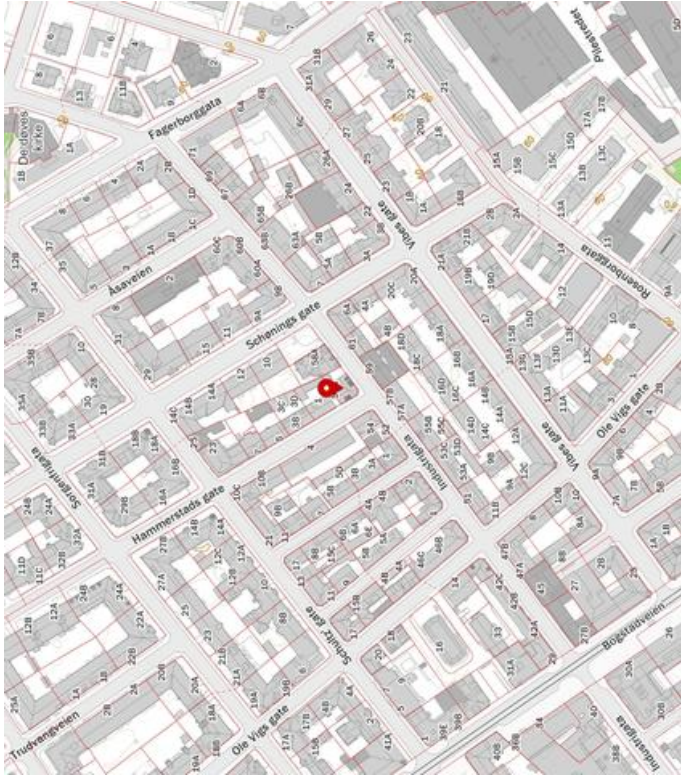
Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Høflige 60/100



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

Industrigata 56A 0357 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1876

BRA: 111 m²

BRA-i: 101 m²



Samlet vurdering



Supertakst

GNR: 215 BNR: 100 SNR: 4

Christian Omre
Fidens as

rodelokkataktst@gmail.com
93060672

Industrigata 56A
0357 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet, eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften: støttemurer, tilleggsgbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, lldsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36720>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom

Oppsummering av sanitærutstyr

TG3: Det registreres flere sprekker i klosettet. (porseleinskål)

TG2: Det er ikke etablert noen drencåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

TG3: Det anbefales at klosettet byttes ut.

TG2: Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sistene uten drencåpning.

Merknad: Kostnadsestimater for TG3 avvik.

Utbedringskostnader sanitærutstyr: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punkterte glass kreves rett lys og temperatur.

TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

TG 2 er satt med bakgrunn i de eldre isolerglassenes alder. Vinduer med isolerglass har begrenset levetid, og ved høy alder øker risikoen for at glassene punkterer (kondens mellom glasslag).

Anbefalte tiltak

Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et økonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

3. etasje:
Stue/kjøkken: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 25 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfældige steder, større avvik kan forekomme.
Entre: Måler 19 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfældige steder, større avvik kan forekomme.

Loft:
Soverom: Måler 18 mm avvik på 2 meter og 22 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfældige steder, større avvik kan forekomme.

Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Anbefalte tiltak

Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeløp.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er integrert kjølfryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte laminerte fronter, stein benkeplate med nedsenket oppvaskum som har etgreps blandebatteri.

Det registreres noe delaminering av kjøkkenskrog ved fryse skap. Anses som normal bruksslitasje.

TG2: Det ble ikke observert komfyrvakt ved befaringen. Basert på kjøkkenets alder vurderes det som sannsynlig at krav om komfyrvakt gjelder. Manglende komfyrvakt innebærer avvik fra forskriftskrav og utgjør en brannsikkerhetsrisiko.

TG2: Det ble ikke observert lekkasjesikring ved befaringen. Basert på kjøkkenets alder vurderes det som sannsynlig at krav om lekkasjesikring gjelder. Manglende lekkasjesikring innebærer avvik fra forskriftskrav og utgjør en risiko ved lekkasjer.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Det anbefales å installere komfyrvakt og lekkasjesikring i henhold til dagens krav.

Oppsummering av avtrekk

TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredsstillende ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Trapp

Oppsummering

TG2: Trappen mangler håndleper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndleper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering

TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Stoppekran for bad er plassert i luke på vegg på bad.

TG2: Stoppekran for kjøkken ble ikke påvist.

TG2: Noe les kjøkkenkran.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.

Det bør etableres egen stoppekran for kjøkkenet.

Kjøkkenkran bør strammes/festes bedre.

Varmtvannsbereider: Bad

Oppsummering

TG2: Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

TG2: Plast rundt bereder er pores og løs flere steder.

TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Varmtvannsbereider: Kjøkken

Oppsummering

TG2: Bereder er plassert i rom uten sluk uten lekkasjesikring

TG2: Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring på bereder anbefales etablert.

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Ventilasjon

Oppsummering

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder i hele 3. etasje.

Anbefalte tiltak

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

Våtrom

Oppsummering av overflater

TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved der.

Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.

Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjsonen er oppfylt.

TG2: Det registreres malingsavskalling på listverk og svelleskader nederst på dørblad.

TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Det ble observert påstrykningsmembran klemt i sluket, noe som indikerer fagmessig tilslutning. Membranens utførelse ellers i våtsonen kan imidlertid ikke kontrolleres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon. På grunn manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 (TG2).

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekkstjestopper i rommet (endrer ikke TG).

Innhent dokumentasjon på bruk av membran om mulig. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

TGIU: 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 etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik og at boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Lovlighet

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Eldre enn 10 år, det må kjøpes nytt

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.10.2025	15.10.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Helga Norheim	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Robin Ulriksen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn:	Christian Omre	Telefon:	93060672
Firma:	Fidens as	Epost:	rodelokkatakt@gmail.com
Adresse:	Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo		

Om bygningsakkyndig:
Tørmermester fra Oslo. Utdannet som takstmann gjennom NEAK (Norges Eiendoms Akademi).

Egne premisser:
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	Industrigata 56A, 0357 Oslo				
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	215	Bruksnr:	100
Seksjonsnr:	4	Andelsnr:		Løilighetsnr:	
Byggeår:	1876				
Boligtype:	Løilighet				

Generell beskrivelse av boligen:
Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller og loft.

Grunn og fundamenter:
Grunnmur og bærende vegger av naturstein/murkonstruksjoner.

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

Takkonstruksjoner:
Saltak av trekonstruksjoner tekket med takstein/takplater (taket er ikke besiktiget).

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Standard:

3. etasje
Stue: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med rosett og stukktatur. Panelovn.

Kjøkken: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling med stukktatur. Panelovn. Innredning med kullfrittvifte over stekesonen. Det er integrert kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekovn.

Soverom 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn.

Trapperom: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Opplegg for vaske,Askim.

Soverom 2: Teppe på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedersgarderobe.

Bad: Flis på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Gulvarme. Utstyrt med dusjinisje, mekanisk avtrekk, veggmontert wc og servantskap.

Entre: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Garderobeskap.

Loft
Soverom: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Tiltak etter byggeår:		
År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2015-	Fra tidligere salgsoppgave: 2015 - nytt tak på hele bygningen 2015 - nytt callinganlegg	Nei
2024	2015 - felles brannvarslingsanlegg 2018 - brannsikring innvendig i hele bygningen 2018 - trapper, kjeller og loft malt i fellesarealer 2018 - nytt elektrisk i kjeller 2018 - nye vannrør i kjeller 2018 - nye postkasser 2018 - nye nedløpsrør fra tak 2019 - luftingsanlegg installert i kjeller 2020 - Rerformyng stikkrør til gate 2021 - hybeltrapp malt; gulv + vegger + tak 2024 - nye bodvegger og dører i kjeller, slik at alle seksjoner har tilgang til kjellerbod (tre seksjoner har også loftsbod)	

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	88	88	0	0	0
Loft	13	13	0	0	0
Kjeller	10	0	10	0	0
Totalt m²	111	101	10	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	16	13	3
Totalt m²	16	13	3

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	88	88	0	Entre, 2 soverom, bad, stue, kjøkken, trapperom.	
Loft	13	13	0	Soverom	
Totalt m²	101	101	0		

Kommentar til arealberegning

Bruksareal iht. ny standard er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Boder i fellesareal medtatt som BRA-e.

Bod fremvist av eier, dokumentasjon på eierforhold er ikke dokumentert.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer i terammer med 3-lags glass fra 1980.	
Veluxvindu i 3-lags glass på loft.	
Entreder i malt utførelse. Brannklasse B30 og lydklasse dB35.	
Formpressede innerdører, ukjent årstall.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmar, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det ble ikke observert punkterte glass på befaringen, men dette kan ikke utelukkes. For å avdekke punktert glass kreves rett lys og temperatur.	
TG2: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.	
TG 2 er satt med bakgrunn i de eldre isolerglassenes alder. Vinduer med isolerglass har begrenset levetid, og ved høy alder øker risikoen for at glassene punkterer (kondens mellom glasslag).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er i dag ikke behov for strakstiltak, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre vinduer. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Nedsatt resterende brukstid kan forekomme. På noe sikt bør vinduene skiftes, som også kan være gunstig ut fra et energiekonomisk synspunkt. Dette må avklares med sameiet først.	

6.2 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
Loftet er innredet fra råloft til beboelse i 2022. Opplyst på saksinnsyn.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
3. etasje: Stue/kjøkken: Måler 5 mm avvik på 2 meter og 25 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. Entre: Måler 19 mm avvik på 2 meter og 20 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme. Loft: Soverom: Måler 18 mm avvik på 2 meter og 22 mm avvik over hele rommet. Målinger gjort på tilfeldige steder, større avvik kan forekomme.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få tilstandsgrad 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	

6.4 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Peis i stue.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sottluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-2
TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Erfaringsmessig vil eldre piper ha behov for rehabilitering. Det anbefales å innhente dokumentasjon på tilsyn eller på annen måte stadfeste tilstand på pipeleip.

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Hvitvarer er ikke tilstandsvurdert. Kjøkkeninnredning fra Kvik med glatte laminerte fronter, stein benkeplate med nedsenket oppvaskkum som har etgreps blandebatteri. Det registreres noe delaminering av kjøkkenskrog ved fryse skap. Anses som normal bruksslitasje. TG2: Det ble ikke observert komfyrvakt ved befaringen. Basert på kjøkkenets alder vurderes det som sannsynlig at krav om komfyrvakt gjelder. Manglende komfyrvakt innebærer avvik fra forskriftskrav og utgjør en brannsikkerhetsrisiko. TG2: Det ble ikke observert lekkasjesikring ved befaringen. Basert på kjøkkenets alder vurderes det som sannsynlig at krav om lekkasjesikring gjelder. Manglende lekkasjesikring innebærer avvik fra forskriftskrav og utgjør en risiko ved lekkasjer.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Det anbefales å installere komfyrvakt og lekkasjesikring i henhold til dagens krav.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Avtrekk over stekesonen.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
TG2: Kjøkkenventilator med omluft-/kullfilterløsning, kombinert med naturlig ventilasjon, tilfredstiller ikke gjeldende krav til effektiv luftutskiftning i henhold til gjeldende standarder. Det er derfor gitt TG2 med bakgrunn i manglende avtrekk til friluft.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdiggattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Er det avvik på krav til rømning, dagelysforhold eller takhøyde?	Nei
I 1. etasje er takhøyder er målt til: Stue: 3.02 m På lofts etasje er takhøyder er målt til: Soverom: Skråtak fra 3.20 m - 1.12 m.	
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarslere i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Eldre enn 10 år, det må kjøpes nytt	

6.7 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndleper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
TG2: Trappen mangler håndleper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndleper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (feks. toalett eller sluk).	

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad og kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2
TG2: Deler av innvendige vannledninger fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Stoppekran for bad er plassert i luke på vegg på bad.	
TG2: Stoppekran for kjøkken ble ikke påvist.	
TG2: Noe løs kjøkkenkran.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ved fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken, bør vannledninger skiftes.	
Det bør etableres egen stoppekran for kjøkkenet.	
Kjøkkenkran bør strammes/festes bedre.	

Oppsummering av elektrisk	TG-IU
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet	
TGIIU: 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 bygningsakkdyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forskrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i de registrerte avvik og at boligen har et elanlegg uten komplett dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en NEK 405-2 el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.10 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringskap plassert i entre.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er oppgradert, ukjent år.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget?	Nei

6.11 Varmtvannsbereder: Bad

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Skap	
Årstall	
Ukjent, men over 20 år.	
Størrelse	
Ca 120 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
TG2: Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.	
TG2: Plast rundt bereder er porøs og løs flere steder.	
TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

6.12 Varmtvannsbereder: Kjøkken

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	
Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
Ukjent	
Størrelse	
Ukjent antatt ca 20-25 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ukjent
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
TG2: Bereder er plassert i rom uten sluk uten lekkasjesikring	
TG2: Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lekkasjesikring på bereder anbefales etablert.	
Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).	

6.13 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og avtrekk på våtrom.	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu. Gjelder i hele 3. etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.	
Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.	

6.14 Våtrom



Hovedsluk.



Hjelpesluk.

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg. Noen malte flater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2003, opplyst i tidligere salgsoppgave.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
TG2: Høydeforskjell (16 mm) tilfredsstillende ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.	
Krav om fall 1:100 på gulv er oppfylt.	
Krav om fall 1: 50 til sluk i dusjonen er oppfylt.	
TG2: Det registreres malingsavskalling på listverk og svelleskader nederst på dørblad.	
TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.	



Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av avvikene før eventuell totalrehabilitering. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? Nei

Type sluk Plast, Støpejern

Højlepulv av plast i dusjen. Hovedsluk er et eldre støpejernsluk i kombinasjon med nyere plast sluk.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger? Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

TG2: Det ble observert påstrykningsmembran klemt i sluket, noe som indikerer fagmessig tilslutning. Membranens utførelse ellers i våtsonen kan imidlertid ikke kontrolleres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon. På grunn manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 (TG2).

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det synes ikke nødvendig med tiltak (ikke kostnadsmessig forsvarlig), men det kan forekomme nedsatt brukstid. På noe sikt anbefales dusjkabinett med kontrollert avrenning til sluk. Som et sikkerhetstiltak kan det vurderes lekkstjopper i rommet (endrer ikke TG).

Innhent dokumentasjon på bruk av membran om mulig. Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, og dusjnise.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sistene til klosett? Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? Ja

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-3

TG3: Det registreres flere sprekker i klosettet. (porselenskål)

TG2: Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

TG3: Det anbefales at klosettet byttes ut.

TG2: Det bør vurderes å etablere en lekkasjestopper i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Merknad: Kostnadsestimat er for TG3 avvik.

Utbedringskostnader sanitærutstyr

Under 10 000

Ventilasjon

Type ventilering Mekanisk avtrekk

Det er tiluft under dør og punktvis mekanisk avtrekk fra rommet. Elektrisk vifte i tak med bryter på vegg.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Hull ble tatt fra soverom mot dusjone. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pig (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt, det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.15 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.16 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.17 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant



Signing Information Side 1/1

 Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ulriksen, Robin	9578-5998-4-844003	2025-10-10 15:19:25
Norheim, Helga	9578-5993-4-3822092	2025-10-10 15:40:58

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.

Utstyrt dato
10. okt. 2025
Oppdragsnummer
8-0584/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Industrigata 56A, 0357 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Majorstuen

Selgere
Helga Norheim, Robin Ulriksen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. november 2024

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

Nei

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?

Nei

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

Nei

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: 8-0584/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Norheim, Helga	2025-10-10	Ulriksen, Robin	2025-10-10
Identifikasjon		Identifikasjon	
 Norheim, Helga		 Ulriksen, Robin	

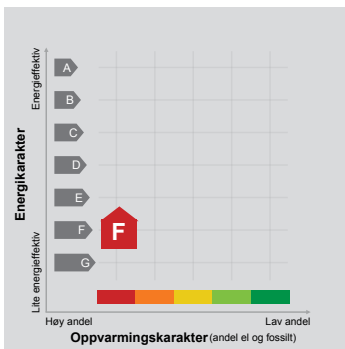


This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST



Adresse	Industrigata 56A
Postnummer	0357
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	100
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80521537
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	6fbd6d0-cc6d-4c8b-a891-a1fe152f5978
Dato	21.08.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Tetting av luftlekkasjer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Luft kort og effektivt
- Termografering og tetthetsprøving

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1876
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	64
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Industrigata 56A	Kommunenummer: 0301
Postnummer: 0357	Gårdsnummer: 215
Sted: OSLO	Bruksnummer: 100
Kommune: Oslo	Seksjonsnummer: 4
Bolignummer: H0302	Festenummer: 0
Dato: 21.08.2023 20:00:07	Bygningsnummer: 80521537
Energimerkenummer: 6fbd6dc0-cc6d-4c8b-a891-a1fe152f5978	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte, nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Protokoll fra årsmøte i Sameiet Industrigaten 56

Møtedato: 25.05.2025

Møtetidspunkt: 19:00

Møtested: Digitalt (teams)

Til stede: 5 seksjonseiere, 0 representert ved fullmakt, 5 totalt stemmeberettigede.

Totalt 62% og dermed vedtaksdyktige

Møtet ble åpnet av Emil Nylén-Forthun

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Emil Nylén-Forthun foreslått.

Vedtak: Vedtatt

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Vedtak: Vedtatt

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Emil NF foreslått. Som protokollvitne ble Robin Ulriksen foreslått.

Vedtak: Vedtatt

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Vedtatt

Behandling av innkomne forslag og saker

5. Godkjenning av årsrapporten

Styrets forslag til vedtak:

- Årsmøtet godkjenner fremlagt årsregnskap og årsberetning for 2024.

- Årets underskudd på kr 132 446 dekkes ved overføring fra opptjent egenkapital.

Vedtak: Vedtatt

6. Økning av husleie (felleskost)

Saksframstilling:

Etter forrige heving er sameiet fremdeles preget av lav likviditet, og inflasjonen fortsetter å påvirke kostnadsbildet for 2025. Budsjettet for 2025 tar for seg normale antakelser om kostnadsbildet, men må likevel forutsette 20% høyere innbetalinger for å gå i «null». Det

vises spesielt til regnskapet på s. 5 for et bilde av utviklingen i kostnader fra 2023 til 2024.

- Styret foreslår derfor å vedta en økning på 20% i felleskostnadene for å sikre driften fremover.

Etter diskusjon i møtet ble det fremmet forslag om at en 15% økning ville være tilstrekkelig siden budsjettet antok noe ekstra slingsringsmonn. Det tas forbehold om at det da kan bli behov for ekstraordinære innbetalinger ila året dersom kostnadsbildet endrer seg.

Vedtak: Årsmøtet vedtok å heve felleskostnadene med 15% fra og med 1. juni 2025

7. Styrehonorar og ekstraordinær kompensasjon

Det ble i fjor vedtatt et symbolsk styrehonorar på kr 10 000 for å kompensere for enkelt arbeid som kreves for rutinemessig drift av sameiet. Etter flere tidkrevende vedlikeholdsprosjekter, håndtering av ekstraordinære hendelser (skadedyrkontroll, takras, håndtering av ny drift i næringsseksjonen, mm.), samt opprydning i sameiets dokumentasjon, forsikring og økonomi, har det medgått betydelig mer tid enn først forespeilet for undertegnede. Det vises forøvrig til årsrapporten for beskrivelse av styrets utførte arbeid.

- Det foreslås derfor en ekstraordinær kompensasjon på kr 20 000 utover det alminnelige styrehonoraret for styreåret 2024 som utbetales sammen med styrehonoraret ved første anledning. For å unngå ytterlige hevede felleskostnader foreslås dette dekket som ekstraordinær innbetaling.

Vedtak: Årsmøtet vedtok å kompensere styret med ytterligere kr 20 000 for ekstra arbeid i styreåret 24/25 – dette dekkes gjennom en ekstraordinær innbetaling ved første anledning (til regnskapsavdelingen: innbetalingsfrist 25. juni 2025)

8. Valg av nye styremedlemmer

Styremedlem Tobias Thus har solgt sin enhet og flyttet siden sist årsmøte. Det er dermed naturlig at et nytt medlem velges inn. Dersom det viser seg at sameiet ikke ønsker å kompensere styreleder ifm. ekstraordinært merarbeid (sak 3) vil sameiet også måtte velge ny styreleder.

Vedtak: Styreleders benkeforslag: Robin Ulriksen. Robin godtok benkeforslaget. Årsmøtet vedtok Robin til nytt styremedlem som overtar for Tobias Thus.

Møtet ble hevet kl.: 19:29. Protokollen signeres av

Møteleder og fører av protokollen
Navn: Emil Nylén-Forthun

Protokollvitne
Navn: Robin Ulriksen

Emil Nylén-Forthun
Robin Ulriksen

From: Nylen-Forthun, Emil
Sent: Thursday, May 15, 2025 9:07 PM

To:
Subject: Formell innkalling til årsmøte 2025 den 25. mai
Hei alle eiere i Industrigata 56

Vedlagt finner dere styrets rapport for året som vil gjennomgås i årsmøtet den 25. mai.

For å få godkjent møtet er det avgjørende at forsamlingen er stemmedyktig (>50%), det oppfordres derfor på det sterkeste til å møte opp. Møtet vil avholdes digitalt (separat innkalling med teams-lenke kommer)

Det oppfordres også til å gjøre seg kjent med årsrapporten og sakslisten nedenfor før møtet

Det følgende er en revideret sakliste for årsmøtet:

Endringer av betydning er prosentøkningen i felleskostnader under **sak 2** (endret fra 15% til 20%), og en presisering av hvordan kompensasjonen beskrevet i sak 3 forestås å finansieres. Årsaker til endring fremgår av årsrapporten, se kommentar til regnskapet 2024 og budsjett 2025.

1. Godkjenning av årsrapporten (vedlagt)

Styrets forslag til vedtak:

- Årsmøtet godkjenner fremlagt årsregnskap og årsberetning for 2024.
- Årets underskudd på kr 132 446 dekkes ved overføring fra opptjent egenkapital.

2. Heving av felleskostnader

Efter forrige heving er samlet fremdeles præget af lav likviditet, og inflationen fortsætter på påvirke kostnadsbilledet for 2025. Budsjettet for 2025 tar for seg normale antakelser om kostnadsbilledet, men må likevel forutsette 20% høyere innbetalinger for

1

å gå i null. Det vises spesielt til regnskapet på s. 5 for et bilde av utviklingen i kostnader fra 2023 til 2024.

- Styret foreslår derfor å vedta en økning på 20% i felleskostnadene for å sikre driften fremover.

3. Styrehonorar og ekstraordinær kompensasjon

Det ble i fjor vedtatt et symbolsk styrehonorar på kr 10 000 for å kompensere for enkelt arbeid som kreves for rutinemessig drift av sameiet. Etter flere tidkrevende vedlikeholdsprosjekter, håndtering av ekstraordinære hendelser (skadeykontroll, takras, håndtering av ny drift i næringssesjonen, mm.), samt opprydding i sameiets dokumentasjon, forskning og økonomi, har det medgått betydelig mer tid enn først forespelt for undertegnede. Det vises forøvrig til årsrapporten for beskrivelse av styrets utførte arbeid.

- Det foreslås derfor en ekstraordinær kompensasjon på kr 20 000 utover det alminnelige styrehonoraret for styreåret 2024 som utbetales sammen med styrehonoraret ved første anledning. For å umgå ytterlige hevede felleskostnader foreslås dette dekket som ekstraordinær innbetaling.

4. Valg av nye styremedlemmer

Styremedlem Tobias Thus har sølt sin enhet og flyttet siden sist årsmøte. Det er dermed naturlig at et nytt medlem velges inn. Dersom det viser seg at samedel ikke ønsker å kompensere styreleder (sak 3) vil samedel også måtte velge ny styreleder.

Vel møtt!

På vegne av styret

Emil Nylen-Forthun

Styreleder Industrigata 56A

From: Nylen-Forthun, Emil
Sent: Sunday, May 4, 2025 4:03 PM

To:
Subject: Varsel om innkalling til årsmøte 2025 den 25. mai

2

Hei alle eiere i Industrigata 56

Det er tid for årsmøte i sameiet, der årsrapporten må godkjennes for innsending til Brønnøysund. Varsler om at tentativt tidspunkt for møtet legges til **søndag 25. mai klokken 19:00**.

Kommer tilbake med en formell innkalling samt årsrapporten når denne er gjennomgått sammen med OBOS.

Sender på forhånd ut en tentativ saksliste fra styret - vennligst send inn eventuelle forslag til andre saker i god tid slik at vi får inkludert dem i den formelle innkallingen

1. Godkjenning av årsrapporten

Vil inngå som vedlegg i formell innkalling

2. Heving av felleskostnader

Etter forrige heving er sameiet fremdeles preget av lav likviditet, og inflasjonen fortsetter å påvirke kostnadsbildet. I skrivende stund er det rundt kr 3 000 på driftskonto (~20K i utestående innbetalinger fra seksjonene). Styret foreslår derfor en økning på 15% i felleskostnadene for å sikre driften fremover.

3. Styrehonorar og ekstraordinær kompensasjon

Det ble i fjor vedtatt et symbolsk styrehonorar på kr 10 000 for å kompensere for enkelt arbeid som kreves for rutinemessig drift av sameiet. Etter flere tidkrevende vedlikeholdsprosjekter, håndtering av ekstraordinære hendelser (skadedyrkontroll, takras, håndtering av ny drift i næringsseksjonen, mm.), samt opprydding i sameiets dokumentasjon, forsikring og økonomi, har det medgått betydelig mer tid enn først forespeilet for underregnede. Det foreslås derfor en ekstraordinær kompensasjon på kr 20 000 utover det atminnelige styrehonoraret for styreåret 2024 som utbetales sammen med styrehonoraret ved første anledning.

4. Valg av nye styremedlemmer

Styremedlem Tobias Thus har solgt sin enhet og flyttet siden sist årsmøte. Det er dermed naturlig at et nytt medlem velges inn. Dersom det viser seg at sameiet ikke ønsker å kompensere styreleder ifm. ekstraordinært merarbeid vil sameiet også måtte velge ny styreleder.

På vegne av styret

—

Emil Nylen-Forthun

Styreleder Industrigata 56A

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tilitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret	
Leder	Emil Nylén-Forthun
Styremedlem	Victor Dahlen
Styremedlem	Tobias Thus
	Industrigata 56 A
	Industrigata 56 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes via styreleder på telefon 958 96 910, og e-post nylenforthun.emil@byg.com. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt botorhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Industrigaten 56

Sameiet består av 10 seksjoner.
Sameiet Industrigaten 56 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 813552272, og ligger i bydel i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

215

100

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

Sameiet Industrigaten 56 har ingen ansatte.

Forretningsførelse og revisjon

Forretningsførelsen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppragsansvarlig) er Hans Al-Stady.
Sameiet er ikke revisjonspliktig etter revisorloven § 1-2 andre ledd, og har valgt ikke å engasjere revisor

Styrets arbeid

I løpet av styreåret har det blitt utført følgende arbeid i styrets regi:

3 større vedlikeholdsprosjekter:

- Oppgradering av boder
- Utbedring av fasade i første etg ut mot vei
- Fjerning av klatretekt mot IG58

BESKYTTET

2

Sameiet Industrigaten 56

Endring av forskringsavtale med IF:

- Dialog og påfølgende oppdatering av antall seksjoner og manglende data
- Etablering av styreansvarsforsikring

Avholdt 2 ekstraordinære årsmøter:

- Ett for oppdatering av vedtekter ifm fordeling av boder etter oppgraderingsprosjektet i sommer, samt etablering av styrebeholdning på kr. 10 000 (tdl. kr 0)
- Ett for å håndtere likviditetsproblemer ifm uforsatte kostnader og mangelfull historisk håndtering av økning i de faste kostnadene.

Opprydding i sameiets dokumentasjon og historikk og påfølgende budsjettoppdatering

- Gjennomgang og arkivering av dokumentasjon fra tidligere styre tilbake til 2013
- Kostnadsanalyse og håndtering av budsjetteringsmangler (ekstraordinært årsmøte)

Dialog med Sameiet IG58 ifm:

- Håndtering av klatretekt (nevnt under vedlikeholdsprosjekt)
- Håndtering av hensatt søppel på fortau fra næringsseksjonen i IG56 og påfølgende viderefakturering av miljøgebyr først sendt til IG58

Dialog med leietaker i næringsseksjonen i første etg IG56A:

- Flere henvendelser ifm innflytting, oppussing, avfallshåndtering
- Håndtering av ferdsel av kunder i felles oppgang

Håndtering av skadebyr i kjeller IG56A og bod IG 56B

- Løpende dialog og flere besøk av Pellas skadedyrkontroll
 - Sitasjonen anses å være under kontroll etter sist rapport – dialog med Pellas videreført av bodeier Pål R.

Håndtering av takrasfare ifm kraftig snøfall

- Innkjøp av og administrering av fasadeskilt for varseling mot takrasfare
- Håndtering av miljøgebyr fra bymiljøetaten; Fysisk fjerning av sne (først utført profesjonelt, deretter sekundær snøfjerning ved ny smeltning utført av styreleder)

Håndtering av tapte systemmøker

- Besøk hos 2x låsesmeder
- Opprydding i historikk for å finne riktig leverandør for systemmøkel, samt oppdatering av rekvident hos leverandør (fra gammel styreleder Pål Askvik til Emil N-F)

Diverse vaktmesterarbeid utført av styreleder:

- Grov opprydding i felles bodområder etter bodprosjekt sommeren 2024
- Vedlikehold av døråpner IG 56A
- Grov opprydding ifm skadebyr i IG 56B (fjerning av rotteavføring, døde rotter, mm.)
- Opprydding etter fuglebesøk som følge av overfylte avfallsbeholdere (flere anledninger)

Fremtidige planer:

- Styret har ikke lagt planer for større oppgraderinger eller vedlikeholdsprosjekter i de kommende år

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Syret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av samsels eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om samsels forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om forsett drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Avvik i resultatregnskapet er ikke omtalt da budsjett for 2024 ikke foreligger. Av vesentlige uforsatte hendelser med økonomisk konsekvens trekker syret frem skadedyrproblemer og takraskere ifm snøfall.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til samsels arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omlopsmidler og viser samsels likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 21 745. Dette tilsvarte en svært lav likviditet, og utgjør mindre enn én månedets driftskostnader.

Syret foreslår derfor som tiltak for å øke arbeidskapitalen en økning av felleskostnader på 20% - se sak 2 «heving av felleskostnader». Tilsvarende tiltak ble fattet i slutten av 2024 da det også ble vedtatt ekstraordinær innbetaling på kr 70 000 ifm uforsatte kostnader, og imediat en økning av felleskostnader på 20% fra og med 1. jan 2025, vedtatt ved ekstraordinær årsmøte 10.02.2024. Neste års budsjett forutsetter videre en økning på 20% fra og med 1. juni 2025. Budsjettet er nærmere omtalt under avsnittet Kommentarer til budsjett for 2025.

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger syret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. 0-budsjett i 2024 skyldes manglende budsjett foregående år.

Drift og vedlikehold

I posen drift og vedlikehold er det beregnet kr 70 000 til uforsatte hendelser, drift og vedlikehold basert på det foregående året. Dersom det avdekkes behov for større vedlikehold vil dette måtte håndteres gjennom ekstraordinær innbetaling eller lån, dette skyldes betraktelig redusert likviditet etter syreåret 2024.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Syret har i sitt budsjett tatt høyde for at samsiet vil preges av økte kommunale avgifter frem mot 2027 basert på signaler fra Oslo kommunes budsjett og nettside, og har lagt til grunn en forventet økning på 18% i 2025.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene, men 2024 var lavere enn 2023.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent kostnadsnivået observert mellom '23 og '24.

Forsikring

Premieendringen er en følge av oppdatert forsikring og indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringselskaps individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Industrigaten 56.

Andre driftskostnader

I andre driftskostnader ligger hovedsakelig trappevask (Se Note 7), og disse kostnadene forventes videreført på samme nivå. Utover dette er det beregnet inn kr 10 000 i fast syrehonorar etter vedtak i 2024 – samt en forutsetning om ekstraordinær kompensasjon for styrearbeid på kr 20 000, med henvisning til sak 3 «Styrehonorar og ekstraordinær kompensasjon» til avstemning i årsmøtet 2025.

Lån

Sameiet Industrigaten 56 har lån i DNB fra 2018 som hefter ved seksjon 1, 5, 6 og 10. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og reissaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har syret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester samsiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 20% økning av felleskostnadene fra og med 1. juni 2025, ref sak 2 «heving av felleskostnader» til avstemning i årsmøte 2025. Samt en enkeltinnbetaling på kr 20 000 under «andre inntekter», ref sak 3 (beskrevet over) til avstemning i årsmøte 2025.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

SAMEIET INDUSTRIGATEN 56
ORG.NR. 813 552 272, KUNDENR. 3083

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	307 617	297 767	0	425 678
Andre inntekter	3	70 053	0	0	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		377 670	297 767	0	445 678
DRIFTSKOSTNADER:					
Regnskapsførerhonorar		-33 034	-31 371	0	-35 000
Konsulenthonorar	4	-1 819	-364	0	-2 000
Drift og vedlikehold	5	-181 227	-2 963	0	-70 000
Forsikringer		-82 941	-69 087	0	-89 365
Kommunale avgifter	6	-104 462	-66 534	0	-123 265
Energi/lyng		-37 927	-51 423	0	-42 000
Andre driftskostnader	7	-69 689	-43 327	0	-80 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-511 099	-264 969	0	-441 630
DRIFTSRESULTAT		-133 429	32 798	0	4 048
FINANSINNTEKTER/KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	25 451	27 728	0	25 000
Finanskostnader	9	-24 468	-26 677	0	-24 000
RES. FINANSINNT./KOSTNADER		983	1 050	0	1 000
ÅRSRESULTAT		-132 446	33 848	0	5 048
Overføringer:					
Til oppløst egenkapital		0	33 848		
Fra oppløst egenkapital		-132 446	0		

BESKYTTET

SAMEIET INDUSTRIGATEN 56
ORG.NR. 813 552 272, KUNDENR. 3083

BALANSE

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktlige fordringer	10	214 352	273 033
SUM ANLEGGSMIDLER		214 352	273 033
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		110	1 023
Kundefordringer		16 584	0
Forskudsbetalte kostnader		14 889	12 250
Andre kortsiktlige fordringer	11	1 127	6 960
Driftskonto OBOS-banken		64 506	153 363
Inneslående i andre banker		-21	-205
SUM OMLØPSMIDLER		97 604	173 390
SUM EIENDELER		311 956	446 423
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Oppløst egenkapital		21 745	154 191
SUM EGENKAPITAL		21 745	154 191
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pant- og gjeldsbrevlån	12	214 352	273 033
SUM LANGSIKTIG GJELD		214 352	273 033
KORTSIKTIG GJELD			
Forskudsbetalte felleskostnader		4 116	7 537
Leverandørgjeld		71 561	10 970
Pålopte renter		112	623
Annen kortsiktig gjeld	13	70	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		75 859	19 199
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		311 956	446 423
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

BESKYTTET

Oslo, 05.05.2025
Styret i Sameiet Industriegaten 56

Emil Nylen-Forthun	Victor Dahlen	Tobias Thus
NOTE: 1		
REGSKAPSPRINSIPPER		
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.		

INNTEKTER
Inntektene inntekstføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omleggsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringsstidspunktet. Andre, varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER
Kundefordringer og andre fordringer er opptatt i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

ANSATTE
Det har vært ingen lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derfor ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar – dette gjøres etterskuddsvis og er budsjettert for i 2025.

NOTE: 2	
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	
Felleskostnader	307 617
Lånekostnader	73 287
Avregning lån	-73 287
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	307 617
NOTE: 3	
ANDRE INNTEKTER	
Regnskapskorrigeringer	52
Kapitalinnskudd	70 001
SUM ANDRE INNTEKTER	70 053

BESKYTTET

NOTE: 4	
KONSULENTHONORAR	
Tilleggstjenester OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 819
SUM KONSULENTHONORAR	-1 819
NOTE: 5	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Driftvedlikehold bygninger	-180 804
Konstruder dugnader	-423
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-181 227

BESKYTTET

NOTE: 6	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsavgift	-68 132
Feieavgift	-1 360
Renovasjonsavgift	-34 970
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-104 462
NOTE: 7	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Stadedyrhold/soppkontroll	-19 500
Renhold ved firmaer	-45 533
Andre fremmede tjenester	-207
Andre kontorkostnader	-1 001
Bank- og kortgebyr	-3 449
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-69 689
NOTE: 8	
FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	491
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	231
Andre renteinntekter	24 729
SUM FINANSINNTEKTER	25 451
NOTE: 9	
FINANSKOSTNADER	
Renter og gebyr på lån i DNB	-24 467
Andre rentekostnader	-1
SUM FINANSKOSTNADER	-24 468
NOTE: 10	
LANGSIKTIGE FORDRINGER	
Lån til samleiere, lån i DNB, jf. Note 12	214 352
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	214 352
NOTE: 11	
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	
Avregningskonto, lån	1 127
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 127

BESKYTTET

NOTE: 12	
PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	
DNB	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 9,35 %. Løpelden er 10 år.	
Opprinnelig 2018	-1 195 000
Nedbetalt tidligere	921 967
Nedbetalt i år	58 681
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-214 352
NOTE: 13	
ANNEN KORTSIKTIG GJELD	
Gebyrer	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-70

BESKYTTET

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 933076. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forskning@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Majorstuen Eiendomsmegling AS
Nordvik Majorstuen v/Karoline Lillebøe Kling Frostad
Jacob Aalls gate 17, 0364 OSLO
E-post: k.frostad@nordvikbolig.no

Deres ref.: 8-0584/25 . Vår ref.: 3083-1-04 Dato: 10.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Industrigaten 56
Organisasjonsnr: 813552272
Seksjonseier: Norheim, Helga
Medeier: Ulriksen, Robin
Leilighetsnummer: 04
Adresse: Industrigaten 56 A, 0357 OSLO
Seksjonsnummer:
Gnr.: 215
Bnr.: 100

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisnummer 933076.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenr.:	12136453201
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	9,35%
Restsaldo	171 867,86
Innfrielsesdato:	23.03.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 727,00,-

Herav:	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	7 727,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	170,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	4 624,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Dnb Bank ASA
Lånenummer:	12136453201
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål bes megler vennligst ta kontakt med selskapets styreleder Emil Nylén-Forthun pr. e-post

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Styrets kontakinfo:

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

VEDTEKTER
FOR SAMEIET INDUSTRIGATEN 56

Vedtatt i årsmøte
den 12. juni 2024
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Industrigaten 56, org.nr. 813 552 272. Eierseksjonssameiet omfatter en grunneiendom med gårdsnummer 215 og bruksnummer 100 i Oslo kommune. Eierseksjonssameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21.07.1978, og opprettet i Brønnøysundregisteret 18.06.2014.

Eierseksjonssameiet består av 9 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameierbrøker og bruksrett til boder
Industrigata 56 A

Seksjon	Beskrivelse	Gammel			Bruksrett	
		brøk	Ny brøk		Kjellerbod	Loftsbod
1	Næring 1 etasje	63	13.4328%	13.4328%	11*	
2	Bolig 1 etasje høyre	78	16.6311%	13.2071%	6	
3	Bolig 2 etasje høyre	78	16.6311%	13.2858%	3	1
4	Bolig 3 etasje høyre	114	24.3070%	20.9176%	1	
5	Bolig 3 etasje venstre	88	18.7633%	7.4066%	5	
6	Bolig 2 etasje venstre	48	10.2345%	10.2345%	4	2
7	Bolig 3 etasje hybel			3.3894%	7	
8	Bolig 1 etasje hybel			3.4241%	10*	
9	Bolig 2 etasje hybel			3.3453%	9	
10	Bolig 4 etasje			11.3568%	2	3
Sum		469		%		
Sameiets fellesbod					8	
* Kjellerbod 10 og 11 i 1. etasje i inngang 2)						

2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Seksjon nr. 1 skal brukes til næringsvirksomhet. Annen bruk er ikke tillatt.

Seksjon nr. 2-10 skal brukes til beboelse. Annen bruk er ikke tillatt uten myndighetenes godkjenning. Kun fysiske personer kan være eier av seksjon. I særlig tilfeller kan regelen fravikes. Til hver seksjon er det knyttet bruksrett til en bod i kjelleren. For seksjonene 3, 6 og 10 er det knyttet bruksrett til en loftsbod. For alle seksjoner er det knyttet bruksrett til en kjellerbod. I tillegg har sameiet en fellesbod i kjelleren.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringsen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon med den begrensning som følger av disse vedtekter. Boligseksjonene kan kun leies ut til boligformål. *Døgn- eller ukesleie mer enn 90 dager per år er ikke tillatt utenfor boligformålet for hovedbygningen. Utleie via AirBnB til den samme husholdning utover 90 dager sammenhengende innebærer at leieforholdet blir omfattet av Husleieloven. Det er altså ok med korttidsutleie for hybler i hybelbygningen, men ikke ok mer enn 90 dager for leiligheter i hovedbygningen.*

Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Eierseksjonssameiets næringsseksjoner kan ikke benyttes eller leies ut til virksomhet som skjemmende for beboere i eierseksjonssameiet boligseksjoner. Slik skjemmende virksomhet inkluderer, men er ikke begrenset til, restaurantvirksomhet ol.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

Det kan fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I vedtektene kan det også fastsettes at to eller flere seksjonseiere har slik enerett i mer enn tretti år, eller uten tidsbegrensning. I sameier hvor næringsseksjonene bare skal brukes av boligseksjonene til parkering, boder eller annet, kan slik enerett likevel ikke gjelde for mer enn tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Eiendommen er utbygd i sin helhet til grense og har ingen parkeringskjeller eller opparbeidede parkeringsplasser på egen eiendom, verken ordinære parkeringsplasser eller HC-parkering. Da det ikke finnes p-plasser på eiendommen, inneholder Vedtektene ingen bytteordning for parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne, slik det er pålagt for eiendommer med opparbeidet parkeringsareal etter Eierseksjonslovens § 26.

2.6. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at gode grunner taler for dyrehold og at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av

seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for seksjonseierens felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre

vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av

den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansaret etter 5.4 og 5.5 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansaret etter 5.4 eller 5.5 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.4 og 5.5 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.4 eller 5.5 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det

tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.12. **Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. **Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.14. **Protokoll fra årsmøtet**

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. **Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og minimum to andre medlemmer. Det kan velges varamedlemmer til styret.

8.2. **Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige og fysiske personer kan være styremedlemmer.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styrets medlemmer velges hvert oddet år, men styrets varamedlemmer velges hvert parår. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratrelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. **Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. **Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5. **Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6. **Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7. **Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

Styreleder og ett styremedlem i fellesskap kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5. til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

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

Forretningsføreren kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

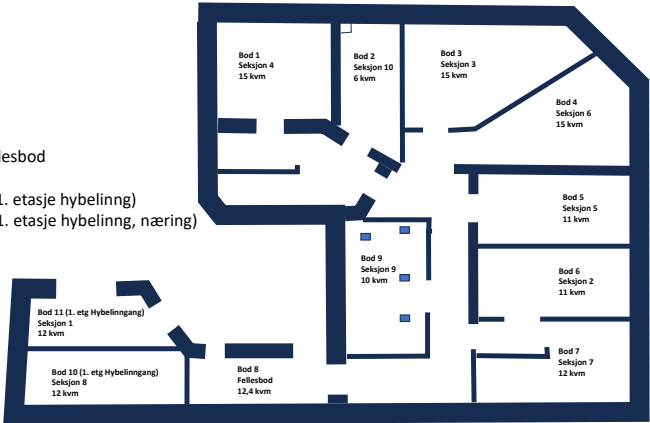
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

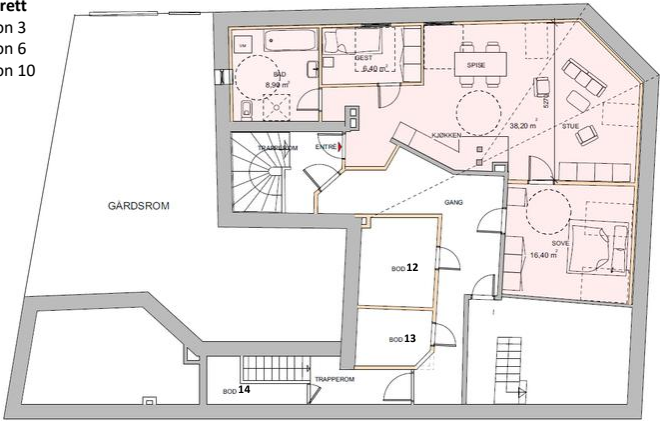
Kjellerboder Industrigata 56

Bodnr	Bruksrett
Bod 1	Seksjon 4
Bod 2	Seksjon 10
Bod 3	Seksjon 3
Bod 4	Seksjon 6
Bod 5	Seksjon 5
Bod 6	Seksjon 2
Bod 7	Seksjon 7
Bod 8	Seksjon Fellesbod
Bod 9	Seksjon 9
Bod 10*	Seksjon 8 (1. etasje hybelinng)
Bod 11*	Seksjon 1 (1. etasje hybelinng, næring)



Loftsbarer Industrigata 56a

Bodnr	Bruksrett
Bod 12	Seksjon 3
Bod 13	Seksjon 6
Bod 14	Seksjon 10





Dato
10.10.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

FERDIGATTEST DA
Bjørregaards gate 1A
0172 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 215 Bnr 100 Fnr 0 Snr 4

Eiendommens adresse:

Industrigata 56A, 0357 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 258 375
Som sekundærbolig:	kr 9 033 501

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Oslo kommune

Oslo Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

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

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

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

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

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:

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

Informasjon om kommuneplanen finner du på:

<https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf>

S-2255



S-2255

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [197701394](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, 1131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270898, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V31095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningssetaten
Oslo kommune
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

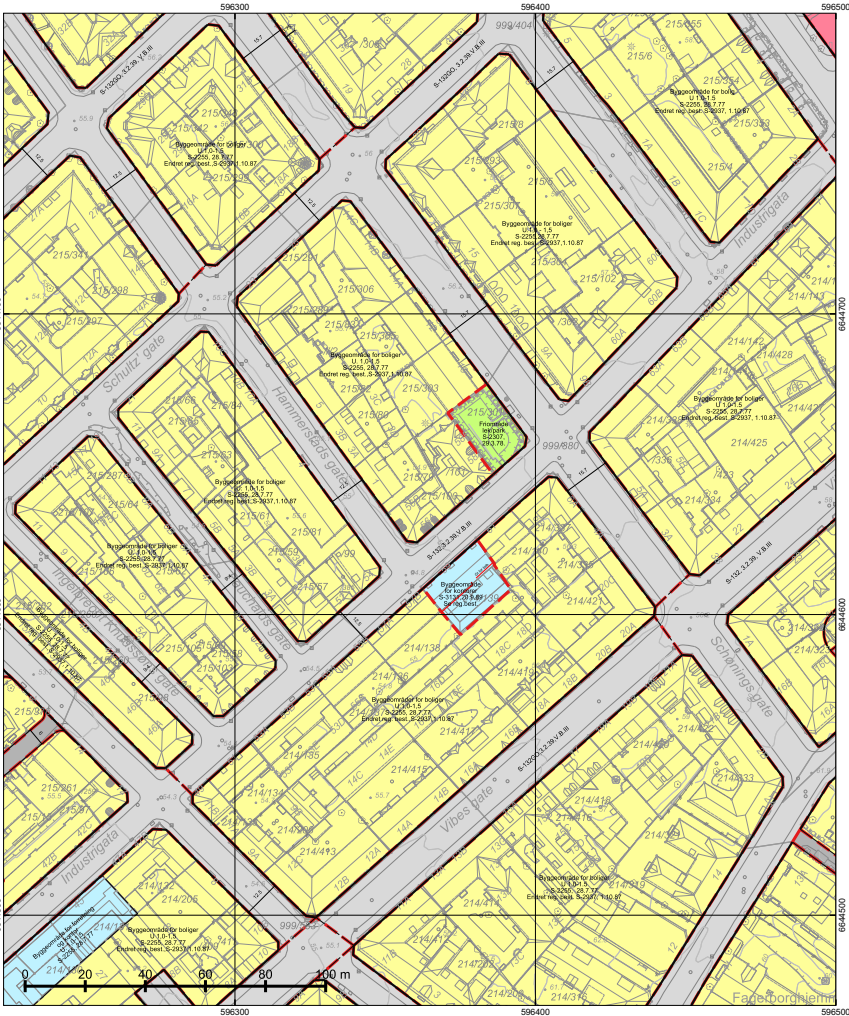
Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

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

S-2255.doc

Generert 29.11.2013 13:18

Side 2 av 2



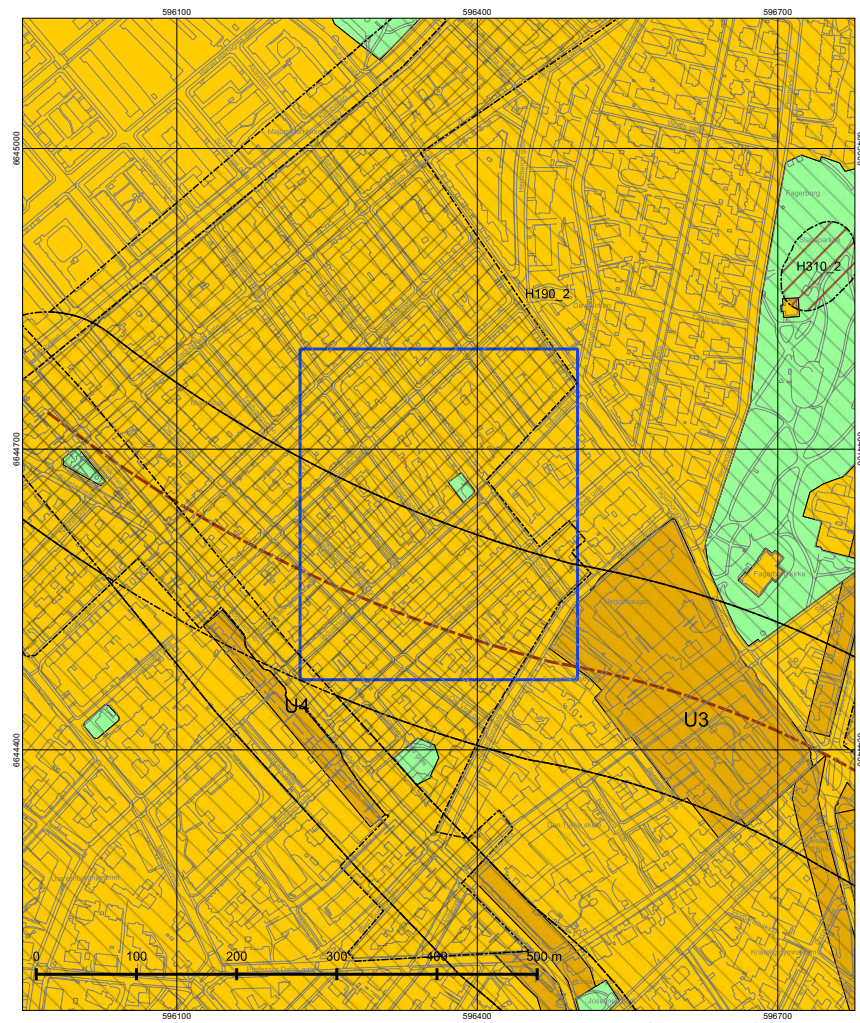
*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo		Reguleringskart		Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnryk. Se tegnforklaring på eget ark
Dato: 10.10.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32		- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17 - Naturangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.		
Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg. best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3		PlottID/Best.nr: 148433/ 86520730	Deres ref.:	
		Adresse: INDUSTRIGATA 56	Kommentar:	
		Gnr/Bnr: 215/100		

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 120 - Forretning m.tilh.anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 70 - Felles avkjørsel
- 913 - Formålgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense
- Plangrense (gammel lov)
- Byggegrense
- Underjordisk anlegg
- Måle og avstandslinje (Dimensjonslinje)



Dato: 10.10.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 148433/86520730
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Plan- og bygningssetaten



ANNE EBBING SIV ARK MNAL
Josefines gate 29
0351 OSLO

Deres ref.: Anne Ebbing	Vår ref. (saksnr.): 202110591 - 5 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Semra Vladovic	Dato: 13.05.2022
----------------------------	--	----------------------------------	------------------

Adresse:	INDUSTRIGATA 56 A-B	Eiendom:	215/100/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET INDUSTRIGATEN 56, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS	Søker:	ANNE EBBING SIV ARK MNAL
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Saksnr.: 202110591-5

Side 2 av 2

Vennlig hilsen

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

Kopi til:
SAMEIET INDUSTRIGATEN 56, c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass,
0129 OSLO

Ferdigattest - Industrigata 56 A-B

Plan- og bygningssetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for installasjon av brannvarslingsanlegg, mottatt 23.8.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Ingen tegning ble sendt inn og godkjent i byggesaken.

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/>.



Plan- og bygningssetaten
Oslo kommune

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](https://www.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

Plan- og bygningsetaten



DAXARO ARKITEKTUR AS
Norsjøvegen 286A
3812 AKKERHAUGEN

Deres ref.: Simeon Kirkegaard Vår ref. (saksnr.): 202116093 - 21
Oppgis alltid ved henvendelse Saksbehandler: Edvard Bondi Knowles Dato: 03.08.2022

Adresse: INDUSTRIGATA 56A Eiendom: 215/100/0/0
Tiltakshaver: ARNE HERMAN HELLENES Søker: DAXARO ARKITEKTUR AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Oppdeling av bruksenheter

Ferdigattest - Industrigata 56 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppdeling av leilighet, mottatt 13.05.2022.

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.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202116093			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		06.10.2021	1/9
Plan og snitt			1/10

Tilsyn

Plan- og bygningsetaten vurderer å føre tilsyn med brannsikkerhet i forbindelse med tiltaket.

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.

Saksnr.: 202116093-21

Side 2 av 2

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

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
ARNE HERMAN HELLENES, Industrigata 56A, 0357 OSLO



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

ANMELDELSE

3 bl. bilag.

Bygningstjenen i Oslo
H/B.D. J. nr. 2876/50

Ekspedisjons-Dokument 1.

sagsnr. innredn. vækeri

p. matr.-nr. 56 Industrigata

Innkjørt 27. sept. 1950.

Attestert

Ferdig attestert

Sendes Oslo helseråd.

Oslo, den 28. sept. 1950.

Industrigata

Sendes Oslo bygningstjenen.

Helserådet har i møte den 20. okt. d. 1950. tatt følgende

vedtak:

Anmeldelsen ansees som en god betingelse.

Vækeriet må foreskrives et avtak over tak.

Den forordningen som rett til i forbindelse med dette

skulle det bli til tjene for beboerne.

Vedtaket er antatt.

Oslo helseråd: 21. okt. 1950.

J. Hagen

bn.

/BA.

Nordre distrikt til innstilling.

Oslo, bygningstjenen, den 4. november 1950.

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
ETTERSELEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ANSØTER	Industrigata 56				JOURNAL	89/100530
ANSØRS ART	Innredning av rom på loft, del av leilighet i 3.etg.				GNR./NR.	215/0100
BYGGHERRE	Nina Krohn og Frøeric Jøyer				BYGNINGSNR.	080521537
SAKENS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGTILL.	BRUKSTILL.	FERDIGSETT.	FERDIG. TEST
STATUS		21.08.89				

Ved telefonhenvendelse til byggherren er det blitt bekreftet at byggearbeidene er utført.
Tilbakemelding fra ansvarshavende som er gått konkurs før arbeidene er ferdigstilte bekrefter også at arbeidene er utført.
Det går ikke fram av dokumentasjonen at det er ført noen kontroll med byggearbeidene.

Byggeraken henlegges uten ferdigattest.

Oslo, den 21. november 1994

Odd Jørgen Brødø
Odd Jørgen Brødø, Avd. Ing.1

Attestert, Oslo 23/11-94
Jan Otto Strøm
Jan Otto Strøm, Prosjektleder

REGULID	CAS	SKATTETAKST	UNIQUE	CONTROL	BEHETG.	BEHETG.
VEI/PROJ.	X	X				
ETTERSELEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON			FORELØPIG BEHANDLING		TEKNISSKANDLING	
			DATO	SGN	DATO	SGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING						
FERDIGATTESTERES						
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST					21.11.94	<i>g</i>
SAKEN UTGÅR: MÅLTILERS ARKIVERES						
SANDRES / SENDES FILMAREIV					21.11.94	<i>g</i>
SAKEN FORFOLGES I FASE 1						

OSLO KOMMUNE
PLAN- OG BYGNINGSSETATEN
ETTERSLIPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARBETEN	Innredn. på loft samt ominnredn. av rom i 3. etg.			JOKE NR.	79/102383
ADRESSE	Industriegaten 56			GNR./BNR.	215/0109
BYGGHERRE	Einar Oulie			BYGGESKIL	
FAKES	AVSLUTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKETILL	FERD.BESKT.
STATUS		25.09.79	21.11.79		

Etter forespørsler i -81, -84, -85 og 86 svarer byggh. f. 29.10.86 at kun mindre arbeider er utført og søker om forlengelse, hvilket gis. I brev 08.12.86 redegjør byggh. for utførte arbeider. Staten etterlyser påny redegjørelse fra byggh. i brev 10.12.86. I int. notat 19.05.89 spørres det om sakens status. Svaret er at byggh. "vil kontakte oss" om fornyelse av saken. I brev 01.06.89 gir byggh. ny redegjørelse. Med påtegning 13.06.89 spørres det om dette også er søknad om forlengelse. Så er det tilfelle. Det må antas at saken etter hvert er ferdig. Det bør imidlertid undersøkes før saken avsluttes. 21.11.92

Etter forsøk på å få kontakt og melding på byggh. s telefonvarer, ringer han 23.01.93. Han fikk råd å søke fornyelse av approbasjonen men ble også forberedt på evt. å måtte sende nye byggemelding etc. Han akter å utføre arbeidet. I påvente av videre handling legges saken i fase 2. 04.02.93
Jan Otto Strøm

Det er ikke kommet meldinger og saken er blitt liggende i fase 2. Ved nærmere undersøkelse finner vi en annen etterslepssak på samme eiendom som også gjelder innredn. av rom på loft. Den saken ble henlagt uten ferdigattest 21.11.84 etter at det var bekreftet at arbeidet var ferdig. Det er nye eiere og den ansvarsgavende var gått konkurs. Vi må kunne anta at disse sakene hører sammen og at denne 79-saken er ferdigattest i sammenheng med den nye saken. Saken henlegges uten ferdigattest.

Jan Otto Strøm

BEHANDLING	GÅR	IKKJE TILBAKE	UNNSØKE	KONTROLL	BEHANDLING	BEHANDLING
VELFØR	X		X	25.01.93		
ETTERSLIPSPROSJEKTETS KONKLUSJON			FORLØPENS BEHANDLING (FASE 1)		FERDIGBEHANDLING (FASE 2)	
			DATE	SON	DATE	SON
HØRER AVDELINGEN FOR BEHANDLING						
FERDIGATTESER						
INNLEGGES UTEN FERDIGATTES			21.12.92		22.06.95	
S-REKUTGÅR: MAKULERE / ARKIVERES						
LÅNERS OG BOKERS FIRMAREKUT			21.12.92		22.06.95	
LÅNERS FORSLØPES / FASE 2			04-02-93			

Plan- og bygningsetaten



ANNE EBBING SIV ARK MNAL
Askeladdveien 7
0852 OSLO

Deres ref.: Anne Ebbing	Vår ref. (saksnr.): 201409309 - 62 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbehandler: Simen Ellingsen Madsen	Dato: 22.06.2023
Adresse: INDUSTRIGATA 56	Eiendom: 215/100/0/0		
Tiltakshaver: PÅL ASKVIK	Søker: ANNE EBBING SIV ARK MNAL		
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart: Loftsutbygging		

Ferdigattest - Industrigata 56

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft til bolig, bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel og fasadeendringer, mottatt 26.05.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven 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 201409309			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Loftsplan etter endring	104	16.12.2014	11/5
Takplan Eksisterende og ny	107	16.12.2014	11/6
Snitt gjennom bakgårdsbygning	110	15.12.2014	11/7
Fasader etter endring Tegn 105 rev A	105	12.11.2014	11/8
Gavlifasade	106	16.12.2014	11/10
Takark	201	16.12.2014	11/11

Saksnr.: 201409309-62

Side 2 av 2

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

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
PÅL ASKVIK, INDUSTRIGATA 56 A, 0357 OSLO



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



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Majorstuen

Sørkedalsveien 8C, 0369 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Majorstuen, Fagerborg, Marienlyst, Frøen, Vinderen, Blindern, Marienlyst, Borgen og Smestad godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre

nordvikbolig.no/kontorer/majorstuen

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 verddivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

23332800



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

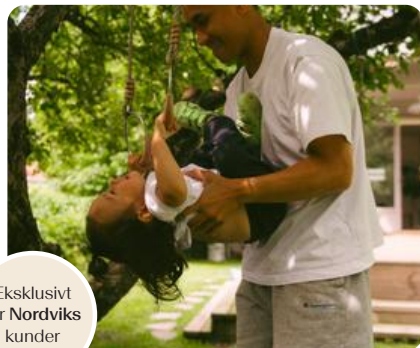
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



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 kjøpes 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 eieendom (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 TEPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tuner/ dekode/ tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.

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

6. GARDEROBESKAP

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

7. KJØKKENINNREDNING

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

8. MARKISER, PERSIENNER

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

9. AVTREKKSVENTIL

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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.**15. UTENDØRS INNRETNINGER**

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier

og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

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 mottat: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Industrigata 56A 0357 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 100, snr 4 (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: _____

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 besiktiget 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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

