

Industrigata 47B



Velkommen til

Industrigata 47B



Salgsoppgaven produsert 28. august 2025

Majorstuen

Rålekker 3R hjørneleilighet, totaloppusset i 2024/25. Stilrent kjøkken, lekkert bad, brannbalkong, v.vann & fyring inkl.

Prisantydning	8 200 000,-
Omkostninger	206 350,-
Totalpris	8 406 350,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 097,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	70 kvm
Soverom	2
Etasje	3

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1940
Ansvarlig megler	Joakim Hjelm
Telefon	976 48 322
E-post	j.hjelm@nordvikbolig.no




SALT



Kort fortalt

Eksklusiv 3-roms hjørneleilighet - totaloppusset i 2024/25!

Velkommen til Industrigata 47B - en stilfull og moderne hjørneleilighet hvor alt er nytt og gjennomført. Her får du høy standard, smarte løsninger og en supersentral beliggenhet på populære Majorstuen. Perfekt for deg som ønsker en lettstelt, eksklusiv og innflyttingsklar bolig.

Dette får du:

- Totaloppusset i 2024/25 - moderne og gjennomført
- Eksklusivt Kvik-kjøkken med integrerte hvitevarer
- Delikat bad med dusjnisje, varmekabler og LED-belysning
- To gode soverom – ett med walk-in-closet
- Store vindusflater og utgang til brannbalkong
- Fyring og varmtvann inkludert i felleskostnadene
- Supersentral beliggenhet på Majorstuen

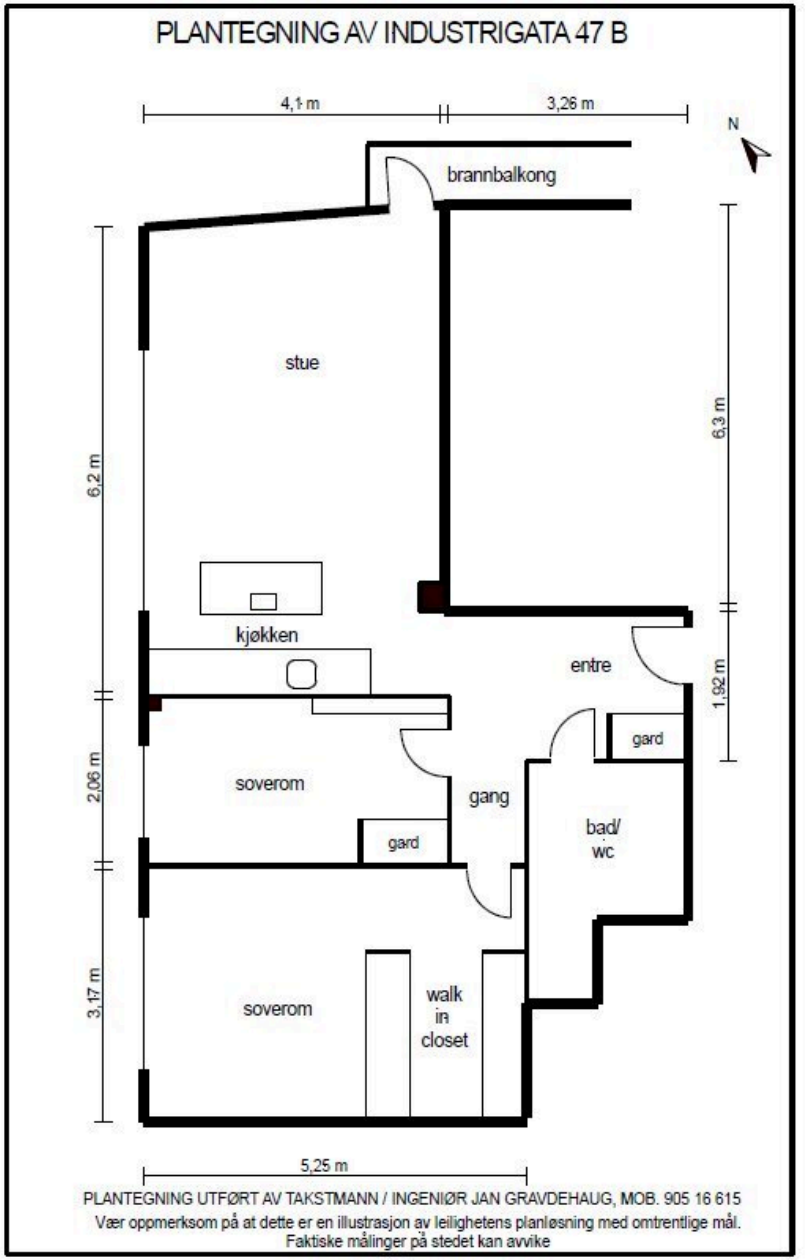
Arealer og innhold

BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	70 kvm

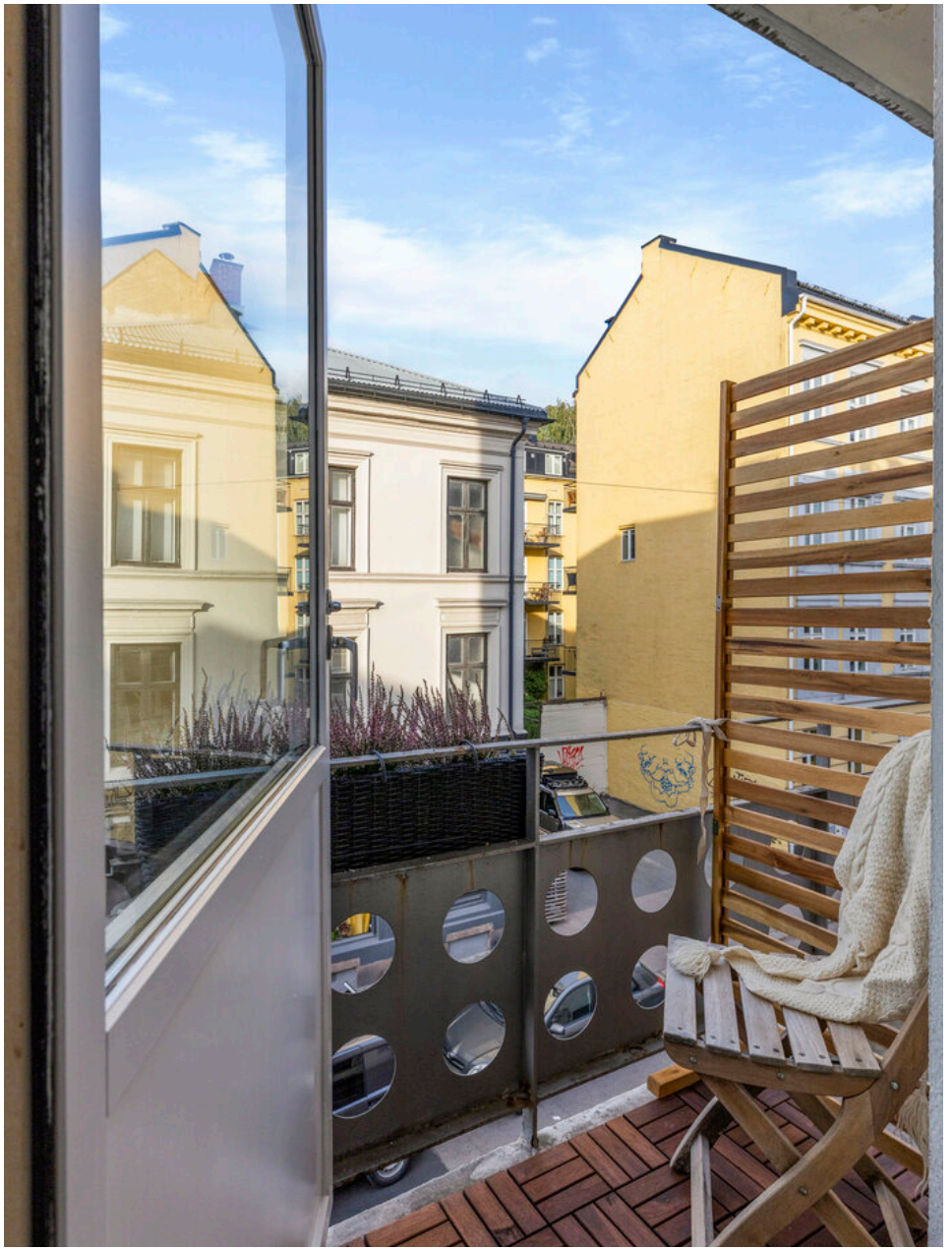
Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, gang, bad, stue, kjøkken, to soverom og walk-in closet
Total BRA: 65 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. 2 stk. kjellerboder.
Total BRA: 5 kvm.


PLANTEGNING AV INDUSTRIGATA 47 B
4,1 m
3,26 m
N
brannbalkong
stue
6,2 m
6,3 m
kjøkken
entre
1,92 m
gard
soverom
gang
2,06 m
gard
bad/
wc
soverom
walk
in
closet
3,17 m
5,25 m
PLANTEGNING UTFØRT AV TAKSTMANN / INGENIØR JAN GRAVDEHAUG, MOB. 905 16 615
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av leilighetens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike



























Informasjon

Industrigata 47B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0237/25

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Industrigata 47B, 0357 OSLO
Gnr 214, bnr 132, snr 16 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Peter Pelli-Nilsen

Kjøpesum og omkostninger
8 200 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
205 000,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
206 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
219 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
8 406 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
8 419 050,- (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
1940

Etasje
3

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 70 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, gang, bad, stue, kjøkken, to soverom og walk-in closet
Total BRA: 65 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. 2 stk. kjellerboder.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Flott 3-roms beliggende i 3. etasje med heisadkomst.
Boligen inneholder entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og walk-in closet.
Brannbalkong med adkomst via stuen.

I tillegg disponerer boligen:
- 2 kjellerboder på hhv. 2,7 m^2 og 2 m^2.

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

Standard

Stue:
Lys og romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisebord – perfekt for sosiale sammenkomster. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en luftig atmosfære. Fra stuen er det utgang til brannbalkong med hyggelig utsyn.

Kjøkken:
Stilrent og moderne kjøkken fra Kvik (2024) med glatte fronter og eksklusiv kompositt stein benkeplate. Underlimt vaskekum og kjøkkenøy med nedfelt induksjonstopp og integrert kullfilter ventilator gir både funksjonalitet og design i toppklasse. Hvitevarene er integrert og inkluderer pyrolyse stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys – alt fra 2024. Praktiske løsninger som Waterguard, komfyrvakt og god arbeidsplass gjør kjøkkenet klart for både hverdagsbruk og selskap. Dersom man ønsker er det mulighet for peis ved kjøkkenøy.

Bad:
Delikat og lekkert bad fra 2024 med dokumentert fagmessig utførelse. Flislagte vegger og gulv med varmekabler skaper en lun og moderne atmosfære. Dusjnisje med regn- og hånddusj, rennesluk og vegghengt toalett gir et stilrent uttrykk. Praktisk innredning med heldekkende servant, underskuffer, speil med LED-belysning og opplegg for vaskemaskin. FDV og fotodokumentasjon av membran/sluk medfølger. Badet er opplyst med innfelt LED i senket himling og har elektrisk vifte for godt inneklima.

Soverom:
Boligen har to innbydende soverom, hvorav hovedsoverommet byr på god plass til dobbeltseng, nattbord og kommode. I tilknytning til hovedsoverommet ligger en praktisk walk-in-garderobe med rikelige opphengsmuligheter. Det andre soverommet kan enkelt tilpasses ulike behov – enten som gjesterom, barnerom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng, nattbord og garderobeskap. Begge rommene har gode lysforhold og nøytrale overflater som skaper en lun og harmonisk atmosfære.

Entré:
Lys og praktisk entré med plass til klær, sko og garderobeskap. Dørtelefon er plassert lett tilgjengelig ved inngangsdøren. Entréen har flislagt gulv med varmekabler.

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
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel 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.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total renovert hele leiligheten. Revet alt innvendig, nytt elektrisk annlegg. Nytt bad med nytt inventar og ny membran. Helsparklede vegger og tak for best mulig resultat. Malt vegger og tak. Nytt kjøkken og ny enstavs eik parkett. Sentrum Entreprenør AS sto for renoveringen. Elektriker Gruppen AS det elektriske og Norsk Rørservice AS rørlegger delen. Pusset opp 2024/2025. Dokumentasjon og bilder tilsendt til meg medfølger leiligheten.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny smøremembran 2024. arbeid utført av Sentrum Entreprenør AS. Dokumentasjon og bilder tilsendt til meg medfølger leiligheten.

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny smøremembran 2024. Nye fliser og elektrisk annlegg. Nytt inventar. Nytt fordelerskap og nye vannrør. Purus line sluk i dusjsone. Arbeid utført av Sentrum Entreprenør AS, Elektriker Gruppen AS og Norsk Rørservice AS. Dokumentasjon og bilder tilsendt til meg medfølger leiligheten.

- 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?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mindre murpuss i tak over balkong er slitt. Styret har sagt de er på saken.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid, og foreligger samsvarserklæring?
Svar: Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriger Gruppen AS, 2024, nytt elektrisk annlegg.

- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Ja

Når ble kontrollen utført? 2024

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice AS, Nytt bad og kjøkken, 2024.

- 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)
Svar: Ja. Ved kraftig regnfall i fjor en dag var det vann i kjeller.

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Svar: Ja
Beskriv: Sameiet ser på muligheten for å fornye vann og avløpsrør i bygget.
Tidspunkt for eventuell utbedring er ikke bestemt.
Dette er tatt i betraktning ved oppussing av badet i leiligheten ved å legge gips isteden for flis foran rørene for enkel fremkommelighet hvis det skulle bli fornying.

Bygningssakkyndig

Jan Gravdehaug

Byggemåte

Utvendig:
Bygård oppført 1940.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Bygning trolig fundamentert til bæredyktig grunn / ensartet fjell.
Grunnmur i betong. Støpt kjellergulv på kultet grunn.
Bærende vegger i betong og murkonstruksjon. Fasader pusset og malt.
Saltak i sperrekonstruksjon. Utvendig trolig tekket med asfaltpapp / takplater.
Besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper med terrassobelegg.

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass.
Brann- og lydklassifisert entrédør.
Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt.
Balkongen skal kun benyttes i nødstilfeller og regnes som en brannbalkong.

Innvendig:
Gulvflater består av: 1 stavs eikeparkett. Fliser i entre. Parkett fra 2024.
Veggflater: Malte flater. Veggflater sparklet og malt 2024.
Himlinger består av: Nedsenket malte plater. Platehimling fra 2024.
Etasjeskillere i betong.

Tilstandsgrader:
TG2 - Tilstandagrader 2:
Utvendig:
- Vinduer:
Avvik: Tilstandgrad er dels gitt med tanke på alder og normal forventet levetid. Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.
Tiltak: Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.
- Balkongdør:
Avvik: Utvendig værslitt dør og det er sprekker i trevirket. Isolerglass er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre vinduer.

Tiltak: Dør må holds under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

Invendig:
- Etasjeskille:
Avvik: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom over en lengde på ca. 2 m.
Tiltak: Tilsvarende boliger fungerer fint med slike avvik og ingen tiltak anses nødvendige.
- Pipe og ildsted:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tekniske installasjoner:
- Avløpsrør:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ventilasjon:
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Tiltak: Ved utskifting av vinduer i leiligheten bør det etableres vindusventiler i alle oppholdsrom.
- Vannbåren varme:
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.
Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Våtrom / Overflater gulv:
Avvik: Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet. Gulvet må ha oppkant med vanntett sjikt på minst 25mm over slukrist.
Tiltak: Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

- Kjøkken / Avtrekk:
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Tiltak: Kjøkkenet fungerer med dette avviket.

TGIU - Tilstandsgrader ikke undersøkt:
- Våtrom / Tilliggende konstruksoner våtrom: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Innbo og løsøre

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i

handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Følgende medfølger ikke handelen:
- Taklampe hovedsoverom og gardiner medfølger ikke.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Fjernvarmeanlegg.
Eldre/originale radiatorer i leiligheten.
Nyere radiator på hovedsoverom.
Gulvvarme i entré og bad.

Informasjon om strømforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 097,- pr. mnd.
Inkluderer: Inkl. Varmtvann, fyring, kommunale avgifter, felles byggforsikring, strøm til fellesområder og generelle drifts- og vedlikeholdskostnader.

Herav:
TV: 253,-
Felleskostnader: 4 844,-

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter

I tillegg til felleskostnader til sameiet, påløper kostnader for strøm, innboforsikring, evt. alarmsystem mm.
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 801 762,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 7 207 047,- 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 prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Industrigaten 47, orgnr. 982518008

Om sameiet

Sameiet består av 27 seksjoner (22 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner)
Sameiet har sykkeloppbevaring i felles kjellerom og i bakgård.

Vedtatt på årsmøte 2025:
1) Rørfornying - prosjektledelse:
Både vann- og avløpsrør må rehabiliteres. Styret ønsker å engasjere ekstern prosjektleder. Dette igangsettes med å engasjere Obos prosjekt eller Selvaag prosjekt til å innhente anbud. Dette er kun igangsetting av fase 1. På et senere tidspunkt vil sameierne stemme over hvilket anbud som skal velges og hva som skal gjøres. Styret gis fullmakt til å engasjere Selvaag prosjekt til å sette i gang fase 1, og om nødvendig sørge for finansiering. Estimert kostnad ca. 80.000 eks. mva.

2) Utett terrassedekke - sluk:
Våren 2024 var det massiv vanninntrenging fra terrasse i 5. etg inn mot bakgården i B-oppgangen, som ledet til vannsøyle som sto ut i oppgangen mellom 4. og 5. etasje. Utbedring av følgeskadene tok fem måneder. Følgeskadene ble dekket, men dekket må tettes. Laget har hatt befaring og fått et tilbud på utbedring av dette. Membran er utgått på levetid, og det anbefales å endre fall og etablere ekstra sluk etc. Styret ønsker å innhente to tilbud i tillegg til det eksisterende, og legge frem saken til beslutning som et digitalt ekstraordinært årsmøte. Det ble vedtatt på årsmøte å avvente beslutning og innhente to nye tilbud og legge frem saken til beslutning på ekstraordinært årsmøte.

3) Bytte av leverandør for internett/tv:
Styret har blitt forespeilet et tilbud på fibernett til sameiet som pr. dags dato har en lavere kostnad enn dagens Telia og med betydelig høyere hastighet. Det er også i det forespeilede tilbudet mulighet for å inngå felles tv avtale eller individuelt - styret ble gitt fullmakt til å inngå ny avtale for å få ned kostnadene.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold.
Innkalling til årsmøte med protokoll følger vedlagt.

Forretningsfører

OBOS Eierskifte

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.
Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har ikke lån.

Ingen lån registrert på selskapet.

Fellesformue

Kr 10 083,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viste et overskudd på kr 51.845,-.
For 2025 er det budsjettert med et underskudd på kr 45.000,-.

Vedtekter og husordensregler

- Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.
- Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Styret kan sammenkalle beboerne til ekstra dugnad ut over det renhold som gjøres på faste oppdrag. En slik innkalling vil bli sendt ut i god tid. Det vil bli stipulert et rimelig timetall som den enkelte seksjon må nedlegge. Hvis en beboer ikke kan møte, vil han/hun måtte betale en på forhånd stipulert timepris slik at rengjøring kan foretas med leiet hjelp. Rengjøring av oppgangene (vegger og tak), kjellernedganger, fellesvaskeri m.m. skal gjøres regelmessig ved dugnad.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
Hunder eller andre husdyr må ikke luftes på balkonger, terrasser eller gårdsplass.
Det er forbudt å legge ut mat til fugler fra vinduer, balkonger, terrasser eller på gårdsplass. Dyrehold må ikke være til sjenanse for sameiets øvrige beboere.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 64555111

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 450 kvm (Eiertomt)
Opparbeidet bakgård med asfaltdekke og sykkelparkering.
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Det vil bli skiltet på oppsatte visningstidspunkt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

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

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

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

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

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

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 20.12.1939. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er gjort endringer i senere tid i form av at kjøkkenet er flyttet ut i stuen, og hvor opprinnelig kjøkken var plassert er det i dag etablert soverom. Badet har også blitt utvidet fra den opprinnelige tegningen.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen

og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-2255, 28.07.1977. Endret reguleringsbestemmelse S-2937, 01.10.1987. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående plan- og byggesaker:
- Industrigata 49 - Bruksendring av loft til bolig på eksisterende bygg og oppføring av nytt boligbygg
Kort beskrivelse av søkanden: Det er søkt om bruksendring av loftsetasjen i den eksisterende hjørnegården til bolig og å føre opp et nytt boligbygg på fire etasjer.
Saksnummer: 202303854 - Byggesak. Mottatt sak: 10.03.2023. Status: Rammetillatelse gitt

- Vibes gate 10 - Utskifting av vinduer
Saksnummer: 202557205 - Byggesak. Mottatt sak: 19.08.2025. Status: Mottatt søknad
- Bogstadveien 33 - Utskifting av heis
Saksnummer: 202556978. Siste dok. 14.08.2025
- Ole Vigs gate 14 - Utskifting av heis
Saksnummer: 202556979. Siste dok. 14.08.2025

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/

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/214/132/16:
05.09.1862 - Dokumentnr: 917863 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:132
Gjelder denne registerenheten med flere

25.07.1939 - Dokumentnr: 303923 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:132
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1940 - Dokumentnr: 300266 - Erklæring/avtale

ang. taknedløp
Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:132
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1975 - Dokumentnr: 526588 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 5,000
MED PRIORITET ETTER 90% AV FØRSTE KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.1975 - Dokumentnr: 526588 - Seksjonering
Opprettet seksjoner: Snr: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 101/2119
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 27 SEKSJONER

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

Navn: Industrigata 47
Oppdatert: 2025-08-19 00:00:00
Kategori: Enkeltminne bygning
Vern: Kommunalt listeført
Registrert av Byantikvaren i Oslo

Eiendommen er registert 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=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

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

Generelle bestemmelser

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

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

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 overtakelsen.

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale

rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers 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 dekningssalg 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:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging (kr. 10.000 rabatt) kr. 6 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (kr 1000 rabatt) kr. 2 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 2 750,-

Samlet skal selger betale kr. 109 510,- 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 2. september 2025

Ansvarlig megler

Joakim Hjelm, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97648322

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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). Enkelte av meglerforetakene i Nordvik-kjeden har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Industrigata 47B

Industrigata 47B

Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 216 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 366 elever, 19 klasser	11 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	9 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	9 min 0.8 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	11 min 0.9 km

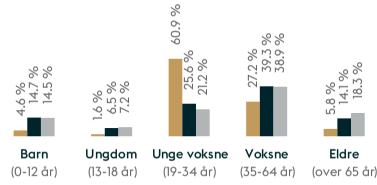
Offentlig transport

Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	1 min 0.1 km
Bogstadveien Linje 11, 19	1 min 0.1 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.2 km

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år) 34 barn	3 min 0.3 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år) 84 barn	5 min 0.4 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 ... 70 barn	6 min 0.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Majorstuen østre	2 201	1 648
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 76/100

Naboskapet
Høflige 56/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

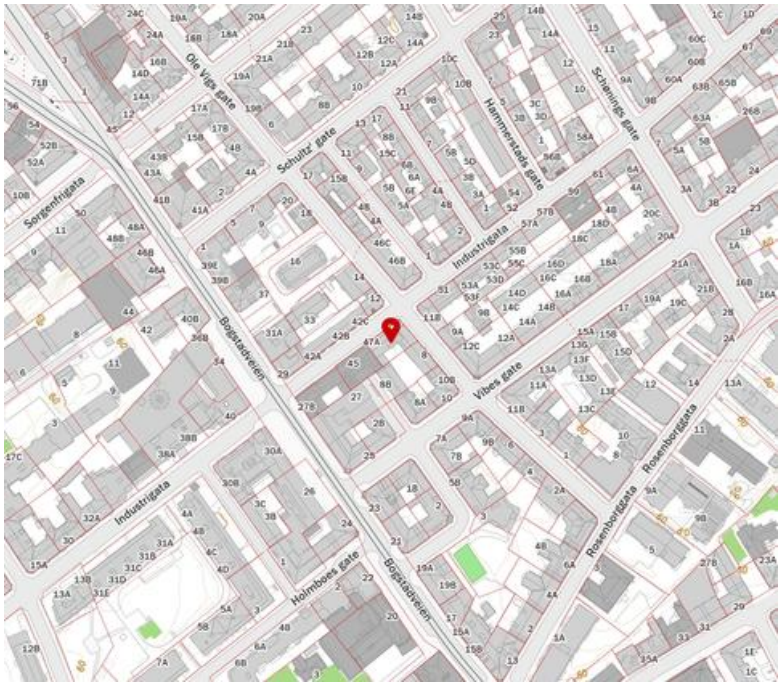
Sport

Dronning Astrids plass streetb...	3 min
Den tysk-norske	4 min
SATS Yoga Majorstuen	2 min
Synergy	4 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 80/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Pelli-Nilsen, Peter Tuomas	9578-5999-4-4120431	2025-08-29 11:58:58

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. aug. 2025

Oppdragsnummer
21-0237/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Industrigata 47B, 0357 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Peter Pelli-Nilsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
27. november 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 64555111
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total renovert hele leiligheten. Revet alt innvendig, nytt elektrisk annlegg. Nytt bad med nytt inventar og ny membran. Helsparklede vegger og tak for best mulig resultat. Malt vegger og tak. Nytt kjøkken og ny enstavs eik parkett. Sentrum Entreprenør AS sto for renoveringen. Elektriker Gruppen AS det elektriske og Norsk Rørservice AS rørlegger delen. Pusset opp 2024/2025. Dokumentasjon og bilder tilsendt til meg medfølger leiligheten.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny smøremembran 2024. arbeid utført av Sentrum Entreprenør AS. Dokumentasjon og bilder tilsendt til meg medfølger leiligheten.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny smøremembran 2024. Nye fliser og elektrisk annlegg. Nytt inventar. Nytt fordelerskap og nye vannrør. Purus line sluk i dusjsone. Arbeid utført av Sentrum Entreprenør AS, Elektriker Gruppen AS og Norsk Rørservice AS. Dokumentasjon og bilder tilsendt til meg medfølger leiligheten.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Mindre murpuss i tak over balkong er slitt. Styret har sagt de er på saken.

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?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektriger Gruppen AS, 2024, nytt elektrisk annlegg

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2024

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Norsk Rørservice AS, Nytt bad og kjøkken, 2024

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)

Ja

Beskriv: Ved kraftig regnfall i fjor en dag var det vann i kjeller

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Takstrapport fra tidligere salg av leiligheten

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrapport fra tidligere salg av leiligheten

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 endinger 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?

Ja

Beskriv: Sameiet ser på muligheten for å fornye vann og avløpsrør i bygget. Tidspunkt for eventuell utbedring er ikke bestemt. Dette er tatt i betraktning ved oppussing av badet i leiligheten ved å legge gips isteden for flis foran rørene for enkel fremkommelighet hvis det skulle bli fornying.

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 uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 21-0237/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Pelli-Nilsen, Peter Tuomas	**2025-08-29**

Identifikasjon

bankID Pelli-Nilsen, Peter Tuomas

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

Tilstandsrapport

Industrigata 47 B, 0357 OSLO
OSLO kommune
gnr. 214, bnr. 132, snr. 16

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 18.08.2025 **Rapportdato:** 25.08.2025 **Oppdragsnr.:** 15408-1868 **Referansenummer:** ME3285

Autorisert foretak: Takstpartner Oslo AS **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jan Gravdehaug
Uavhengig Takstingeniør
jangravd@online.no
905 16 615

Industrigata 47 B, 0357 OSLO
Gnr 214 - Bnr 132
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Industrigata 47 B, 0357 OSLO
Gnr 214 - Bnr 132
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Meget pen gjennomgående hjørneleilighet beliggende i byggets 3. etasje.
Leiligheten bygget om / renovert / pusset opp 2024.
Leiligheten inneholder entre, gang, kjøkken - stue, soverom og hovedsoverom med walk in closet .
Brannbalkong ut fra stue.

Det generelle inntrykket er meget bra.
Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

Leilighet - Byggeår: 1940

UTVENDIG Gå til side

Bygård oppført 1940.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Bygning trolig fundamentert til bæredyktig grunn / ensartet fjell.
Grunnmur i betong. Støpt kjellergulv på kultet grunn.
Bærende vegger i betong og murkonstruksjon. Fasader pusset og malt.
Saltak i sperrekonstruksjon. Utvendig trolig tekket med asfaltpapp / takplater. Besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper med terrassobelegg.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten.
TG er derfor ikke angitt.

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass.
Brann- og lydklassifisert entrédør.
Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt.
Balkongen skal kun benyttes i nødstilfeller og regnes som en brannbalkong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett. Fliser i entre.
Parkett fra 2024.

Veggflater:
Malte flater.
Veggflater sparklet og malt 2024.

Himlinger består av:
Nedsenket malte plater.
Platehimling fra 2024.

Etasjeskillere i betong.

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det går pipeløp gjennom leiligheten. Mursteinspipe fra byggeår. Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt. Den tekniske tilstanden av piper er ikke vurdert da dette må utføres av det stedlige feievesen.

Malte fyllingsdører.

Snekkertilpasset garderobeskap i entre med oppheng, hylle og skuffer.
Snekkertilpasset garderobeskap i gjestesoverom med oppheng, hylle og skuffer.
Snekkertilpasset nisje med hyller i gjestesoverom.
Snekkertilpasset walk in closet med oppheng, skuffer og hyller i hovedsoverom.

VÅTROM Gå til side

Bad / wc
Bad pusset opp 2024.
Fotodokumentasjon av membran og sluker fremvist.
FDV-dokumentasjon for rørarbeid fremvist. Utført av Norsk Rørservice AS
Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.
Flislagt gulv med varmekabler.
Rennesluk i dusjnisje og pvc hovedsluk med synlig klemring i rom.
Smøremembran, aquaBlock i skjøter og slukmansjett. Foto og beskrivelse av arbeid fremvist.
Bad med dusjnisje med regn og hånddusj. Heldekkende servant med underskuffer. Nisje i vegg med stikk for strøm.
Speil med LED lys over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.
Elektrisk styrt vifte.
Det ble ikke gjort hulltaking i vegg mot dusjsonen fra tilstøtende rom da dusjvegg er i mur / betong.

KJØKKEN Gå til side

Velutstyrt kjøkken med mate glatte fronter. Kompositt stein benkeplate med underlimt vaskekum.
Kjøkkenøy med kompositt stein benkeplate med nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/ frys.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.

Kjøkken og hvitevarer fra 2024.
Kjøkken fra Kvik.
Integrert kullfilter ventilator i platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør i rør system på bad. Fordelerskap for rør i rør plassert i himling på bad.
Stoppekran for kaldtvann og varmtvann i fordelingskap.
Kobberrør under vaskekum på kjøkken.
Stoppekran for kaldtvann og varmtvann under vaskekum på kjøkken.

Det er synlige avløpsrør i plast fra 2024 under vask på bad og kjøkken.
Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft inn til leiligheten er ført via veggventil på gjestesoverom.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og

Industrigata 47 B, 0357 OSLO
Gnr 214 - Bnr 132
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

andre
forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er
normalt strengere

Flislagt gulv med el. gulvarme i entre. Termostat.

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.
Sentralt varmtvannsberedning i fellesarealet er ikke vurdert. Derfor ikke gitt TG.

Innfelt LED belysning i himling i rom.

Eldre/originale radiatorer i leiligheten.
Nyere radiator på hovedsoverom.

Automatsikringer.
En kurs på 25 amp og 8 kurser på 15 amp.
Hovedesaklig skjult el. anlegg.
Det er ikke motatt samsvarserklæring på det elektriske av eier.

Røykvarsler med batteri.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

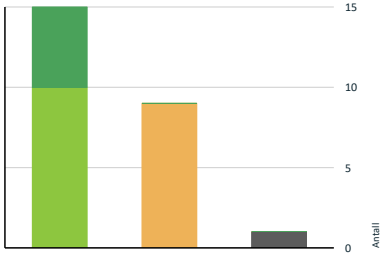
Leilighet

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

Byggemeldte og godkjente tegninger er innhentet ved innsyn byggesak på nett. Vurderingen er basert på disse tegningene.
Kjøkken er flyttet ut i stuen og det er etablert soverom i opprinnelig kjøkkenrom.
Bad utvidet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som ikke krever tiltak
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etasje > Bad / wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 3. etasje > Bad / wc > Overflater Gulv	Gå til side
Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken - stue > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt
Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er overstege. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

Industrigata 47 B, 0357 OSLO
Gnr 214 - Bnr 132
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår
1940

Kommentar
Tatt i bruk i følge Norges Eiendommer, Ambita

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

UTVENDIG

Bygning generelt

Bygård oppført 1940.
Bygningen er oppført i henhold til normal byggeskikk på oppføringstidspunktet.

Bygning trolig fundamentert til bæredyktig grunn / ensartet fjell.
Grunnmur i betong. Støpt kjellergulv på kultet grunn.
Bærende vegger i betong og murkonstruksjon. Fasader pusset og malt.
Saltak i sperrekonstruksjon. Utvendig trolig tekket med asfaltpapp / takplater. Besiktiget fra bakkenivå.
Støpte trapper med terrassobelegg.
Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler i denne rapporten. TG er derfor ikke angitt.

TG 2 Vinduer

Leiligheten har malte trevinduer med 2 lags isolerglass.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandgrad er dels gitt med tanke på alder og normal forventet levetid. Det bemerkes at eldre vinduer har begrenset isolasjonsevne, mindre varmetap kan oppnås ved bytte av vinduer.
Risiko for punktering/skader er større i eldre vinduer.
Normal tid før utskifting av vindusrammer i tre er 20-60 år.
Normal tid før utskifting av isolerglass er 15-20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene oppfyller tiltenkt funksjon men utskiftning må påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkongdør

Malt balkongdør i tre med 2 lags isolerglassfelt.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendig værslitt dør og det er sprekker i trevirket.
Isolerglass er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og
lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering/skader er større i eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dør må holds under oppsyn og vedlikeholdes eller skiftes ved behov.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Balkongen skal kun benyttes i nødstilfeller og regnes som en brannbalkong.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulvflater består av:
1 stavs eikeparkett. Fliser i entre.
Parkett fra 2024.

Veggflater:
Malte flater.
Veggflater sparklet og malt 2024.

Himlinger består av:
Nedsenket malte plater.
Platehimling fra 2024.

TG 2 Etasjeskille

Etasjeskillere i betong.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv i hovedsoverom over en lengde på ca. 2 m.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike avvik og ingen tiltak anses nødvendige.



Foto viser nivellering med krysslaser i hovedsoverom

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Pipe og ildsted

Det går pipeløp gjennom leiligheten. Mursteinspipe fra byggeår. Funksjonaliteten på pipen er ikke undersøkt. Den tekniske tilstanden av piper er ikke vurdert da dette må utføres av det stedlige feievesen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 0 Innvendige dører

Malte fyllingsdører.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 0 Andre innvendige forhold

Snekkertilpasset garderobeskap i entre med oppheng, hylle og skuffer.
Snekkertilpasset garderobeskap i gjestesoverom med oppheng, hylle og skuffer.
Snekkertilpasset nisje med hyller i gjestesoverom.
Snekkertilpasset walk in closet med oppheng, skuffer og hyller i hovedsoverom.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

VÅTROM

3. ETASJE > BAD / WC

Generell

Bad pusset opp 2024.
Fotodokumentasjon av membran og sluker fremvist.
FDV-dokumentasjon for rørarbeid fremvist. Utført av Norsk Rørservice AS

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Senket og malt platehimling med LED belysning. Flislagte vegger.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD / WC

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Gulvet må ha oppkant med vanntett sjikt på minst 25mm over slukrist.

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



Kontroll med krysslaser av høydeforhold

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Rennesluk i dusjnisje og pvc hovedsluk med synlig klemring i rom. Smøremembran, aquaBlock i skjøter og slukmansjett. Foto og beskrivelse av arbeid fremvist.

Årstall: 2024 **Kilde:** Faktura e.l

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Industrigata 47 B, 0357 OSLO
Gnr 214 - Bnr 132
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

Bad med dusjnisje med regn og håndusj. Heldekkende servant med underskuffer. Nisje i vegg med stikk for strøm.
Speil med LED lys over servant.
Vegghengt toalett.
Opplegg for vaskemaskin / tørketrommel.

3. ETASJE > BAD / WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte.

3. ETASJE > BAD / WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke gjort hulltaking i vegg mot dusjsonen fra tilstøtende rom da dusjvegg er i mur / betong.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN - STUE

TG 0 Overflater og innredning

Velutstyrt kjøkken med mate glatte fronter. Kompositt stein benkeplate med underlimt vaskekum.
Kjøkkenøy med kompositt stein benkeplate med nedfelt induksjon platetopp.
Integrert stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/ frys.
Waterguard under benk.
Komfyrvakt.

Kjøkken og hvitevarer fra 2024.
Kjøkken fra Kvik.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier



Vannlås under kjøkkenbenk.

3. ETASJE > KJØKKEN - STUE

TG 2 Avtrekk

Integrert kullfilter ventilator i platetopp.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Kjøkkenet fungerer med dette avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør i rør system på bad. Fordelerskap for rør i rør plassert i himling på bad.
Stoppekran for kaldtvann og varmtvann i fordelingskap.
Kobberrør under vaskekum på kjøkken.
Stoppekran for kaldtvann og varmtvann under vaskekum på kjøkken.



Fordelerskap for rør i rør på bad

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør i plast fra 2024 under vask på bad og kjøkken. Avløpsrørene leder til soilrør (hovedavløpsrør) av støpejern.

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

Gjelder hovedavløpsrør i bygning

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

TG 2 Ventilasjon

Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft inn til leiligheten er ført via veggventil på gjestesoverom.
Ved salg av eiendommen er det viktig at kjøper er klar over at eldre bygninger er oppført i en periode med annen byggeskikk og andre forskrifter/regler en de som gjelder i dag, de krav som gjelder i dag er normalt strengere

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ved utskifting av vinduer i leiligheten bør det etableres vindusventiler i alle oppholdsrom.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Flislagt gulv med el. gulvarme i entre. Termostat.

Varmesentral

Fjernvarmeanlegg, vannrør m.m i fellesarealet er ikke vurdert.

Varmtvannstank

Sentralt varmtvannsberedning i fellesarealet er ikke vurdert. Derfor ikke gitt TG.

TG 1 Andre installasjoner

Innfelt LED belysning i himling i rom.

TG 2 Vannbåren varme

Eldre/originale radiatorer i leiligheten.
Nyere radiator på hovedsoverom.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Generelt eldre radiatorer, ventiler, termostater og skjøtesystemer. Selve radiatoren kan ha meget lang brukstid.
Termostater, ventiler og skjøtesystemer har oppnådd høy alder.
Ingen visuell svikt på befaringen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer.
En kurs på 25 amp og 8 kurser på 15 amp.
Hovedesaklig skjult el. anlegg.

Det er ikke motatt samsvarserklæring på det elektriske av eier.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ved renovering av leiligheten 2024.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring fra elektriker ligger i Boligmappa iht. eier

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

Industrigata 47 B, 0357 OSLO
Gnr 214 - Bnr 132
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Generell kommentar

Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Tilstandsgraden er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll, for eksempel etter NEK 405-2-3.

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse. Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringskap



Kursfortegnelse

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler med batteri.
Brannslukningsapparat i leiligheten.

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

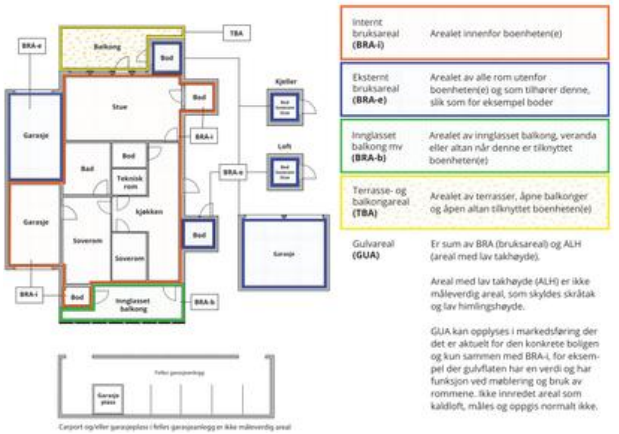
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Industrigata 47 B, 0357 OSLO
Gnr 214 - Bnr 132
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Arealer

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller		5		5	
3. etasje	65			65	
SUM	**65**	**5**			
SUM BRA	**70**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		2 boder	
3. etasje	Entré, Gang, Bad / wc, Kjøkken - stue, Soverom, Soverom - Walk-in closet		

Kommentar

Brannbalkong ut fra stue.

Leiligheten disp. 2 boder ca. 2,7 m² og ca. 2 m² i kjeller.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som er opplyst å tilhøre enheten, er oppmålt og inkludert i bruksarealet (BRA). Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten (som ikke er seksjonert) kan omdisponeres av borettslaget eller sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealoppmåling er utført på stedet med lasermåler og digital vinkelmåler med mindre annet er opplyst.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Byggemeldte og godkjente tegninger er innhentet ved innsyn
byggesak på nett. Vurderingen er basert på disse tegningene.
Kjøkken er flyttet ut i stuen og det er etablert soverom i opprinnelig kjøkkenrom.
Bad utvidet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Leiligheten pusset opp i perioden 2024 / 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2025	Jan Gravdehaug	Takstingeniør
	Peter Tuomas Pelli-Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	214	132		16	450.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Industrigata 47 B

Hjemmelshaver
Pelli-Nilsen Peter Tuomas

Boligselskap	Eierandel
Sameiet Industrigata 47	101 / 2119

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i veletablert boligområde på Majorstuen. Få min. gangavstand til off. kommunikasjoner, skoler, en rekke servicetilbud, forretninger, kafeer, restauranter og andre fasiliteter.
Kort vei til grøntarealer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse, forretning og kontor.

Om tomten

Felles eiet tomt på 450,2 m²
Opparbeidet bakgård med asfaltdekke og sykkelparkering.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1975

Industrigata 47 B, 0357 OSLO
Gnr 214 - Bnr 132
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for sameiet (ikke innbo).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.08.2025	
2	25.08.2025	
3	26.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Industrigata 47 B, 0357 OSLO
Gnr 214 - Bnr 132
0301 OSLO

Takstpartner Oslo AS
Harbitzalléen 14 K
0275 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

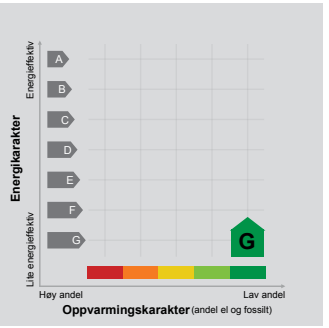
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/ME3285

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Industrigata 47B
Postnummer	0357
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	214
Bruksnummer	132
Seksjonsnummer	16
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2025-161975
Dato	29.08.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0237/25 . Vår ref.: 1106-1-16 Dato: 26.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Se Industrigaten 47
Organisasjonsnr:	982518008
Seksjonseier:	Pelli-Nilsen, Peter Tuomas
Medeier:	
Leilighetsnummer:	16
Adresse:	Industrigata 47 B, 0357 OSLO
Seksjonsnummer:	16
Gnr.	214
Bnr.	132

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 64555111.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse 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 spesifikasjon, 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.

Garasje eller biloppstillingsplass følger ikke med leiligheten, gateparkering. Dyrehold må ikke være til sjenanse for sameiets øvrige beboere. Ved salg/utleie påløper et flyttegebyr (se vedtektene ¤ 4) på kr. 1.000,- + fakturaomkostning selger må betale. Denne faktura sendes direkte til selger.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen registrerte lån på selskapet.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 097,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV	253,00	
Felleskostnader	4 844,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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:	978,-
Fradragsberettigede kostnader:	144,-
Annen formue:	10 083,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

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 angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Rådgivningsteamet 7712 pr. e-post: smb@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ingvild Jøranli, e-post: industrigt47@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
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.
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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1106
SAMEIET INDUSTRIGATEN 47

Velkommen til årsmøte i SAMEIET INDUSTRIGATEN 47

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:
11. juni 2025 kl. 19:00, Hammersborg Torg 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Rørfornying - prosjektledelse
9. Utett terrassedekke - sluk
10. Bytte av leverandør for internett/tv

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET INDUSTRIGATEN 47

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Representant fra OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som protokollfører ble [Navn] valgt. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1106 Årsregnskap 2024.pdf
2. 1106 Revisjonsberetning 2024 - Sameiet Industrigaten 47.pdf

Sak 5

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Ingvild Jøranli

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ingvild Jøranli

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- David Schiøtt

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Sak 8

Rørfornying - prosjektledelse

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Både vann- og avløpsrør må rehabiliteres. Styret ønsker å engasjere ekstern prosjektleder. Dette igangsettes med å engasjere Obos Prosjekt eller Selvaag Prosjekt til å innhente anbud. Dette er kun igangsetting av fase 1 (se vedlegg).

På et senere tidspunkt vil sameierne stemme over hvilket anbud som skal velges og hva som skal gjøres.

Styrets innstilling

Styret gis fullmakt til å engasjere Selvaag prosjekt til å sette i gang fase 1, og om nødvendig sørge for finansiering. Estimert kostnad ca 80.000,- eks mva.

Forslag til vedtak

Styret engasjerer Selvaag prosjekt til å starte fase 1. Forprosjektet dekkes av tilgjengelige midler, eventuelt bruk av kassakreditt.

Vedlegg

3. Tilbudsbrev med vedlegg.pdf

4. Samspillavtale Industrigata 47.pdf

Sak 9

Utett terrassedekke - sluk

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Våren 2024 var det massiv vanninntrengning fra terrasse i 5. etg inn mot bakgården i B-oppgangen, som ledet til vannsøyle som sto ut i oppgangen mellom 4. og 5. etasje. Utbedring av følgeskadene tok fem måneder. Følgeskadene ble dekket, men dekket må tettes. Vi har hatt befaring og fått et tilbud på utbedringen av dette. Membran er utgått på levetid, og det anbefales å endre fall og etablere ekstra sluk etc (se vedlegg)

Styret oppfatter tilbudet som høyt priset og vil innhente flere tilbud før igangsetting. (Dette er også noe Selvaag prosjekt kan bistå med)

Arbeidet er estimert til ca 1.250.000 noe som innebærer at sameiet enten må ta opp et lån eller finansiere-det med ekstra innskudd.

Styrets innstilling

Styret ønsker å innhente to tilbud i tillegg til det eksisterende, og legge frem saken til beslutning som et digitalt ekstraordinert årsmøte, så fort alle tilbudene foreligger.

Dersom sameiet ønsker, kan arbeidet igangsettes basert på gjeldende tilbud fra Våtrom AS

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utett terrassedekke - sluk
- Mot Utett terrassedekke - sluk

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Avvente beslutnig og innhente to nye tilbud og legge frem saken til beslutning på ekstraordinert årsmøte.

2. Gi styret fullmakt til å igangsette arbeidet basert på vedlagt tilbud. Dette må finansieres ved lån eller ekstra innskudd.

3. Gi styret fullmakt til å igangsette arbeidet der det var lekkasje på terrassene inn mot bakgården basert på vedlagt tilbud. Dette må finansieres med lån eller ekstra innskudd.

Vedlegg

5. Industrigaten 47B.pdf

6. Tilbudsbrev med vedlegg.pdf

Sak 10

Bytte av leverandør for internett/tv

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har blitt forespeilet et tilbud på fibernett til sameiet som pr. dags dato har en lavere kostnad enn dagens Telia og med betydelig høyere hastighet. Det er også i det forespeilede tilbudet mulighet for å inngå felles tv avtale eller individuelt.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å inngå ny avtale for å få ned kostnadene.

Styrets årsrapport

Styret bestående av styreleder Ingvild Jøranli, Nicolai Marthinsen og David Schiøtt har siden forrige årsmøte gjennomført ti formelle styremøter, i tillegg til løpende kontakt på telefon og chat.

I perioden har det vært en rekke mindre gjøremål; det er blitt skiftet ringeklokker og administrert utskiftningen av disse med beboerne, forestått kontakt med Oslo kommune om søppeltømming/bøtter, besørget bortkjøring av ting og skrot som beboeres setter fra seg i fellesarealene, håndtert uønskede gjester i oppgangen, herunder endret kode og oppetid på inngangsfunksjonen. I forbindelse med salg og kjøp av boenheter har styret besvart henvendelser fra meglere, kjøpere og andre. I tillegg har det vært en del mindre henvendelser og gjøremål, blant annet en del kontakt med rørleggere i tilknytning til varmepumpen i kjelleren.

Det har vært vanninntrenging/ oversvømmelse i kjelleren med påfølgende befaringer og oppfølging av skadeutbedring. Utett sluk på bad medførte vannskade på leilighet under og oppfølging.

Styret har hatt befaring og samtaler med vindusmester med tanke på utskiftning av vinduer.

Av større hendelser har det vært vanninntrengning fra terrasse i 5. etasje inn i to leiligheter, og det har medgått mye tid til kontakt med forsikringsselskapet, samt til befaring av diverse fagpersoner tilknyttet forsikringen.

Det er uunngåelig med større rehabiliteringsarbeider; vann- og avløp må skiftes, samt dekker på nevnte terrasser, og styret har gjennomført en rekke befaringer og møter med anbydere, herunder Obos Prosjekt og Selvaag (mfl).

Dette arbeidet vil fortsette utover året. Sameiet har ikke egenkapital til å dekke noen av de større arbeidene, og styret må innhente tilbud fra långivere og fremlegge forslag til beslutning for sameiet.

SAMEIET INDUSTRIGATEN 47
ORG.NR. 982 518 008, KUNDENR. 1106

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 124 616	1 115 442	1 125 000	1 125 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 124 616**	**1 115 442**	**1 125 000**	**1 125 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-8 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-11 000	-6 000	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-61 175	-58 178	-60 000	-63 000
Konsulenthonorar	6	-7 683	-28 849	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-36 301	-67 876	-25 000	-25 000
Forsikringer		-143 220	-135 233	-148 500	-178 000
Kommunale avgifter	8	-260 993	-223 735	-259 500	-290 000
Energi/fyring	9	-330 085	-374 067	-355 000	-355 000
TV-anlegg/bredbånd		-75 226	-71 426	-73 000	-76 000
Andre driftskostnader	10	-96 133	-89 534	-90 500	-94 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 090 274**	**-1 123 357**	**-1 115 960**	**-1 185 000**
DRIFTSRESULTAT		**34 342**	**-7 915**	**9 040**	**-60 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 527	17 949	15 000	15 000
Finanskostnader	12	-3 023	-2 742	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**17 504**	**15 207**	**15 000**	**15 000**
ÅRSRESULTAT		**51 845**	**7 292**	**24 040**	**-45 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		51 845	7 292		

SAMEIET INDUSTRIGATEN 47
ORG.NR. 982 518 008, KUNDENR. 1106

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		31 927	23 090
Forskuddsbetalte kostnader		19 311	18 806
Driftskonto OBOS-banken		146 818	122 449
Sparekonto OBOS-banken		97 623	94 217
SUM OMLØPSMIDLER		**295 679**	**258 562**
SUM EIENDELER		**295 679**	**258 562**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		217 157	165 312
SUM EGENKAPITAL		**217 157**	**165 312**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 680	16 289
Leverandørgjeld		53 669	76 961
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 150 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld	13	2 173	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**78 522**	**93 250**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**295 679**	**258 562**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Industrigaten 47

Ingvild Jøranli Nicolai Marthinsen David William Schiøtt

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	899 988
Lokaler	160 872
TV	63 756
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 124 616**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	**-8 460**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 60 000.
I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 000.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 683
SUM KONSULENTHONORAR	**-7 683**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-5 656
Drift/vedlikehold VVS	-8 645
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-36 301**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-142 876
Feieavgift	-5 712
Renovasjonsavgift	-112 404
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-260 993**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-17 975
Fjernvarme	-312 110
SUM ENERGI / FYRING	**-330 085**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-31 808
Renhold ved firmaer	-56 973
Snørydding	-591
Andre fremmede tjenester	-613
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 500
Bank- og kortgebyr	-2 648
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-96 133**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	408
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 406
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 720
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 993
SUM FINANSINNTEKTER	**20 527**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-222
Renter og provisjon på kassekreditt	-1 801
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 023**

NOTE: 13
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Diverse gjeld, felleskostnader innbetalt til feil selskap	-2 173
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-2 173**

LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Industrigaten 47

Oslo, 19. mars 2025

14670 12053

Uavhengig revisors beretning – Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2024

Konklusjon

Jeg har revidert Sameiet Industrigaten 47' årsregnskap som viser et overskudd på NOK 51.845. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god regnskapsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver jeg er profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen.

I tillegg:

- identifiserer og anslår jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.

- -evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av fortsatt drift forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil dato for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, struktur og innhold, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på min revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger jeg har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener jeg at styret og forretningsfører har oppfylt sine plikter til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligsameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 19. mars 2025

Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

OBOS Prosjekt – Oslo
Ulvenveien 82E
v/ OBOS Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 Oslo

www.obosprosjekt.no

Foretaksregisteret
NO 931 536 532 MVA

Se Industrigaten 47
v/Ingvild Jøranli
Tuengen Allé 32 S
0374 Oslo

Deres referanse	Vår referanse	Dato
Ingvild Jøranli	Raymond Nielsen	09.04.2025

1106 Se Industrigaten 47 – Tilbudsbrev

Forslag til avtale om prosjektadministrasjon

Viser til telefonsamtale 03.04.25 og deltakelse i styremøte 07.04.25 tilbyr vi med dette våre tjenester i forbindelse med «Utskiftning av sanitæranlegg, rehabilitering av våtrom» i deres boligselskap, hvor prosjektomfanget og tilbudet er definert i forhold til styret ønsker.

OBOS Prosjekt AS tilbyr å bistå boligselskapet gjennom prosessen fra forberedende arbeider frem til ferdigstillelse av prosjektet, hvor vi i størst mulig grad søker og avlaster styret.

I det etterfølgende spesifiseres de oppgaver som naturlig hører inn i den enkelte fase i prosjektet.
Dette gjelder både styrets forpliktelser overfor entreprenør og styrets forpliktelser vedrørende kommunikasjon med leilighetseiere. Nedenfor angis hovedoppgaver som er priset inn i den enkelte fasen.

Fase 0 - Forberedende arbeider før og mellom fasene nedenfor – omfang etter avtale

Forberedende arbeider omfatter alle nødvendige avklarings- og prosessarbeider i hele prosjektgjennomføringen utover innhold i øvrige faser, som eksempelvis;

- Avklaring med styret om innhold og omfang av arbeidet.
- Befaring på stedet for vurdering av omfang og løsninger.
- Avklare med styret om det skal søkes om støtteordninger fra Enova, kommunen og liknende, samt bistand med utarbeidelse av aktuelt materiale.
- Utarbeide informasjonsmateriell og delta i informasjonsmøte, samt bistå i generalforsamling/årsmøte og andre relevante møter.
- Bistå med utarbeidelse av byggebudsjett og liknende som grunnlag for vedtak i boligselskapet.
- Innhente likviditetsanalyse fra OBOS Banken for vurdering av felleskostnader knyttet til ønskede tiltak.
- Nødvendig avklaringer av omfang og arbeider med næringslokaler.

Arbeidet tilbys utført på løpende timer av kr 1.590, - eks. mva. pr. time.

Fase 1 - Tilbudsforespørsel

- Utarbeide beskrivelse for innhenting av tilbud basert på NS8407 for totalentrepriser.
  Beskrivelsen vil inneholde administrativ- og juridisk del (kontraktsbestemmelser), i tillegg til en teknisk beskrivelse av hvilke arbeider som ønskes utført og mulige opsjoner.
- Byggherrens ansvar for Sikkerhet, Helse og arbeidsmiljø (SHA) tilrettelegges for prosjektet gjennom en SHA-plan, som utarbeides og vedlegges tilbudsforespørselen.
- Oversendelse av tilbudsdokumenter til styret for gjennomgang og kommentarer.
- Organisere tilbudsutsendelse til 4-5 antall kvalifiserte entreprenører etter styret valg.
- Gjennomføre og referatføre en tilbudsbefaring.
- Bistå inviterte tilbydere i tilbudsfasen.
- Foreta lukket tilbudsåpning – tilbudsprotokoll oversendes styret.

Arbeidet tilbys til fastpris kr 110.000, - eks. mva.

Transaksjon 09222115557543845301 Signert RN, JAB
BESKYTTET

Fase 2 - Evaluering og kontrahering

- Sammenstilling og kontrollregning av innkomne tilbud.
- Evaluering av priser og innhold i tilbud.
- Avklaringer med entreprenører ved uklarhet i innkomne tilbud.
- Utarbeide beslutningsgrunnlag til styret for valg av entreprenører som innkalles til oppklarende møte.
- Avholde inntil 2 oppklarende møter med aktuelle tilbydere som styret velger, samt skrive referat.
- Utarbeide beslutningsgrunnlag til styret for valg av entreprenør som skal kontraheres.
- Gjennomføre kontraktsavklaring med entreprenør på bakgrunn av byggherres valg.
- Avholde kontraktsmøte med entreprenør valgt av styret og referatføre dette.
- Utarbeide kontrakt mellom byggherre og entreprenør.

Arbeidet tilbys til fastpris kr 100.000, - eks. mva.

Fase 3 - Prosjekt- og byggeledelse i gjennomføringsfasen

Hovedhensikten med en prosjekt- og byggeledelse er å ivareta at kontraktens omfang blir levert og gjennomført som avtalt på vegne av boligselskapet. Tidsforbruket på plassen vil variere i gjennomføringsfasen.

Følgende hovedoppgaver er lagt til grunn for tilbudet:

Innledende arbeider før oppstart på byggeplass:

- Byggherremøte(r) (oppstartsmøte) – avholdes og referatføres
- Avklare fullmakter og prosess med styret for gjennomføringsfasen.
- Bistå styret med utarbeidelse av informasjon til eierne.
- Sørge for forhåndsmelding til arbeidstilsynet.
- Avholde byggemøte nr 1 og gjennomgå prosjektert underlag med entreprenør og byggherre.
- Bistå styret i enkeltsaker med eiere knyttet til prosjektgjennomføringen.
- Bistå styret i oppfølging av prosjekt sammen med forvaltningsrådgiver.
- Informasjonsmøte med eiere før oppstart om prosjektgjennomføringen.

Oppfølging av entreprenør og prosjektgjennomføring:

- Prosjekteringsunderlag – påse at entreprenør fremlegger prosjektert underlag før oppstart.
- Bruk av digitalt befaringsverktøy for kartlegging og dokumentasjon (Dalux)
  - Før- og del-/kontrollbefaring i alle leiligheter.
  - Før- og del-/kontrollbefaring i berørte fellesområder – ute og inne.
  - Stikkprøvekontroller av utførelse i henhold til krav gitt i prosjektdokumentene*.
- Byggemøter med entreprenør og byggherre – avholdes og referatføres.
  - Oppfølging av fremdriftsplan.
  - Oppfølging av tekniske løsninger.
  - Sikre informasjonsflyt i prosjektet – følge opp prosjektrelaterte enkeltsaker.
  - Følge opp økonomiske varslinger.
  - Sikre byggherrens ansvar for SHA oppfølging i utførelsesfasen.
- Økonomioppfølging
  - Utarbeidelse anleggsbudsjett for godkjenning av styret.
  - Oppfølging garanti og forsikring.
  - Kontroll av fakturaer – oppfølging av fakturert opp mot fremdriftsplan.
  - Kontroll av endringsvarsler – oversende anbefaling til styret for behandling av varselet.
  - Gjennomgang av sluttoppgjør.
  - Utarbeide enkelt prosjektregnskap.
- Avholde overtakelsesforretning med protokoll inkludert mangelliste.
- Stikkprøvekontroll av entreprenørens FDV – påse at FDV leveres i FDV modulen på Styrerommet.no.

Arbeidet kan tilbys til fastpris kr 250.000, - eks. mva.

Vi antar en produksjonsperiode på ca. 2 mnd. samt 1 mnd. til for og etterarbeider.
Betalingsplan oversendes styret for endelig godkjenning når fremdriften er kjent.

Transaksjon 09222115557543845301 Signert RN, JAB
BESKYTTET

Fase 4 – Oppfølging etter produksjonsperioden

Oppfølging etter produksjonsperioden vil omfatte arbeider som ikke er definert under de ulike fasene eller i tilfeller hvor avslutningen av prosjektet strekker seg lengre ut i tid enn det de månedlige beløpene angir i betalingsplanen, som eksempelvis;

- Oppfølging av sluttoppgjør og eventuelle innsigelser.
- Oppfølging av mangellisten fra overtakelsesforretningen.
- Oppfølging av søknad og mottak av ferdigattest.
- Evalueringsmøter med styret / eierne (eksempelvis generalforsamling / årsmøte).
- Reklamasjon som kommer i garantiperioden.
- 1 års oppfølging av kontraktsarbeid.
- 3 års oppfølging av kontraktsarbeid.
- 5 års oppfølging av kontraktsarbeid.

Arbeidet tilbys utført på løpende timer av kr 1.590, - eks. mva. pr. time
Omfang og type arbeid avklares med styret før det utføres.

UK – Myndighetspålagt uavhengig kontroll

Prosjektet er søknadspliktig og dette medfører en myndighetspålagt uavhengig kontroll etter gjeldende plan- og bygningslov. Tiltakshaver som er boligselskapet, må derfor besørge at det engasjeres et foretak for å gjennomføre uavhengig kontroll. OBOS Prosjekt har sentral godkjenning for dette arbeidet og kan bistå med oppgaven.

Arbeidet tilbys til fastpris kr 25.000, - eks. mva.

Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø

Forskrift om «Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser» (byggherreforskriften) pålegger byggherren et ansvar for at sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) blir ivaretatt ved planlegging og gjennomføring av byggeprosjekter, se vedlegg.
OBOS Prosjekt AS tilbyr seg å følge opp byggherrens ansvar i prosjekterings- og gjennomføringsfasen som en inkludert del av tilbudet for de ulike fasene.

Miljøsanering og ombrukskartlegging

Søknadspliktige arbeider kan få et myndighetspålagt krav om å utarbeide en miljøsaneringsrapport og ombrukskartlegging for arbeidet. Dette innebærer at berørt bygningsmasse og tekniske anlegg må kartlegges med hensyn til helse- og miljøfarlige stoffer, samt om berørte deler er egnet til ombruk.
Totalentreprenøren kan gi pris på dette i forbindelse med tilbudsprisen, men dette arbeidet kan gjennomføres i tidlig fase som underlag til tilbudsbeskrivelsen. OBOS Prosjekt kan bistå med denne oppgaven dersom det er ønskelig å kartlegge i forkant av tilbudsbeskrivelsen.

Oppfølging - seriøsitetskrav

Utfordringer med arbeidslivskriminalitet i bygg- og anleggsnæringen krever nye og effektive tiltak. Aktører i byggebransjen har utarbeidet spesielle bestemmelser i form av Seriøsitetskrav for å ivareta ovennevnte problemstilling gjennom strengere krav. Viktige virkemidler i så måte blir å utarbeide prosjekt- og kontrakts-dokumenter som bidrar til å motvirke sosial dumping og arbeidslivskriminalitet. Standard kontraktsbestemmelser fra OBOS Prosjekt AS søker å ivareta dette og stiller blant annet krav til faglærte håndverkere og lærlinger i prosjektene, HMS-kort, og begrensninger i adgangen til bruk av underleverandører.

Prosjekt- og byggeledelse

Vi er prosjekt- og byggeledere med bred fagbakgrunn og erfaring fra denne typen oppdrag i deres bygningsmasse. Det gir stor fleksibilitet og trygghet for leveransen, da vi kan vikariere for hverandre og har god intern faglig støtte.

Vi har god forståelse av kompleksiteten i prosjekter som utføres i boligselskaper og kjenner viktigheten av å ha gode systemer for å gi informasjon og ivareta kommunikasjonen med styret og leilighetseierne, samt oppfølgingen av kontrakten mellom entreprenør og boligsselskapet ved å bistå styret i prosjektgjennomføringen.

Forutsetninger

- Tilbudet er basert på de foran nevnte aktiviteter, og det er lagt til grunn at tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og at totalentreprenøren forestår de nødvendige søknader.
  - Ved uforutsette endringer/hendelser i kontrakten mellom byggherre og entreprenør som medfører behov for tilleggsbefaringer/tilleggsoppfølging vil det påløpe kostnader for ekstra oppfølging av kvalitet og tekniske løsninger – dette vil i tilfelle varsles og faktureres iht. påløpte timer.
- Fase 3 ansees som avsluttet ved avholdt overtakelsesforretning og gjennomgang av sluttoppgjør mellom BH og entreprenør. Oppfølging/bistand utover dette utføres honorert på løpende timer.
- Oppfølging av/korrespondanse med leilighetseiere forutsettes utført ifm. før og kontrollbefaring.
- Tilleggsoppgaver til oppdraget må bestilles skriftlig av boligselskapet.
- Boligselskapet er selv ansvarlig for å sende eventuelle søknader om støtteordninger (Enova, kommune eller lignende) i henhold til fastsatte frister.
- *Stikkprøvekontroll under utførelse gir ingen garanti for feilfri leveranse fra entreprenører. Våre stikkprøvekontroller overtar ikke entreprenørens ansvar for egenkontroll av kvalitet og utførelse
- Boligselskapet sørger selv for nødvendig finansiering for gjennomføring av prosjektet.
  OBOS Prosjekt AS kan eventuelt bistå etter nærmere avtale.
- Våre standard oppdragsbestemmelser legges til grunn for oppdraget og fremgår av vedlegg.

Vi takker for forespørselen og håper at tilbudet er i tråd med boligselskapet sin forventning.

Med vennlig hilsen
OBOS Prosjekt AS

Raymond Nielsen – Avdelingsleder VVS

Jon Anders Bakke – Prosjektleder

Vedlegg: Standard oppdragsbetingelser, Prosjektgjennomføring og referanser, rehabilitering
Kopi OBOS Eiendomsrådgiver v/ SMB AVD

Se også: Vår hjemmeside www.obosprosjekt.no for mer informasjon om våre tjenester

OBOS Prosjekt

Standard oppdragsbetingelser

Anvendelsesområde
Oppdraget utføres innenfor rammen av de nedenfor nevnte betingelser og ansvarsforhold, og i henhold til NS 8402 / NS 8404 i den grad dette dokumentet eller senere avtale mellom partene ikke bestemmer annet. Betingelsene supplerer vårt skriftlige tilbud, og inngår som en del av oppdragsavtalen.

Offentlige avgifter
Eventuelle endringer av størrelse eller grunnlag for offentlige avgifter, f.eks. mva., medfører tilsvarende justering av honoraret.

Timehonorar
Fakturering etter medgått tid skjer normalt sett en gang pr. måned. I tillegg til timesats kommer 4 % påslag for dekning av utstyr og administrasjonskostnader. Alle oppgitte priser er eks. mva.

Fastprishonorar
Fakturering skjer etter avtalt faktureringsplan eller som a-konto avdrag en gang pr. måned.
Honoraret inkluderer leveranseomfang definert i tilbudet, dersom ikke annet er avtalt.
Alle oppgitte priser er eks. mva.

Justering av honorar
For timehonorerte oppdrag justeres timesatsene den 1. september hvert år.
Prisjustering beregnes etter «Konsumprisindeks for varer og tjenester, etter leveringssektor (herunder «tjenester hvor arbeidskraft dominerer») med basis i indeks for tidspunkt for tilbudsdato.

For fastprisoppdrag prisjusteres honorar 12 måneder etter tilbudsdato. Prisjusteringen faktureres løpende og beregnes etter «Konsumprisindeks for varer og tjenester, etter leveringssektor (herunder «tjenester hvor arbeidskraft dominerer») med basis i indeks for tidspunkt for tilbudsdato.

I avtaler med fastprishonorar og øvre timehonorartak forutsettes dette regulert dersom det blir endringer i prosjektet i form av byggevolum, entrepriseform, byggetid eller andre forhold som påvirker arbeidsmengden.

Bistand knyttet til oppfølging og kontroll av lover for forskrifter, forespørsler eller pålegg fra offentlig myndighet eller tilsyn, samt bistand ved rettstvister honoreres etter medgått tid til gjeldende timesats.

Øvrige vilkår
- Transportkostnader i forbindelse med oppdraget faktureres oppdragsgiver om ikke annet er avtalt, som kjøregodtgjørelse kr. 6,- pr. km + bomavgift + parkering, eller annen hensiktsmessig reisemetode.
- For pålagte aktiviteter utover normal arbeidstid (kl. 07.00 – 16.00) beregnes et tillegg på 50% av avtalt timepris eks. mva. pr. time.
- Eksterne utgifter til kopiering, underleverandører og andre tilleggskostnader viderefaktureres med et 15% påslag på faktura.
- Utenbys reiser og opphold i tjenesten forutsettes avtalt på forhånd og faktureres i henhold til «Regulativ ved reiser for Statens regning».
- Fakturering av påløpt arbeid skjer normalt månedlig med forfall på 28 dager.

Tilbudets gyldighet
Tilbudet er gyldig i 3 måneder.

Ansvarsforhold
OBOS Prosjekt AS har en ansvarsforsikring som tilfredsstiller kravene i NS 8402 / NS 8404.

BESKYTTET Transaksjon 09222115557543845301 Signert RN, JAB

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543845301

Dokument

Tilbudsbrev (PDF)
Hoveddokument
5 sider
Initiert på 2025-04-09 13:50:02 CEST (+0200) av Raymond Nielsen (RN)
Ferdigstilt den 2025-04-09 13:51:09 CEST (+0200)

Underskriverne

Raymond Nielsen (RN)
OBOS Prosjekt AS
Organisasjonsnr. 931536532
raymond.nielsen@obos.no
+47 950 66 362

Signert 2025-04-09 13:51:09 CEST (+0200)

Jon Anders Bakke (JAB)
OBOS Prosjekt AS
jon.anders.bakke@obos.no
+4792868004

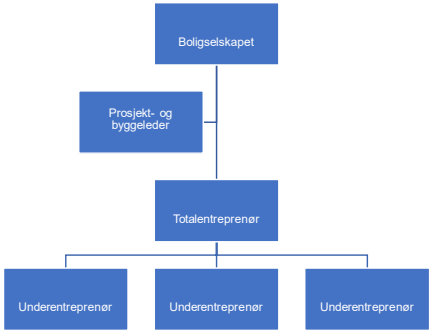
Signert 2025-04-09 13:51:08 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Vedlegg til tilbud

1. Prosjektgjennomføring

1.1 Organisering av prosjektet



Boligselskapet ved styret, er byggherre med all beslutningsmyndigheten i innledende faser og i prosjektgjennomføringen.

Prosjekt- og byggeleder vil bistå boligselskapet i prosjektgjennomføringen med oppfølging av kontraktens definerte avtale og forhold som er knyttet til denne, samt innenfor de rammer og eventuelle fullmakter boligselskapet har definert for gjennomføringen av prosjektet.

1.2 Tilbudsunderlag og kontrahering

Prosjektleder utarbeider et tilbudsunderlag for totalentreprise etter NS8407. Beskrivelsen utarbeides med boligselskapets ønskede omfang av arbeider som skal gjennomføres, samt eventuelle tilleggsarbeider (opsjoner) det kan være av interesse for boligselskapet å få prissatt i forkant av prosjektet.

De utvalgte entreprenørene benytter tilbudsbeskrivelse sammen med tilbudsbefaringen i boligselskapet som grunnlag for deres forståelse av omfanget og tilbudet de gir.

Tilbudsprisene sammenstilles og innholdet i tilbudene gjennomgås av prosjektleder, før boligselskapet mottar en innstilling på hvilke(n) entreprenør(er) de bør gå videre med til oppklarende møte. Boligselskapet ved styret avgjør hvilke(n) entreprenør(er) de ønsker å gjennomføre oppklarende møte med.

Oppklarende møte skal avklare forhold rundt det inngitte tilbudet dersom entreprenøren har definert egne forbehold eller det er andre uklarheter i tilbudet. Hensikten med møte er å sikre at begge parter har en felles forståelse av omfang og pris på kontraktsarbeidet.

Tilbakemeldinger fra entreprenøren(e) etter oppklarende møte gjennomgås av prosjektleder, før en vurdering av de ulike entreprenør(ene) og deres tilbud oversendes til boligselskapet. Boligselskapet ved styret tar en avgjørelse på hvilken entreprenør de ønsker å gå videre til kontraktsmøte med.

Kontraktsmøte gjennomføres for å avklare de siste detaljer av omfang og pris før kontraktsdokumentet for arbeidet utarbeides.

1.3 Gjennomføringsfasen

Vår rolle som prosjekt- og byggeleder er å representere byggherren ovenfor entreprenøren i den daglige driften av byggeplassen. Vi har ikke fullmakt til å ta beslutninger på vegne av styret uten deres godkjenning og vil avklare alle forhold før avgjørelser tas.

I prosjektgjennomføringen er det behov for kontaktpersoner i styret eller noen styret har oppnevnt, med mandat til å enklere avgjørelser på vegne av boligselskapet i den daglige driften.
Disse personene er det naturlig at blir med i byggemøtene og andre prosjektrelaterte aktiviteter.

Arbeider som gjennomføres i bebodd bygningsmasse krevende gode administrative systemer for å gi nok informasjon og tilstrekkelig oppfølging av hver enkelt eier.
Vi ivaretar dette ved å gjennomføre;

- Informasjonsmøte hvor omfang av prosjektet blir gjennomgått – hva som skal skje og når.
- Førbefaring i hver leilighet – omfang av prosjekt og hvilken påvirkning det har for den spesifikke leiligheten blir gjennomgått, spørsmål fra eier blir besvart.
- Ferdigbefaring i hver leilighet – ferdig resultat blir vurdert og funksjoner blir gjennomgått, eier tilbakemelder om de har funnet feil / mangler eller det er andre kommentarer.
- Spørreskjema – utarbeides og sendes ut før overtagelse for å kontrollere at alt er i orden.

I tillegg vil entreprenør gjennomføre et bestillingsmøte etter førbefaringen hvor hver enkelt eier får muligheten til å bestille fliser, tegne opp hvordan nytt bad skal se ut og eventuelt bestille egne tilvalg på nytt utstyr etc.

Vi benytter et elektronisk befaringsverktøy, Dalux, for å ivareta protokoller og bildedokumentasjon fra før- og ferdigbefaringene pr leilighet, befaringer i fellesarealer og for å dokumentere stikkprøvekontroller.

Formell overtagelse av prosjektet gjennomføres etter standarden når alle arbeider er ferdigstilt.

1.4 Møter og økonomioppfølging

Byggherremøte(r) avholdes med byggherre og prosjektledelsen, hvor hensikten er å informere styret om gjennomføring og avklare styrets oppfatning rundt tilbakeføring av standard eller besparelse av baderom.
Møtet avholdes i forkant av prosjektoppstart, samt underveis ved behov.

Byggemøter avholdes jevnlig hvor representanter fra byggherren og totalentreprenør deltar. Referatene fra disse møtene er retningsgivende for prosjektet med tanke på tilbakemeldinger og hvilke konklusjoner det er enighet om. Prosjektleder vil lede og referatføre møtet.

Prosjektleder utarbeider et anleggsbudsjett som oversendes styret for godkjenning.
Prosjektregnskapet føres fortløpende i forhold til godkjent betalingsplan fra entreprenør og godkjente endringsmeldinger behandlet av byggherre eller tilleggsbestillinger utover kontrakt.

Sluttrapport vil utarbeides som et sammendrag over komplett status i prosjektet. I sluttrapporten vil økonomien bli synliggjort med et vedlegg hvor prosjektregnskapet fremgår.

1.5 Andre forhold

OBOS har lang erfaring med bygging og forvaltning av boliger og utviklet et komplett tjenestetilbud mot dette segmentet. Disse tjenestene vil være tilgjengelig for OBOS Prosjekt i den daglige utførelsen av rehabiliteringsprosjektet. Dette gir oss trygghet for at vi kan søke intern hjelp i nærmest et hvilket som helst spørsmål som måtte dukke opp.

Vi kan bistå formidling av tjenester ved eksempelvis behov for juridiske utredninger, økonomiske analyser eller andre dokument utredninger. Disse tjenestene inngår ikke i vårt tilbud.

2. Referanser

Nedenfor er det satt opp et utvalg referanseprosjekter med kontaktpersoner hvor boligselskapet kan henvende seg for å få ytterligere informasjon. På forespørsel kan flere referanser oppgis.

Rør- og våtrom Lohøgda Borettslag – 777 leiligheter v/Terje Holmen Mobil: 911 15 218	Prosjektleder: Carina Hiorth
Fossheim Borettslag – 160 leiligheter v/Inger Marie Skinderhaug Mobil: 911 49 290	Thor Arne Breida
Bergensgata 3 – 29 leiligheter + næringslokale v/Donald Brown Mobil: 952 48 041	Monika Skarphagen
Rehabilitering av avløpsrør: Fagerholt Borettslag – 664 leiligheter v/Øyvind Stabell Mobil: 926 41 537	Jon Anders Bakke
Etablering av felles varmtvann med bergvarmepumpe Lohøgda Borettslag – 777 leiligheter v/Terje Holmen Tlf.: 911 15 218	Carina Hiorth
Avtrekksvarmepumpe knyttet til ventilasjon Solfjellet Borettslag v/Terje Aas Mobil: 934 19 449	Tor-Erlend Suhr
Dynekilgata 15 v/Johanne Lunde Mobil: 906 07 495	Carina Hiorth
Solceller og luft-vann varmepumper Klosterenga Borettslag v/Jan Olav Andersen Mobil: 909 96 223	Carina Hiorth
Utskiftning av varmerør og radiatorer Lerdalstoppen Borettslag v/Kurt Bastiansen Mobil: 404 48 082	Raymond Nielsen



Rehabiliteringsprosjekter

God planlegging er stikkordet for en vellykket gjennomføring.

For å få et vellykket og lønnsomt rehabiliteringsprosjekt med god kvalitet er god dialog og tid til forberedelser avgjørende. OBOS Prosjekt har lang erfaring som Prosjekt- og Byggeledere og kan hjelpe dere trygt fra start til slutt.

I tidligfase er det viktig å få kontroll på hva som skal gjøres, i hvilket omfang og om tiltakene er søknadspliktige.

Deretter utarbeides en beskrivelse på arbeidene som skal utføres. En god beskrivelse er grunnlaget for å kunne sammenligne priser, innhold og kvalitet i tilbudene fra entreprenørene. Før kontrakten signeres er det viktig å luke ut forbehold fra entreprenør og sikre at boligselskapet ikke tar unødvendig økonomisk risiko.

Under gjennomføringen er OBOS Prosjekt sin oppgave å sikre at entreprenøren leverer i henhold til kontrakt med tanke på tid, kostnad og kvalitet. OBOS Prosjekt sørger også for å ivareta styret sitt ansvar med tanke på sikkerhet, helse og arbeidsmiljø i henhold til byggherreforskriften.

Vanlige rehabiliteringsprosjekt for boligselskaper:

- klimaskall (tak, fasader, vinduer og dører)
- balkonger
- grøntanlegg
- drenering og bunnledninger
- parkeringsanlegg
- elektriske anlegg
- ventilasjon
- rør- og våtrom
- energikonvertering (energibrønner, varmepumpe etc.)

Vil du vite mer om hva vi kan hjelpe dere med?

Ta gjerne kontakt med oss på opas@obos.no, eller besøk vår hjemmeside obosprosjekt.no

SELVAAG PROSJEKT

SAMSPILLSAVTALE

i prosjekt: Industrigata 47 – Rør og våtromsrehabiltiering

1 PARTENE

Denne samspillsavtalen (”**Avtalen**”) er inngått 12.05.2025 mellom:

Sameiet Industrigata 47

Org.nr.: 982 518 008

Adresse: Hammersborg torg 1, 0179 Oslo

(”**Oppdragsgiver**”)

og

Selvaag Prosjekt AS

Org.nr.: 994 533 207

Adresse: Maridalsveien 323, 0881 Oslo

(”**Totalentreprenør**”)

Oppdragsgiver og Totalentreprenør er i det følgende også samlet benevnt («**Partene**»).

2 FORMÅL OG SAMSPILL

Denne Avtalen utfyller og konkretiserer Partenes mål, rettigheter og forpliktelser i prosjektet.

Prosjektet skal gjennomføres som samspillsentreprise. Partene forplikter seg med dette til åpent, ærlig og tillitsfullt samarbeid. Samarbeidet mellom Partene skal videre kjennetegnes ved at:

- Prosjektet gis høy prioritet slik at det avsettes tilstrekkelig tid og ressurser fra Partene
- Det defineres felles mål og avklares gjensidige forventninger til Prosjektet
- Målsetningene og forventninger følges opp underveis i Prosjektet
- Det er god og rettidig kommunikasjon mellom Partene

3 PROSJEKTET

Prosjektet består i korthet av følgende:

- Rehabilitering av rør og våtrom

Prosjektet gjennomføres i 2 faser:

1) Forprosjektet
2) Utførelsesfasen

I tillegg vil Totalentreprenøren følge opp leverandør- og underentreprenørenes forpliktelser i den etterfølgende reklamasjonsperioden.

4 FASE 1 - FORPROSJEKTET

Forprosjektet skal inneholde følgende leveranser:

Utarbeide funksjonsbeskrivelse, konkurranseutsette og innhente tilbud for fremlegging av budsjett til gjennomføring for:

- Utskiftning av vertikale avløpsrør med tilhørende grenrør til bad og kjøkken
- Utskiftning av vannrør fra innvendig hovedstoppekran i kjeller, horisontale kjellerstrekk, vertikale føringer til fordelingsskap i leiligheter/næring
- Våtromsrehabilitering av 22 enheter
- Opsjon: Rehabilitering av WC-rom i næringsareal
- Opsjon: Utskiftning eller oppgradering av felles berederanlegg dersom behov
- Opsjon: Utskiftning av bunnledning eller rørfornying (sprøyte/strømpe) avhengig av tilstand.

For forprosjektet gjelder de bestemmelser som fremgår av standardkontrakten NS 8402:2010 (Alminnelige kontraktsbestemmelser for rådgivningsoppdrag honorert etter medgått tid), med de avvik som fremgår av dette avtaledokumentet.

Forprosjektet starter ved signering av denne Avtalen, og avsluttes innen 6-8 uker. Fristen er ikke dagmulktbelagt, og oversittelse gir ikke grunnlag for krav på dagmulkt eller erstatning.

Partene plikter å samarbeide om å fremskaffe nødvendig informasjon om krav til leveransen. Oppdragsgiver plikter å delta på nødvendige møter, bidra til nødvendige avklaringer og godkjenne prosjektforutsetninger. Oppdragsgiver har også opplysningsplikt om eventuelle tidligere skader på kontraktsgjenstanden, relevante tilsynsrapporter eller relevante forsikringssaker.

Partene kan avtale at Totalentreprenøren kan engasjere eksterne arkitekter og konsulenter for deltakelse i prosjekteringen.

Forprosjektet skal avsluttes med beslutning om gjennomføring av fase 2. Beslutningen meddeles fra Oppdragsgiver til Totalentreprenøren.

5 OVERGANG FRA FASE 1 til 2 – BESLUTNINGSMØTE

Ved beslutning om gjennomføring av fase 2 skal Partene avholde et møte («beslutningsmøtet»).

Formålet med beslutningsmøtet er at Partene skal enes om forutsetningene for gjennomføringen av fase 2. Dette innebærer at Partene blant annet skal:

- avtale nødvendige tiltak og rammene for oppdraget i fase 2
- i fellesskap godkjenne utarbeidet prosjekteringsunderlag
- avtale prinsipper for sikkerhetsstillelse i fase 2
- avtale økonomiske rammebetingelser og faktureringsregler
- i fellesskap godkjenne overordnet fremdriftsplan og rapporteringsrutiner
- sørge for at Partene har nødvendige fullmakter

Det skal føres referat fra møtet. Dokumenter som Partene er enige om at skal gjelde for gjennomføringen av fase 2 (eksempelvis tilbud fra totalentreprenør, prosjekteringsgrunnlag, forutsetninger mv.) gjelder som en del av Avtalen og vedlegges referatet.

Møtereferatet skal signeres av Partenes representanter. Oppdragsgiver plikter å sørge for tilstrekkelig beslutningsmyndighet.

6 FASE 2 – UTFØRELSEN

Utførelsesfasen starter umiddelbart etter at Partene har avholdt beslutningsmøtet.

For utførelsesfasen gjelder de bestemmelser som fremgår av standardkontrakten NS 8407:2011 (alminnelige kontraktsbestemmelser for totalentrepriser), med de avvik som fremgår av dette avtaledokumentet og vedlegg 1.

Den nærmere beskrivelsen av Partenes rettigheter og forpliktelser i utførelsesfasen fremgår av vedlegg 1.

7 KONTRAKTSDOKUMENTER

Følgende dokumenter foreligger ved inngåelsen av denne avtalen og skal betraktes som en del av avtalen.

1) Dette avtaledokumentet
2) Bestemmelser knyttet til utførelsesfasen (vedlegg 1)

3) Totalentreprenørens timepriser (vedlegg 2)
4) Referat fra eventuelle avklaringsmøte(r)
5) Eventuelt tilbud/oppdragsbekreftelse for fase 1
6) Eventuell e-postkorrespondanse mellom partene av 02.05.2025
7) Dokumentasjon kamerakjøring Norva 24 Øst 31.10.209

De dokumentene som inngår i Avtalen, utfyller hverandre. Inneholder kontraktsdokumentene bestemmelser som strider mot hverandre, løses motstrid ved at dokumentene gis prioritet i ovenstående rekkefølge.

Partene vil utarbeide ytterligere dokumenter i fase 1 som skal inntas som avtaledokumenter. Hvilke dokumenter dette gjelder skal fremgå av referat fra beslutningsmøtet. Med mindre annet fremgår av referat fra beslutningsmøtet skal referatet med vedlegg ha prioritet etter punkt 2 ovenfor (bestemmelser knyttet til utførelsesfasen vedlegg 1).

8 VEDERLAG OG FAKTURERING

8.1 Åpen bok

Partene skal gjennomføre prosjektet etter prinsippet åpen bok. Dette innebærer blant annet at Oppdragsgiver skal ha direkte innsyn i prosjektets økonomi gjennom hele prosjektperioden.

8.2 Vederlag i fase 1 - forprosjektet

Forprosjektet gjennomføres til en fast pris på NOK 80 000,- eks.mva.

Avtalte tilleggsleveranser- eller tjenester faktureres etter medgått tid, med påslag på 15 %.

Dersom ikke annet er avtalt skjer fakturering en gang i måneden, med 30 dagers betalingsfrist.

8.3 Vederlag i fase 2 – utførelsesfasen

Dersom ikke annet er avtalt gjennomføres utførelsesfasen etter medgått tid, i henhold til timeprisene vedlagt Avtalen.

Fakturering skal skje i henhold til avtale mellom partene i beslutningsmøtet. Dersom ikke annet avtales skjer fakturering en gang i måneden, med 30 dagers betalingsfrist.

For øvrig gjelder følgende vilkår:

- Alle innkjøp og tjenester, samt kontraherte underentreprenører- og leverandører skal faktureres Oppdragsgiver med netto selvkost, tillagt 15 % påslag til Totalentreprenøren.

- Arbeid utført av eksterne arkitekter eller øvrige konsulenter skal faktureres Oppdragsgivere med påslag på 15 %.

- Prosjektledelse, byggeplassadministrasjon, prosjekteringsledelse, byggesaksrådgivning og øvrig rådgivning faktureres etter medgått tid. Kostnader til prosjektadministrasjon faktureres sammen med øvrige påløpte kostnader i prosjektet.

- Avtalens timepriser vil være gjenstand for regulering 1. juli hvert år. Regulering skjer i samsvar med årets lønnsjusteringer.

- Bestemmelsen i NS 8407 punkt 27.2.2 (innestående beløp) gjelder ikke.

9 RAPPORTERINGSRUTINER

Prosjektet skal ha god og sikker rapportering, både med hensyn til økonomi, SHA, fremdrift og avvik. Det skal foretas periodisk rapportering parallelt med fakturering, slik at rapporten er egnet til å understøtte og dokumentere fakturagrunnlaget.

Med mindre annet avtales rapporteres ikke kostnader knyttet til forprosjektet, herunder påløpt timeforbruk, som en del av utførelsesfasen.

10 SIKKERHETSSTILLELSE

Partene avtaler eventuell sikkerhetstillelse i beslutningsmøte. Dersom ikke annet avtales gjelder NS 8407 punkt 7 fra oppstart av fase 2.

Det stilles ikke sikkerhet i fase 1.

11 FORSIKRING

Partene skal tegne forsikring i henhold til gjeldende standardkontrakt for fasen av prosjektet. Forsikringsattest skal fremlegges for oppdragsgiver.

12 SÆRLIGE BESTEMMELSER

I søknadspliktige prosjekter forutsettes at nødvendige tillatelser fra offentlige myndigheter foreligger før arealene tas i bruk. Der hvor totalentreprenør har ansvarsrett for utførte arbeider skal ikke oppdragsgiver iverksette nye søknadspliktige arbeider før ferdigattest foreligger.

Partene er enige om at samarbeidet under denne avtalen er eksklusivt og at totalentreprenøren skal gjennomføre alle fasene av prosjektet. Oppdragsgiver har ikke rett til å benytte prosjekteringsmateriale utarbeidet av totalentreprenøren som grunnlag for å kontrahere andre enn totalentreprenøren. Oppdragsgiver kan kun benytte prosjekteringsmaterialet i tråd med denne avtalen. Dersom oppdragsgiver i strid med denne bestemmelsen kontraherer en annen til å utføre arbeid som omfattes av denne avtalen har totalentreprenøren krav på erstatning for sin positive kontraktsinteresse for ikke-utførte arbeider.

13 PARTENES REPRESENTANTER

Partene har utnevnt en representant hver som representerer parten i alle saker i prosjektet og som har fullmakt til å treffe alle beslutninger tilknyttet avtalen.

Oppdragsgiver skal oppnevne minst to personer som oppdragsgivers representanter i prosjektet.

Oppdragsgivers representanter:

Navn/stilling: _____ _____

E-post: _____ _____

Telefon: _____ _____

Totalentreprenørs representant:

Navn/stilling: Merete Kolstad Løberg

E-post: merete.loberg@selvaagprosjekt.no

Telefon: + 47 970 44 167

I forbindelse med beslutningsmøtet skal Totalentreprenør oppnevne en prosjektansvarlig og etablere et kompetent prosjekt-team for gjennomføring av prosjektet.

Partene kan kreve utskiftning av personell, dersom det foreligger saklig grunnlag for å kreve utskiftning.

14 UNDERSKRIFTER

Denne samspillsavtalen er utferdiget i 2 eksemplarer, med ett eksemplar til hver av partene.

_____ _____

Sted og dato Sted og dato

_____ _____

Styreleder i Industrigata 47 Adm. Direktør Selvaag Prosjekt AS

_____

Styremedlem i Industrigata 47

Vedlegg 1

SÆRLIGE BESTEMMELSER FOR UTFØRELSESFASEN

1 Totalentreprenørens ytelser i utførelsesfasen

I fase 2 av prosjektet skal Totalentreprenøren, for det tilfellet at det ikke er levert under fase 1, blant annet sørge for:

- nødvendig detaljprosjektering
- utarbeidelse av nødvendige tilbudsforespørsler for innkjøp og tjenester til prosjektet
- at hovedytelser konkurranseutsettes med mindre annet avtales
- prosjekt- og byggeledelse
- avholde byggherremøter og skrive referat fra møtene
- utarbeidelse og oppfølging av fremdriftsplaner og beslutningsplaner
- evaluere og å gi sin innstilling av mottatte tilbud
- inngå kontrakter som sørger for tilfredsstillende sikkerhet og garantier fra leverandører og underentreprenører, herunder også reklamasjonsansvar og ansvar for vederlagsfri utbedring av feil og mangler
- utarbeide byggebudsjett etter at underentreprenører/leverandører er valgt
- løpende økonomisk oppfølging av Prosjektet
- SHA gjennom hele Prosjektet
- god og sikker gjennomføring av avtalte arbeider
- utarbeide relevant og komplett FDV-dokumentasjon, og sørge for at ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende utarbeider relevant FDV-dokumentasjon innenfor sine ansvarsområder
- søke brukstillatelse og ferdigattest, samt påse at dette mottas og overleveres til oppdragsgiver

2 Oppdragsgivers ytelser i utførelsesfasen

I fase 2 av prosjektet skal Oppdragsgiver blant annet å sørge for:

- nødvendig beslutningsmyndighet i byggherrekomite for å unngå forsinkelser i forhold til beslutningsplan og fremdriftsplan
- løpende og rettidig godkjennelse av fremdriftsplan og øvrige dokumenter som er av betydning for gjennomføringen av Prosjektet
- løpende utbetalinger i henhold til avtalt fakturering
- deltakelse på alle møter som Totalentreprenøren innkaller til
- hurtig behandling og tilbakemelding/godkjenning av Totalentreprenørens forespørsler
- at eventuelle endringer/tilvalg i prosjektet blir varslet i god tid, slik at forsinkelser i prosjektet unngås
- å bidra til en entydig spesifikasjon av leveransen, herunder krav til tekniske anlegg, FDV-dokumentasjon mm.
- deltakelse med kvalifisert driftspersonell ved befaring og opplæring av de bygningsmessige- og tekniske anlegg

3 Partenes felles ytelser i utførelsesfasen:

Med bakgrunn i konkurranseutsetting og tilbudsevaluering skal Partene i fellesskap velge underentreprenører/leverandører til prosjektet. Totalentreprenøren innkaller til nødvendige møter, og sørger for å skrive referat fra møtene.

4 Varsler og krav

Totalentreprenøren gis fullmakt til å på vegne av Oppdragsgiver akseptere varsel om endringer fra underleverandørene som anses «mindre». Med mindre annet avtales foreligger «mindre» endringer der en endring ikke har vesentlige økonomiske eller fremdriftsmessige konsekvenser. Dersom Totalentreprenøren aksepterer slike endringer, skal dette varsles Oppdragsgiver i etterkant.

Totalentreprenøren plikter å videresende varsel og krav fra underleverandørene til Oppdragsgiver innen rimelig tid. Oppdragsgiver må besvare varslene innen to arbeidsdager fra varselet mottas. Manglende eller forsinket svar gir Totalentreprenøren fullmakt til å treffe beslutning også for endringer som ikke anses mindre.

Alle varsel og krav kan sendes per e-post til Oppdragsgivers representant.

5 Testing og opplæring

NS 8407 punkt 36.1 erstattes av følgende:

I rimelig tid før overlevering skal Totalentreprenøren varsle om kontroll, innregulering og eventuell fullskalatesting av tekniske anlegg. Oppdragsgiver vil delta på dette dersom han ønsker det. Totalentreprenøren skal dokumentere gjennomføringen og resultatet, samt eventuelle aksjoner av testene. Partene kan avtale at Totalentreprenøren skal gjennomføre prøvedrift før eller etter overtakelse.

Totalentreprenøren skal sørge for at det gis opplæring i alle tekniske installasjoner før overlevering.

6 Prosjekterings- og FDV-dokumentasjon

NS 8407 punkt 36.2 erstattes av følgende:

Totalentreprenøren skal sørge for at FDV-dokumentasjon utarbeides av de ansvarlig prosjekterende og ansvarlig utførende innenfor sine ansvarsområder.

Totalentreprenøren skal, i egenskap av ansvarlig søker (SØK), påse at nødvendig FDV-dokumentasjon forelegges innen tre uker etter overtakelse av arbeidene, og er ansvarlig for at dokumentasjonen er kontrollert og komplett. Totalentreprenøren er videre ansvarlig for at dokumentasjonen er samordnet og overlevert oppdragsgiver før ferdigattest. Oppdragsgiver skal kvittere for at dokumentasjonen er mottatt.

7 Overtakelse

NS 8407 punkt 36.3 og 37 gjelder med følgende presiseringer:

Totalentreprenøren skal innen rimelig tid (normalt to uker) før ferdigstillelse innkalle Oppdragsgiver til overtakelsesbefaring. Før overtakelsesbefaring skal Totalentreprenøren ha sluttbefaring av egne arbeider og opplyse Oppdragsgiver om hvilke arbeider som er utestående. På overtakelsesbefaring skal Partene i fellesskap befare kontraktsarbeidene.

Det skal føres protokoll fra overtakelsesbefaring. Av protokollen skal alle mangler og utestående arbeider fremgå, og frister for utbedring av disse. Protokollen skal signeres av Partene.

Reklamasjonsfristen begynner å løpe ved signering av protokollen.

8 Forsinkelse

Partenes forsinkelse i utførelsesfasen reguleres av NS 8407. Oppdragsgiver kan kreve dagmulkt eller erstatning for de tilfeller Totalentreprenøren har et tilsvarende berettiget krav mot sine underentreprenører- eller leverandører.

9 Sluttoppgjør

Totalentreprenøren skal sende Oppdragsgiver en sluttoppstilling med sluttfaktura innen to måneder etter overtakelse. Det vises til NS 8407 punkt 39 som gjelder for gjennomføring av sluttoppgjøret.

10 Reklamasjonsperioden

Totalentreprenøren følger opp underleverandørenes forpliktelser gjennom hele reklamasjonsperioden. Totalentreprenøren kan ikke fakturere for medgått tid for arbeid knyttet til mangler og reklamasjonsarbeider, men har krav på dekning av sine kostnader i forbindelse med utlevering av prosjekterings-materialet og eventuelt tidligere gjennomført opplæring eller overlevert FDV-dokumentasjon.

Oppdragsgiver plikter i reklamasjonsperioden å varsle Totalentreprenøren om feil og mangler uten ugrunnet opphold. For øvrig gjelder NS 8407 punkt 42.

Vedlegg 2

TIMEPRISER

Tilstandsvurdering

INDUSTRIGATEN 47B - TERRASSE

Bestiller:
Sameiet Industrigaten 47

Adresse: Industrigaten 47B

Befaring:

Tilstede:
David Schiøtt

Olav Myhre - Våtrom AS

Årsak:

Årsaken til befaringen var å vurdere tilstanden på terrasse-dekke samt sluk.

Tilstand:

Tilstand på terrassen er at den er tett foreløpig så lenge sluket renses regelmessig. Det er dårlig annkomst til sluk. Ved tett sluk stiger vannstand til det renner over oppkant under blekk og inn i leilighet eller tilstøtende innerom og gjør skade på bygning. Det er ikke etablert sikkerhetsutgang for vann ut i fasade. Eksiterende asfaltpapp er i ferd med å få og har materialtretthet flere steder som naturlig følge av alder etter vær og vind. Det anbefales å bytte tettesjikt etter ca 25-30 år. Alder i dette tilfelle vurderes til godt oversteget dette.

Konklusjon:

Hele terrassen er sammenhengende og anbefales og byttes på grunn av både alder og ikke tilstrekkelig løsninger.

Tiltak:

Rive av terrasebord med tilfarere

Fjerne beslag rundt kanter og dører

Fjerne papp og isolasjonsplater

Bytte sluk til godkjent taksluk

Etablere minst ett utløpsrør ut av fasade, i dette tilfelle vil jeg anbefale ett i hver ende

Legge nye isolernde fallplater

Montere ny membran eller papp, foliemembran anbefales da det er lettere å vedlikeholde

Montere nye beslag rundt kanter og dører

Montere nye tilfarere og nytt tre gulv

Etablere stålrist over sluk med synlighet til sluk

Annet:

Få på plass rutiner for rensing av sluk som innraporteres til styret, det er anbefalt ca 4 ganger i året eller ved behov.

Med vennlig hilsen

Olav Myhre

Faglig leder

OBOS Prosjekt – Oslo
Ulvenveien 82E
v/ OBOS Postboks 6666 St. Olavs Plass
0129 Oslo

www.obosprosjekt.no

Foretaksregisteret
NO 931 536 532 MVA

Se Industrigaten 47
v/Ingvild Jøranli
Tuengen Allé 32 S
0374 Oslo

Deres referanse	Vår referanse	Dato
Ingvild Jøranli	Raymond Nielsen	09.04.2025

1106 Se Industrigaten 47 – Tilbudsbrev

Forslag til avtale om prosjektadministrasjon

Viser til telefonsamtale 03.04.25 og deltakelse i styremøte 07.04.25 tilbyr vi med dette våre tjenester i forbindelse med «Utskiftning av sanitæranlegg, rehabilitering av våtrom» i deres boligselskap, hvor prosjektomfanget og tilbudet er definert i forhold til styret ønsker.

OBOS Prosjekt AS tilbyr å bistå boligselskapet gjennom prosessen fra forberedende arbeider frem til ferdigstillelse av prosjektet, hvor vi i størst mulig grad søker og avlaster styret.

I det etterfølgende spesifiseres de oppgaver som naturlig hører inn i den enkelte fase i prosjektet.
Dette gjelder både styrets forpliktelser overfor entreprenør og styrets forpliktelser vedrørende kommunikasjon med leilighetseiere. Nedenfor angis hovedoppgaver som er priset inn i den enkelte fasen.

Fase 0 - Forberedende arbeider før og mellom fasene nedenfor – omfang etter avtale

Forberedende arbeider omfatter alle nødvendige avklarings- og prosessarbeider i hele prosjektgjennomføringen utover innhold i øvrige faser, som eksempelvis;

- Avklaring med styret om innhold og omfang av arbeidet.
- Befaring på stedet for vurdering av omfang og løsninger.
- Avklare med styret om det skal søkes om støtteordninger fra Enova, kommunen og liknende, samt bistand med utarbeidelse av aktuelt materiale.
- Utarbeide informasjonsmateriell og delta i informasjonsmøte, samt bistå i generalforsamling/årsmøte og andre relevante møter.
- Bistå med utarbeidelse av byggebudsjett og liknende som grunnlag for vedtak i boligselskapet.
- Innhente likviditetsanalyse fra OBOS Banken for vurdering av felleskostnader knyttet til ønskede tiltak.
- Nødvendig avklaringer av omfang og arbeider med næringslokaler.

Arbeidet tilbys utført på løpende timer av kr 1.590, - eks. mva. pr. time.

Fase 1 - Tilbudsforespørsel

- Utarbeide beskrivelse for innhenting av tilbud basert på NS8407 for totalentrepriser.
  Beskrivelsen vil inneholde administrativ- og juridisk del (kontraktsbestemmelser), i tillegg til en teknisk beskrivelse av hvilke arbeider som ønskes utført og mulige opsjoner.
- Byggherrens ansvar for Sikkerhet, Helse og arbeidsmiljø (SHA) tilrettelegges for prosjektet gjennom en SHA-plan, som utarbeides og vedlegges tilbudsforespørselen.
- Oversendelse av tilbudsdokumenter til styret for gjennomgang og kommentarer.
- Organisere tilbudsutsendelse til 4-5 antall kvalifiserte entreprenører etter styret valg.
- Gjennomføre og referatføre en tilbudsbefaring.
- Bistå inviterte tilbydere i tilbudsfasen.
- Foreta lukket tilbudsåpning – tilbudsprotokoll oversendes styret.

Arbeidet tilbys til fastpris kr 110.000, - eks. mva.

Transaksjon 09222115557543845301 Signert RN, JAB
BESKYTTET

Fase 2 - Evaluering og kontrahering

- Sammenstilling og kontrollregning av innkomne tilbud.
- Evaluering av priser og innhold i tilbud.
- Avklaringer med entreprenører ved uklarhet i innkomne tilbud.
- Utarbeide beslutningsgrunnlag til styret for valg av entreprenører som innkalles til oppklarende møte.
- Avholde inntil 2 oppklarende møter med aktuelle tilbydere som styret velger, samt skrive referat.
- Utarbeide beslutningsgrunnlag til styret for valg av entreprenør som skal kontraheres.
- Gjennomføre kontraktsavklaring med entreprenør på bakgrunn av byggherres valg.
- Avholde kontraktsmøte med entreprenør valgt av styret og referatføre dette.
- Utarbeide kontrakt mellom byggherre og entreprenør.

Arbeidet tilbys til fastpris kr 100.000, - eks. mva.

Fase 3 - Prosjekt- og byggeledelse i gjennomføringsfasen

Hovedhensikten med en prosjekt- og byggeledelse er å ivareta at kontraktens omfang blir levert og gjennomført som avtalt på vegne av boligselskapet. Tidsforbruket på plassen vil variere i gjennomføringsfasen.

Følgende hovedoppgaver er lagt til grunn for tilbudet:

Innledende arbeider før oppstart på byggeplass:

- Byggherremøte(r) (oppstartsmøte) – avholdes og referatføres
- Avklare fullmakter og prosess med styret for gjennomføringsfasen.
- Bistå styret med utarbeidelse av informasjon til eierne.
- Sørge for forhåndsmelding til arbeidstilsynet.
- Avholde byggemøte nr 1 og gjennomgå prosjektert underlag med entreprenør og byggherre.
- Bistå styret i enkeltsaker med eiere knyttet til prosjektgjennomføringen.
- Bistå styret i oppfølging av prosjekt sammen med forvaltningsrådgiver.
- Informasjonsmøte med eiere før oppstart om prosjektgjennomføringen.

Oppfølging av entreprenør og prosjektgjennomføring:

- Prosjekteringsunderlag – påse at entreprenør fremlegger prosjektert underlag før oppstart.
- Bruk av digitalt befaringsverktøy for kartlegging og dokumentasjon (Dalux)
  - Før- og del-/kontrollbefaring i alle leiligheter.
  - Før- og del-/kontrollbefaring i berørte fellesområder – ute og inne.
  - Stikkprøvekontroller av utførelse i henhold til krav gitt i prosjektdokumentene*.
- Byggemøter med entreprenør og byggherre – avholdes og referatføres.
  - Oppfølging av fremdriftsplan.
  - Oppfølging av tekniske løsninger.
  - Sikre informasjonsflyt i prosjektet – følge opp prosjektrelaterte enkeltsaker.
  - Følge opp økonomiske varslinger.
  - Sikre byggherrens ansvar for SHA oppfølging i utførelsesfasen.
- Økonomioppfølging
  - Utarbeidelse anleggsbudsjett for godkjenning av styret.
  - Oppfølging garanti og forsikring.
  - Kontroll av fakturaer – oppfølging av fakturert opp mot fremdriftsplan.
  - Kontroll av endringsvarsler – oversende anbefaling til styret for behandling av varselet.
  - Gjennomgang av sluttoppgjør.
  - Utarbeide enkelt prosjektregnskap.
- Avholde overtakelsesforretning med protokoll inkludert mangelliste.
- Stikkprøvekontroll av entreprenørens FDV – påse at FDV leveres i FDV modulen på Styrerommet.no.

Arbeidet kan tilbys til fastpris kr 250.000, - eks. mva.

Vi antar en produksjonsperiode på ca. 2 mnd. samt 1 mnd. til for og etterarbeider.
Betalingsplan oversendes styret for endelig godkjenning når fremdriften er kjent.

Transaksjon 09222115557543845301 Signert RN, JAB
BESKYTTET

Fase 4 – Oppfølging etter produksjonsperioden

Oppfølging etter produksjonsperioden vil omfatte arbeider som ikke er definert under de ulike fasene eller i tilfeller hvor avslutningen av prosjektet strekker seg lengre ut i tid enn det de månedlige beløpene angir i betalingsplanen, som eksempelvis;

- Oppfølging av sluttoppgjør og eventuelle innsigelser.
- Oppfølging av mangellisten fra overtakelsesforretningen.
- Oppfølging av søknad og mottak av ferdigattest.
- Evalueringsmøter med styret / eierne (eksempelvis generalforsamling / årsmøte).
- Reklamasjon som kommer i garantiperioden.
- 1 års oppfølging av kontraktsarbeid.
- 3 års oppfølging av kontraktsarbeid.
- 5 års oppfølging av kontraktsarbeid.

Arbeidet tilbys utført på løpende timer av kr 1.590, - eks. mva. pr. time
Omfang og type arbeid avklares med styret før det utføres.

UK – Myndighetspålagt uavhengig kontroll

Prosjektet er søknadspliktig og dette medfører en myndighetspålagt uavhengig kontroll etter gjeldende plan- og bygningslov. Tiltakshaver som er boligselskapet, må derfor besørge at det engasjeres et foretak for å gjennomføre uavhengig kontroll. OBOS Prosjekt har sentral godkjenning for dette arbeidet og kan bistå med oppgaven.

Arbeidet tilbys til fastpris kr 25.000, - eks. mva.

Sikkerhet, Helse og Arbeidsmiljø

Forskrift om «Sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på bygge- eller anleggsplasser» (byggherreforskriften) pålegger byggherren et ansvar for at sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) blir ivaretatt ved planlegging og gjennomføring av byggeprosjekter, se vedlegg.
OBOS Prosjekt AS tilbyr seg å følge opp byggherrens ansvar i prosjekterings- og gjennomføringsfasen som en inkludert del av tilbudet for de ulike fasene.

Miljøsanering og ombrukskartlegging

Søknadspliktige arbeider kan få et myndighetspålagt krav om å utarbeide en miljøsaneringsrapport og ombrukskartlegging for arbeidet. Dette innebærer at berørt bygningsmasse og tekniske anlegg må kartlegges med hensyn til helse- og miljøfarlige stoffer, samt om berørte deler er egnet til ombruk.
Totalentreprenøren kan gi pris på dette i forbindelse med tilbudsprisen, men dette arbeidet kan gjennomføres i tidlig fase som underlag til tilbudsbeskrivelsen. OBOS Prosjekt kan bistå med denne oppgaven dersom det er ønskelig å kartlegge i forkant av tilbudsbeskrivelsen.

Oppfølging - seriøsitetskrav

Utfordringer med arbeidslivskriminalitet i bygg- og anleggsnæringen krever nye og effektive tiltak. Aktører i byggebransjen har utarbeidet spesielle bestemmelser i form av Seriøsitetskrav for å ivareta ovennevnte problemstilling gjennom strengere krav. Viktige virkemidler i så måte blir å utarbeide prosjekt- og kontrakts-dokumenter som bidrar til å motvirke sosial dumping og arbeidslivskriminalitet. Standard kontraktsbestemmelser fra OBOS Prosjekt AS søker å ivareta dette og stiller blant annet krav til faglærte håndverkere og lærlinger i prosjektene, HMS-kort, og begrensninger i adgangen til bruk av underleverandører.

Prosjekt- og byggeledelse

Vi er prosjekt- og byggeledere med bred fagbakgrunn og erfaring fra denne typen oppdrag i deres bygningsmasse. Det gir stor fleksibilitet og trygghet for leveransen, da vi kan vikariere for hverandre og har god intern faglig støtte.

Vi har god forståelse av kompleksiteten i prosjekter som utføres i boligselskaper og kjenner viktigheten av å ha gode systemer for å gi informasjon og ivareta kommunikasjonen med styret og leilighetseierne, samt oppfølgingen av kontrakten mellom entreprenør og boligsselskapet ved å bistå styret i prosjektgjennomføringen.

Forutsetninger

- Tilbudet er basert på de foran nevnte aktiviteter, og det er lagt til grunn at tiltaket er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og at totalentreprenøren forestår de nødvendige søknader.
  - Ved uforutsette endringer/hendelser i kontrakten mellom byggherre og entreprenør som medfører behov for tilleggsbefaringer/tilleggsoppfølging vil det påløpe kostnader for ekstra oppfølging av kvalitet og tekniske løsninger – dette vil i tilfelle varsles og faktureres iht. påløpte timer.
- Fase 3 ansees som avsluttet ved avholdt overtakelsesforretning og gjennomgang av sluttoppgjør mellom BH og entreprenør. Oppfølging/bistand utover dette utføres honorert på løpende timer.
- Oppfølging av/korrespondanse med leilighetseiere forutsettes utført ifm. før og kontrollbefaring.
- Tilleggsoppgaver til oppdraget må bestilles skriftlig av boligselskapet.
- Boligselskapet er selv ansvarlig for å sende eventuelle søknader om støtteordninger (Enova, kommune eller lignende) i henhold til fastsatte frister.
- *Stikkprøvekontroll under utførelse gir ingen garanti for feilfri leveranse fra entreprenører. Våre stikkprøvekontroller overtar ikke entreprenørens ansvar for egenkontroll av kvalitet og utførelse
- Boligselskapet sørger selv for nødvendig finansiering for gjennomføring av prosjektet.
  OBOS Prosjekt AS kan eventuelt bistå etter nærmere avtale.
- Våre standard oppdragsbestemmelser legges til grunn for oppdraget og fremgår av vedlegg.

Vi takker for forespørselen og håper at tilbudet er i tråd med boligselskapet sin forventning.

Med vennlig hilsen
OBOS Prosjekt AS

Raymond Nielsen – Avdelingsleder VVS

Jon Anders Bakke – Prosjektleder

Vedlegg: Standard oppdragsbetingelser, Prosjektgjennomføring og referanser, rehabilitering
Kopi OBOS Eiendomsrådgiver v/ SMB AVD

Se også: Vår hjemmeside www.obosprosjekt.no for mer informasjon om våre tjenester

OBOS Prosjekt

Standard oppdragsbetingelser

Anvendelsesområde
Oppdraget utføres innenfor rammen av de nedenfor nevnte betingelser og ansvarsforhold, og i henhold til NS 8402 / NS 8404 i den grad dette dokumentet eller senere avtale mellom partene ikke bestemmer annet. Betingelsene supplerer vårt skriftlige tilbud, og inngår som en del av oppdragsavtalen.

Offentlige avgifter
Eventuelle endringer av størrelse eller grunnlag for offentlige avgifter, f.eks. mva., medfører tilsvarende justering av honoraret.

Timehonorar
Fakturering etter medgått tid skjer normalt sett en gang pr. måned. I tillegg til timesats kommer 4 % påslag for dekning av utstyr og administrasjonskostnader. Alle oppgitte priser er eks. mva.

Fastprishonorar
Fakturering skjer etter avtalt faktureringsplan eller som a-konto avdrag en gang pr. måned.
Honoraret inkluderer leveranseomfang definert i tilbudet, dersom ikke annet er avtalt.
Alle oppgitte priser er eks. mva.

Justering av honorar
For timehonorerte oppdrag justeres timesatsene den 1. september hvert år.
Prisjustering beregnes etter «Konsumprisindeks for varer og tjenester, etter leveringssektor (herunder «tjenester hvor arbeidskraft dominerer») med basis i indeks for tidspunkt for tilbudsdato.

For fastprisoppdrag prisjusteres honorar 12 måneder etter tilbudsdato. Prisjusteringen faktureres løpende og beregnes etter «Konsumprisindeks for varer og tjenester, etter leveringssektor (herunder «tjenester hvor arbeidskraft dominerer») med basis i indeks for tidspunkt for tilbudsdato.

I avtaler med fastprishonorar og øvre timehonorartak forutsettes dette regulert dersom det blir endringer i prosjektet i form av byggevolum, entrepriseform, byggetid eller andre forhold som påvirker arbeidsmengden.

Bistand knyttet til oppfølging og kontroll av lover for forskrifter, forespørsler eller pålegg fra offentlig myndighet eller tilsyn, samt bistand ved rettstvister honoreres etter medgått tid til gjeldende timesats.

Øvrige vilkår
- Transportkostnader i forbindelse med oppdraget faktureres oppdragsgiver om ikke annet er avtalt, som kjøregodtgjørelse kr. 6,- pr. km + bomavgift + parkering, eller annen hensiktsmessig reisemetode.
- For pålagte aktiviteter utover normal arbeidstid (kl. 07.00 – 16.00) beregnes et tillegg på 50% av avtalt timepris eks. mva. pr. time.
- Eksterne utgifter til kopiering, underleverandører og andre tilleggskostnader viderefaktureres med et 15% påslag på faktura.
- Utenbys reiser og opphold i tjenesten forutsettes avtalt på forhånd og faktureres i henhold til «Regulativ ved reiser for Statens regning».
- Fakturering av påløpt arbeid skjer normalt månedlig med forfall på 28 dager.

Tilbudets gyldighet
Tilbudet er gyldig i 3 måneder.

Ansvarsforhold
OBOS Prosjekt AS har en ansvarsforsikring som tilfredsstiller kravene i NS 8402 / NS 8404.

BESKYTTET Transaksjon 09222115557543845301 Signert RN, JAB Side 5

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543845301

Dokument

Tilbudsbrev (PDF)
Hoveddokument
5 sider
Initiert på 2025-04-09 13:50:02 CEST (+0200) av Raymond Nielsen (RN)
Ferdigstilt den 2025-04-09 13:51:09 CEST (+0200)

Underskriverne

Raymond Nielsen (RN)
OBOS Prosjekt AS
Organisasjonsnr. 931536532
raymond.nielsen@obos.no
+47 950 66 362

Signert 2025-04-09 13:51:09 CEST (+0200)

Jon Anders Bakke (JAB)
OBOS Prosjekt AS
jon.anders.bakke@obos.no
+4792868004

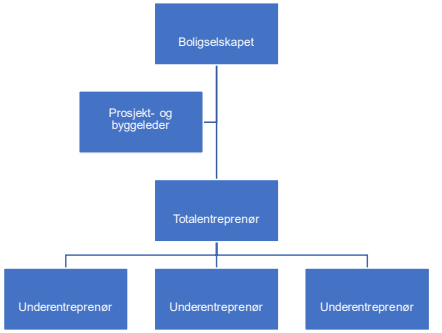
Signert 2025-04-09 13:51:08 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify

Vedlegg til tilbud

1. Prosjektgjennomføring

1.1 Organisering av prosjektet



Boligselskapet ved styret, er byggherre med all beslutningsmyndigheten i innledende faser og i prosjektgjennomføringen.

Prosjekt- og byggeleder vil bistå boligselskapet i prosjektgjennomføringen med oppfølging av kontraktens definerte avtale og forhold som er knyttet til denne, samt innenfor de rammer og eventuelle fullmakter boligselskapet har definert for gjennomføringen av prosjektet.

1.2 Tilbudsunderlag og kontrahering

Prosjektleder utarbeider et tilbudsunderlag for totalentreprise etter NS8407. Beskrivelsen utarbeides med boligselskapets ønskede omfang av arbeider som skal gjennomføres, samt eventuelle tilleggsarbeider (opsjoner) det kan være av interesse for boligselskapet å få prissatt i forkant av prosjektet.

De utvalgte entreprenørene benytter tilbudsbeskrivelse sammen med tilbudsbefaringen i boligselskapet som grunnlag for deres forståelse av omfanget og tilbudet de gir.

Tilbudsprisene sammenstilles og innholdet i tilbudene gjennomgås av prosjektleder, før boligselskapet mottar en innstilling på hvilke(n) entreprenør(er) de bør gå videre med til oppklarende møte. Boligselskapet ved styret avgjør hvilke(n) entreprenør(er) de ønsker å gjennomføre oppklarende møte med.

Oppklarende møte skal avklare forhold rundt det inngitte tilbudet dersom entreprenøren har definert egne forbehold eller det er andre uklarheter i tilbudet. Hensikten med møte er å sikre at begge parter har en felles forståelse av omfang og pris på kontraktsarbeidet.

Tilbakemeldinger fra entreprenøren(e) etter oppklarende møte gjennomgås av prosjektleder, før en vurdering av de ulike entreprenør(ene) og deres tilbud oversendes til boligselskapet. Boligselskapet ved styret tar en avgjørelse på hvilken entreprenør de ønsker å gå videre til kontraktsmøte med.

Kontraktsmøte gjennomføres for å avklare de siste detaljer av omfang og pris før kontraktsdokumentet for arbeidet utarbeides.

1.3 Gjennomføringsfasen

Vår rolle som prosjekt- og byggeleder er å representere byggherren ovenfor entreprenøren i den daglige driften av byggeplassen. Vi har ikke fullmakt til å ta beslutninger på vegne av styret uten deres godkjenning og vil avklare alle forhold før avgjørelser tas.

I prosjektgjennomføringen er det behov for kontaktpersoner i styret eller noen styret har oppnevnt, med mandat til å enklere avgjørelser på vegne av boligselskapet i den daglige driften.
Disse personene er det naturlig at blir med i byggemøtene og andre prosjektrelaterte aktiviteter.

Arbeider som gjennomføres i bebodd bygningsmasse krevende gode administrative systemer for å gi nok informasjon og tilstrekkelig oppfølging av hver enkelt eier.
Vi ivaretar dette ved å gjennomføre;

- Informasjonsmøte hvor omfang av prosjektet blir gjennomgått – hva som skal skje og når.
- Førbefaring i hver leilighet – omfang av prosjekt og hvilken påvirkning det har for den spesifikke leiligheten blir gjennomgått, spørsmål fra eier blir besvart.
- Ferdigbefaring i hver leilighet – ferdig resultat blir vurdert og funksjoner blir gjennomgått, eier tilbakemelder om de har funnet feil / mangler eller det er andre kommentarer.
- Spørreskjema – utarbeides og sendes ut før overtagelse for å kontrollere at alt er i orden.

I tillegg vil entreprenør gjennomføre et bestillingsmøte etter førbefaringen hvor hver enkelt eier får muligheten til å bestille fliser, tegne opp hvordan nytt bad skal se ut og eventuelt bestille egne tilvalg på nytt utstyr etc.

Vi benytter et elektronisk befaringsverktøy, Dalux, for å ivareta protokoller og bildedokumentasjon fra før- og ferdigbefaringene pr leilighet, befaringer i fellesarealer og for å dokumentere stikkprøvekontroller.

Formell overtagelse av prosjektet gjennomføres etter standarden når alle arbeider er ferdigstilt.

1.4 Møter og økonomioppfølging

Byggherremøte(r) avholdes med byggherre og prosjektledelsen, hvor hensikten er å informere styret om gjennomføring og avklare styrets oppfatning rundt tilbakeføring av standard eller besparelse av baderom.
Møtet avholdes i forkant av prosjektoppstart, samt underveis ved behov.

Byggemøter avholdes jevnlig hvor representanter fra byggherren og totalentreprenør deltar. Referatene fra disse møtene er retningsgivende for prosjektet med tanke på tilbakemeldinger og hvilke konklusjoner det er enighet om. Prosjektleder vil lede og referatføre møtet.

Prosjektleder utarbeider et anleggsbudsjett som oversendes styret for godkjenning.
Prosjektregnskapet føres fortløpende i forhold til godkjent betalingsplan fra entreprenør og godkjente endringsmeldinger behandlet av byggherre eller tilleggsbestillinger utover kontrakt.

Sluttrapport vil utarbeides som et sammendrag over komplett status i prosjektet. I sluttrapporten vil økonomien bli synliggjort med et vedlegg hvor prosjektregnskapet fremgår.

1.5 Andre forhold

OBOS har lang erfaring med bygging og forvaltning av boliger og utviklet et komplett tjenestetilbud mot dette segmentet. Disse tjenestene vil være tilgjengelig for OBOS Prosjekt i den daglige utførelsen av rehabiliteringsprosjektet. Dette gir oss trygghet for at vi kan søke intern hjelp i nærmest et hvilket som helst spørsmål som måtte dukke opp.

Vi kan bistå formidling av tjenester ved eksempelvis behov for juridiske utredninger, økonomiske analyser eller andre dokument utredninger. Disse tjenestene inngår ikke i vårt tilbud.

2. Referanser

Nedenfor er det satt opp et utvalg referanseprosjekter med kontaktpersoner hvor boligselskapet kan henvende seg for å få ytterligere informasjon. På forespørsel kan flere referanser oppgis.

	Prosjektleder:
Rør- og våtrom Lohøgda Borettslag – 777 leiligheter v/Terje Holmen Mobil: 911 15 218	Carina Hiorth
Fossheim Borettslag – 160 leiligheter v/Inger Marie Skinderhaug Mobil: 911 49 290	Thor Arne Breida
Bergensgata 3 – 29 leiligheter + næringslokale v/Donald Brown Mobil: 952 48 041	Monika Skarphagen
Rehabilitering av avløpsrør: Fagerholt Borettslag – 664 leiligheter v/Øyvind Stabell Mobil: 926 41 537	Jon Anders Bakke
Etablering av felles varmtvann med bergvarmepumpe Lohøgda Borettslag – 777 leiligheter v/Terje Holmen Tlf.: 911 15 218	Carina Hiorth
Avtrekksvarmepumpe knyttet til ventilasjon Solfjellet Borettslag v/Terje Aas Mobil: 934 19 449	Tor-Erlend Suhr
Dynekilgata 15 v/Johanne Lunde Mobil: 906 07 495	Carina Hiorth
Solceller og luft-vann varmepumper Klosterenga Borettslag v/Jan Olav Andersen Mobil: 909 96 223	Carina Hiorth
Utskiftning av varmerør og radiatorer Lerdalstoppen Borettslag v/Kurt Bastiansen Mobil: 404 48 082	Raymond Nielsen



Rehabiliteringsprosjekter

God planlegging er stikkordet for en vellykket gjennomføring.

For å få et vellykket og lønnsomt rehabiliteringsprosjekt med god kvalitet er god dialog og tid til forberedelser avgjørende. OBOS Prosjekt har lang erfaring som Prosjekt- og Byggeledere og kan hjelpe dere trygt fra start til slutt.

I tidligfase er det viktig å få kontroll på hva som skal gjøres, i hvilket omfang og om tiltakene er søknadspliktige.

Deretter utarbeides en beskrivelse på arbeidene som skal utføres. En god beskrivelse er grunnlaget for å kunne sammenligne priser, innhold og kvalitet i tilbudene fra entreprenørene. Før kontrakten signeres er det viktig å luke ut forbehold fra entreprenør og sikre at boligselskapet ikke tar unødvendig økonomisk risiko.

Under gjennomføringen er OBOS Prosjekt sin oppgave å sikre at entreprenøren leverer i henhold til kontrakt med tanke på tid, kostnad og kvalitet. OBOS Prosjekt sørger også for å ivareta styret sitt ansvar med tanke på sikkerhet, helse og arbeidsmiljø i henhold til byggherreforskriften.

Vanlige rehabiliteringsprosjekt for boligselskaper:

- klimaskall (tak, fasader, vinduer og dører)
- balkonger
- grøntanlegg
- drenering og bunnledninger
- parkeringsanlegg
- elektriske anlegg
- ventilasjon
- rør- og våtrom
- energikonvertering (energibrønner, varmepumpe etc.)

Vil du vite mer om hva vi kan hjelpe dere med?

Ta gjerne kontakt med oss på opas@obos.no, eller besøk vår hjemmeside obosprosjekt.no

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte SAMEIET INDUSTRIGATEN 47

Organisasjonsnummer:
Møtet ble avholdt 11. juni kl. 19:00, Thon Hotel Slottsparken.

Antall stemmeberettigede som deltok:
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt:

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:
Tina Nordengen Dysthe v/OBOS er valgt.

✓

Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

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

✓

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:
Som protokollfører ble Tina Nordengen Dysthe valgt. Som protokollvitner ble Øivind Bjørnstad og Tobias Rognstad er valgt.

✓

Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓

Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓

Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60.000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 60.000

✓

Valg av tillitsvalgte

Ingvild Jøranli

Følgende ble valgt:

Følgende stilte til valg:
Ingvild Jøranli

Styremedlem
Følgende ble valgt:

Følgende stilte til valg:
David Schiøtt

Følgende ble valgt:

Følgende stilte til valg:
Tobias Rognstad

Rørfornying - prosjektledelse

Både vann- og avløpsrør må rehabiliteres. Styret ønsker å engasjere ekstern prosjektleder. Dette igangsettes med å engasjere Obos Prosjekt eller Selvaag Prosjekt til å innhente anbud. Dette er kun igangsetting av fase 1 (se vedlegg).

På et senere tidspunkt vil sameierne stemme over hvilket anbud som skal velges og hva som skal gjøres.

Styrets innstilling
Styret gis fullmakt til å engasjere Selvaag prosjekt til å sette i gang fase 1, og om nødvendig sørge for finansiering. Estimert kostnad ca 80.000,- eks mva.

Forslag til vedtak:
Styret engasjerer Selvaag prosjekt til å starte fase 1. Forprosjektet dekkes av tilgjengelige midler, eventuelt bruk av kassakreditt.

✓

Utett terrassedekke - sluk

Våren 2024 var det massiv vanninntrengning fra terrasse i 5. etg inn mot bakgården i B-oppgangen, som ledet til vannsøyle som sto ut i oppgangen mellom 4. og 5. etasje. Utbedring av følgeskadene tok fem måneder. Følgeskadene ble dekket, men dekket må tettes. Vi har hatt befaring og fått et tilbud på utbedringen av dette. Membran er utgått på levetid, og det anbefales å endre fall og etablere ekstra sluk etc (se vedlegg)

Arbeidet er estimert til ca 1.063.091,70 noe som innebærer at sameiet enten må ta opp et lån eller finansiere-det med ekstra innskudd.

Styrets innstilling
Styret ønsker å innhente to tilbud i tillegg til det eksisterende, og legge frem saken til beslutning som et digitalt ekstraordinert årsmøte, så fort alle tilbudene foreligger.

Dersom sameiet ønsker, kan arbeidet igangsettes basert på gjeldende tilbud fra Våtrom AS

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak
Avvente beslutnig og innhente to nye tilbud og legge frem saken til beslutning på ekstraordinert årsmøte.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Forslag til vedtak
Gi styret fullmakt til å igangsette arbeidet basert på vedlagt tilbud. Dette må finansieres ved lån eller ekstra

✗

Forslag til vedtak
Gi styret fullmakt til å igangsette arbeidet der det var lekkasje på terrassene inn mot bakgården basert på vedlagt tilbud. Dette må finansieres med lån eller ekstra innskudd.

✗

Bytte av leverandør for internett/tv

Styret har blitt forespeilet et tilbud på fibernett til sameiet som pr. dags dato har en lavere kostnad enn dagens Telia og med betydelig høyere hastighet. Det er også i det forespeilede tilbudet mulighet for å inngå felles tv avtale eller individuelt.

Forslag til vedtak:
Styret gis fullmakt til å inngå ny avtale for å få ned kostnadene.

✓

Transaksjon 09222115557549248418 Signert TND, ØB, TWR

V E D T E K T E R

for

Sameiet Industrigaten 47, org. nr. 982 518 008

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
Endret på årsmøte 11.3.2019.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Industrigaten 47. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 29.12.1975.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie og består av 22 boligseksjoner og 5 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 214, bnr. 132 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler.
Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Boder (boligseksjonene)
- WC (næringsseksjonene)

Til hver forretningsseksjon er det knyttet rett til å disponere toaletter, slik:
Seksjon 1 og 2 har eksklusiv bruksrett til toalett nr. 2.
Seksjon 3 og 4 har eksklusiv bruksrett til toalett nr. 3.
Seksjon 5 eksklusiv bruksrett til toalett nr. 1.

Til hver seksjon er det enerett til å disponere boder slik:

Seksjonsnr./bruksenhetsnr.	Bodnr.
06/H0101	01 og 24
07/H0201	33 og 41
08/H0202	25 og 36
09/H0203	38 og 39
10/H0201	06 og 15
11/H0202	04 og 07
12/H0203	11 og 14
13/H0301	27 og 28
14/H0302	30 og 34
15/H0303	26 og 40
16/H0301	03 og 21
17/H0302	13 og 19
18/H0303	02 og 22
19/H0401	29 og 31
20/H0402	32 og 42
21/H0403	35 og 37
22/H0401	08 og 17
23/H0402	09 og 18
24/H0403	10 og 23
25/H0501	43 og 44
26/H0501	05 og 16
27/H0502	12 og 20

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) For hver eierseksjon er fastsatt en sameierbrøk basert på de enkelte seksjoners areal. Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameierbrøken.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier
(1) Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-3 Godkjenning av leier
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) 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.

(2) 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.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.
Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende. Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkeringsplasser
Sameiet disponerer ingen parkeringsplasser.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
Vedlikeholdsplikten bygger på eierseksjonsloven § 32 og § 33.

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) 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.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til

å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Kostnader til Tv fordeles med et likt beløp på alle boligseksjonene

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 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. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven §39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av én leder og to andre medlemmer. Det kan velges inntil én varamedlem.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

(3) 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.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 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.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) 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.

(2) 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.

8-5 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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
(2) 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.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) 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.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte 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 skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) 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.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, 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.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet 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.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon 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.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 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.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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, besluttes 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) 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 deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes 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 seksjonseiere.

9-11 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 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.

e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.

Sameiet Industrigaten 47

Husordensregler

Endret 27. april 2000
(erstatter alle tidligere utgaver)
Endret i sameiermøte 23. mars 2009
Endret i sameiermøte 1. mars 2017

Husordensreglene kan synes unødvendige eller ekstraordinære. De er imidlertid satt opp etter erfaring, gjeldende standardregler og ut fra de enkelte beboeres forslag og klager opp gjennom årene. De skal sørge for at Industrigaten 47 forblir en trivelig gård å bo i, at vi viser omtanke for hverandre og at våre felles verdier blir tatt vare på.

Konstruktiv kritikk og forslag til endringer eller tillegg bes rettet til styret. Også ytre omstendigheter (f.eks. endrete forskrifter fra Renovasjonsetaten) vil avgjøre når nye versjoner av våre husordensregler må tas opp på styreplan.

Alle naboklager bes rettet skriftlig til styre.

Styret vil, så langt det er mulig, holde klagerens navn utenfor.

1.1. GENERELL ORDEN:

Gårdsplass, portrom, trappegang, trappeavsatser, forganger, kjellerganger og andre fellesrom skal ikke belemres med gjenstander som tilhører beboerne.

Barnevogner kan parkeres under trappen i kjellernedgangen hvis de er i daglig bruk. Sykler skal parkeres i sykkelrommet, i egen bod eller på gårdsplassen så sant de ikke hindrer passasje eller er til sjenanse.

Det er forbudt å slå ball og å spille fotball på gårdsplassen.

Avfall (gjelder også juletrær) må ikke kastes ned eller hensettes på gårdsplassen. Avfall skal ikke settes frem i oppgang eller på fortau før umiddelbart før avhenting. Når avfallet er avhentet plikter en å fjerne dryss eller søl.

1.2. Husdyrhold

Hunder eller andre husdyr må ikke luftes på balkonger, terrasser eller gårdsplass. Det er forbudt å legge ut mat til fugler fra vinduer, balkonger, terrasser eller på gårdsplass. Dyrehold må ikke være til sjenanse for sameiets øvrige beboere.

1.3. Lufting og tørking av tøy

Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær o.l. kan bare foretas på gårdsplassen på hverdager mellom kl 0800 og 2200 (lørdager kl 1800), og bare dersom det ikke henger tøy på tørkestativet. Offentlige helligdager gjelder som søndag. Private tørkesnorer fra egen leilighet over gårdsrommet er ikke tillatt.

Risting og lufting av tøy og tepper fra vinduer og balkonger er ikke tillatt.

På søn- og helligdager, samt lørdag etter kl 1800 må tøy ikke henge ute, heller ikke på brannbalkonger mot gårdsrommet.

1.4. Fasadeutsmykning / endringer

Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å feste plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å bemale vinduer og vegger, sette opp markiser, lamper, skilt, montrer, automater, flaggstenger, antenner etc.

Oppussing av vindus- og dørrammer, dører og vegger på fasade eller i felles rom må gjøres etter de farge og materialspesifikasjoner som sameiet er blitt enige om.

Uten styrets samtykke er det også forbudt å sette opp oppslag i oppgangene med unntak av nabovarsel.

Styret skal på forhånd forelegges tegninger med materialbeskrivelse av planlagte tilbygg, rekkverk, overbygg på balkonger eller terrasser o.l. Styret avgjør om et slikt tiltak kan godkjennes av sameiet. Tiltaket må ikke iverksettes før styrets skriftlige godkjenning med eventuelle reservasjoner foreligger. Utover dette er den enkelte seksjonseier ansvarlig overfor Fasaderådet og Oslo bygningskontrolls gjeldende regler.

Jfr. for øvrig § 14 i sameiets vedtekter.

1.5 Balkonger / terrasser - generelt:

Brannbalkonger skal ikke belemres med gjenstander som hindrer passasje. Blomsterkasser på balkonger og terrasser må festes forsvarlig, og slik at de ikke skader rekkverk og bygningen for øvrig. Drenering fra blomsterkasser må ikke skade eller være til sjenanse for etasjene under. Beboere med sluk på balkong-/terrassegulv er ansvarlige for at avfall ikke stopper til nedløpet. Alle er ansvarlige for å feie sine gulv slik at avfall ikke blir ført med regnvann mot sluk. Beboere med balkonger der tremmer ikke er påbudt må ikke sette gjenstander som blomsterpotter, blomsterkasser o.l. med større flate direkte på gulvet. Gjenstander som ikke står på ben vil forstyrre regnvannets fall mot sluk.

Brannbalkongene skal ikke benyttes til oppbevaring av avfall.

Beboerne har plikt til å fjerne snø og is fra balkong eller terrasse dersom dette ellers kan føre til skade på bygningen.

All grilling (både kullgrill og elektrisk) er forbudt på balkonger og terrasser.

1.6. Terrasser i 5. etasje - spesielt:

På grunn av terrassegulvenes spesielle tekkemåte er trelemmer påbudt. Det er beboernes ansvar å sørge for at det ikke går hull på membranen som dekker gulvet og at ingenting skader varmekablene.

1.7. Låsing:

Begge gatedører, dør i portrom, kjellerutgangsdør og dør fra mellomgang i A-oppgangen mot bakgård skal være låst til enhver tid. Den som holder en av disse dørene åpne under ut- og innbæring plikter å holde kontinuerlig vakt slik at uvedkommende ikke slipper inn i huset.

Ukjente personer må ikke slippes inn i oppgangene med mindre en forvisser seg om at de har legitime ærend.

Dører fra oppgangene inn til kjeller skal også holdes låst. Branndør mellom A- og B-kjeller skal alltid være lukket.

1.8. Lys og strøm

Lys i søppelrom, vaskeri og kjeller for øvrig skal slukkes når rommene forlates. Strøm til tørkeskap skal slås av med en gang tøyet er tørt. Bruk av bart lys eller fyrstikker i kjelleren er forbudt.

1.9. Vann:

Sørg for vedlikehold av røropplegg i leiligheter og forretninger slik at ikke vannrør suser eller at det smeller i rørene. Sørg for nødvendig vedlikehold av toaletter når de ikke lenger etterfylles normalt. Gi berørte leiligheter beskjed om avstenging av vann ved skifting av pakninger o.l.

1.10 Oppgangen:

Vinduene og balkongdørene i A-oppgangen må ikke stå åpne om natten, heller ikke under nedbør og vind.

Dersom en beboer finner det nødvendig å åpne vindu eller balkongdør i oppgangen, plikter han/hun å lukke etter kort tid. Han/hun blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Det er forbudt å lufte ut i oppgangen gjennom entrédør.

Postsprekker skal være lukket.

Påse at dører ikke smeller.

1.11. Kjellerboder:

Gjenstander som gir fra seg lukt må ikke oppbevares i kjelleren. Unngå å bruke gammeldagse møllkuler da lukten også setter seg i andres tøy og gjenstander. Bruk andre midler som ikke lukter.

Lufting gjennom kjellervinduer må bare foretas i sommermånedene. I den kalde årstid må alle kjellervinduer være forsvarlig lukket så vannrør ikke fryser. Knuste ruter må omgående skiftes av den som forårsaker skaden.

Ved som lagres i kjelleren må ikke legges inn mot bygningsverk, men ha en klaring på minst 10 cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren.

Alle kjellerboder skal holdes låst og være merket med leilighetens nummer.

2. RENOVASJON:

Vi plikter å overholde de til enhver tid gjelde regler og forordninger fra Oslo Kommune, Renovasjonsetaten. Herunder også regler om kildesortering av avfall.

2.1.

Større kolli som skal kastes må den enkelte beboer selv sørge for å gjøre avtale om med f.eks. Renovasjonsetaten eller vaktmestertjenesten. Avfallet må ikke settes frem før umiddelbart før avhenting (jfr.§ 1.1.).

2.2.

Forretningene må selv sørge for bortkjøring av pappesker, tomemballasje, makulatur o.l. I påvente av bort kjøring skal dette ikke lagres i fellesrom, søppelrom eller på gårdsplass. Forretningene plikter å gjøre sine ansatte spesielt oppmerksom på reglene når det gjelder renovasjon.

3. RENHOLD

3.1. Renhold av fellesarealer:

Styret sørger for å engasjere ekstern hjelp til ukentlig renhold av gulv, trapper og trappeavsatser i oppgangene. Utgifter til dette regelmessige renholdet blir utliknet på seksjonene under fellesutgiftene.

Styret kan sammenkalle beboerne til ekstra dugnad ut over det renhold som gjøres på faste oppdrag. En slik innkalling vil bli sendt ut i god tid. Det vil bli stipulert et rimelig timetall som den enkelte seksjon må nedlegge. Hvis en beboer ikke kan møte, vil han/hun måtte betale en på forhånd stipulert timepris slik at rengjøring kan foretas med leiet hjelp. Rengjøring av oppgangene (vegger og tak), kjellernedganger, fellesvaskeri m.m. skal gjøres regelmessig ved dugnad.

3.2.

Enhver forsøpling av gårdsplass, portrom, fortau og felles rom i huset må unngås. Er man likevel uheldig, er den enkelte beboer selv forpliktet til omgående å feie, vaske o.l. etter seg.

Uforlagt post (adresseløse reklameforsendelse o.l.) skal ikke legges igjen oppå postkassene eller kastes på gulvet.

4. RO

4.1. Nattero

Mellom kl 23.00 og 07.00 skal det være nattero i huset. I dette tidsrom må det ikke være håndverksstøy eller musikk og tale som kan sjenere naboer.

Støyende husholdningsmaskiner må heller ikke brukes i dette tidsrom.

Gjester som forlater leilighetene etter kl. 23.00 må oppfordres til ikke å snakke høyt i oppgangen eller å smelle med dører.

4.2. Nabovarsel:

Sørg for å gi omkringliggende/berørte leiligheter beskjed i god tid dersom du vet at det ved spesielle anledninger vil bli vanskelig å overholde punktene over. Tenk også på oppgangen ved siden av.

4.4. Musikkøvelser

Musikkøvelser må ikke drives mer enn 3 timer daglig. Musikk- eller sangundervisning utover dette er ikke tillatt uten styrets samtykke. For øvrig gjelder reglene for ro som nevnt i punktene over.

5. FELLES ANSVAR:

Enhver beboer er ansvarlig for at styret, forretningsfører, berørte beboere og/eller vaktmestertjenesten får omgående beskjed når uregelmessigheter oppdages. Dette kan være innbrudd, lekkasjer som kan forårsake bygningsmessige skader, m.m.

6. OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLENE:

Den enkelte seksjonseier eller beboer er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Han/hun er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, fremleietaker eller andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrige (husleielovens §§ 22, 21 og vedtektene § 14).

7. REGLER VED FRAFLYTTING / INNFLYTTING / UTLEIE:

Jfr. § 4 i sameiets vedtekter vedr. flyttegebyr.

7.1. Kjellerboder

Ved fraflytting skal kjellerboder tømmes og vaskes. Bortlån av bod til annen seksjonseier opphører ved eiers fraflytting.

7.2. Nøkler:

Nøkler til fellesrom, postkasse etc. overleveres til neste eier/beboer.

7.3. Skilting

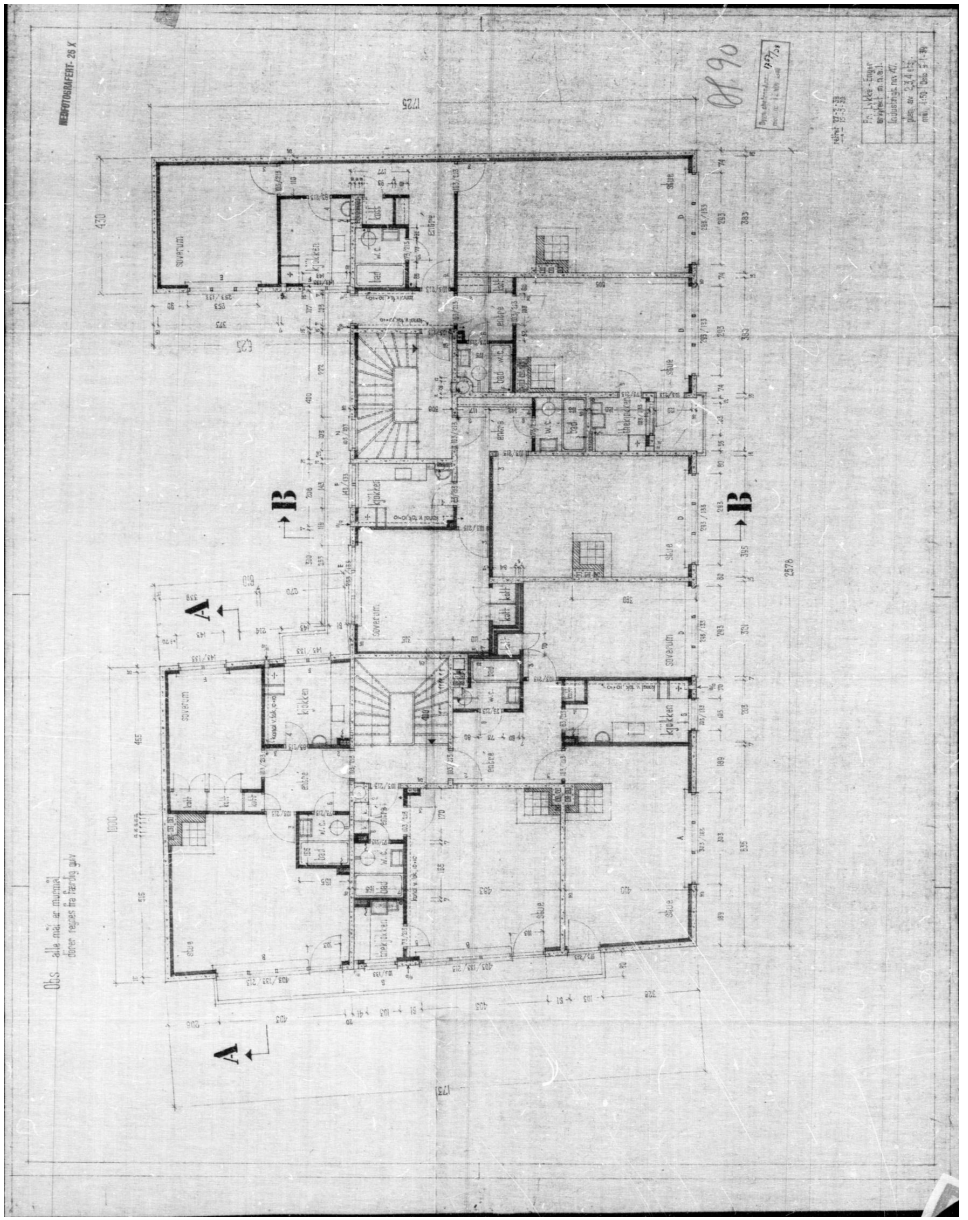
Det påligger den enkelte seksjonseier å holde skilting ved ringetablå og postkasser ajour. Skilting skal utføres ihht. sameiets til enhver tid gjeldene standard.

Hjemmelagde navneskilt er ikke tillatt.

7.4. Skader ved ut- og innflytting:

Se vedtektenes § 4.


INDUSTRIGATA 4-7B
Del
Om tjenesten
20 moh
©Oslo PBE
Personvern og informasjonskapsler



4

SS/HS
4330/38. Industrigaten 47.

Tilbakesendes hr. Bygningschefen.

Da leiligheter skravert med rødt på bl. 7 fremdeles ikke har tilfredsstillende adgang til 2 trapper, kan anmeldelsen ikke anbefales efter de foreliggende planer.

Oslo brandvesen den 21. novbr. 1938.

Ofagen.

1757/38

Bygningsrådet

Ad.matr.nr.47 Industrigaten.

Bygn.J.nr. 1757/1938. MT.

Fasaderådet har i møte den 11te ds. besluttet:

"Bl.11 anbefales godkjent. Der må redegjøres for materialene i balkongrekverk."

Oslo den 12te november 1938.

A.Kielland.(sign.)

E.Alexandersen.(sign.)

Ad: 47 Industrigaten.

J.nr. 1757/1938. CB.

Brandvesenets påtegning i anledning blad 6-8 meddeles.

Oslo den 29. november 1938.

A. Kielland

Meddelt 29/11-38

P.V. Alexandersen

N.H.

Oslo brannvesen innk. 6/12.

Oslo 29 nov. 1938 P.V. Alexandersen

5

Ekspedisjons-Dokument nr. 2

angående våningshus

på matr.nr. 47, Industrigaten

Innlevert Attestert

KN/JH. 4747/38.

Oversendes Oslo Brandstyre.

Bygningen blir på 5 etasjer med ildfaste vegger, dekker og trapper.

Anmeldelsen bl. 6-8 og 12 anbefales på flg. betingelser:

Pkt. 1 - 15 som vedlagte forslag.

Oslo Brandvesen den 10.desember 1938.

5

Ofagen.

K.N.

Tilbakesendes herr Bygningschefen.

~~Anbefales~~ Anmeldelsen anbefales som innstilt.

Oslo brandstyre den 15/12. 1938.

Bygningschefens kontor mottatt 19 DES 1938 1757/38

Sigurd Hilda

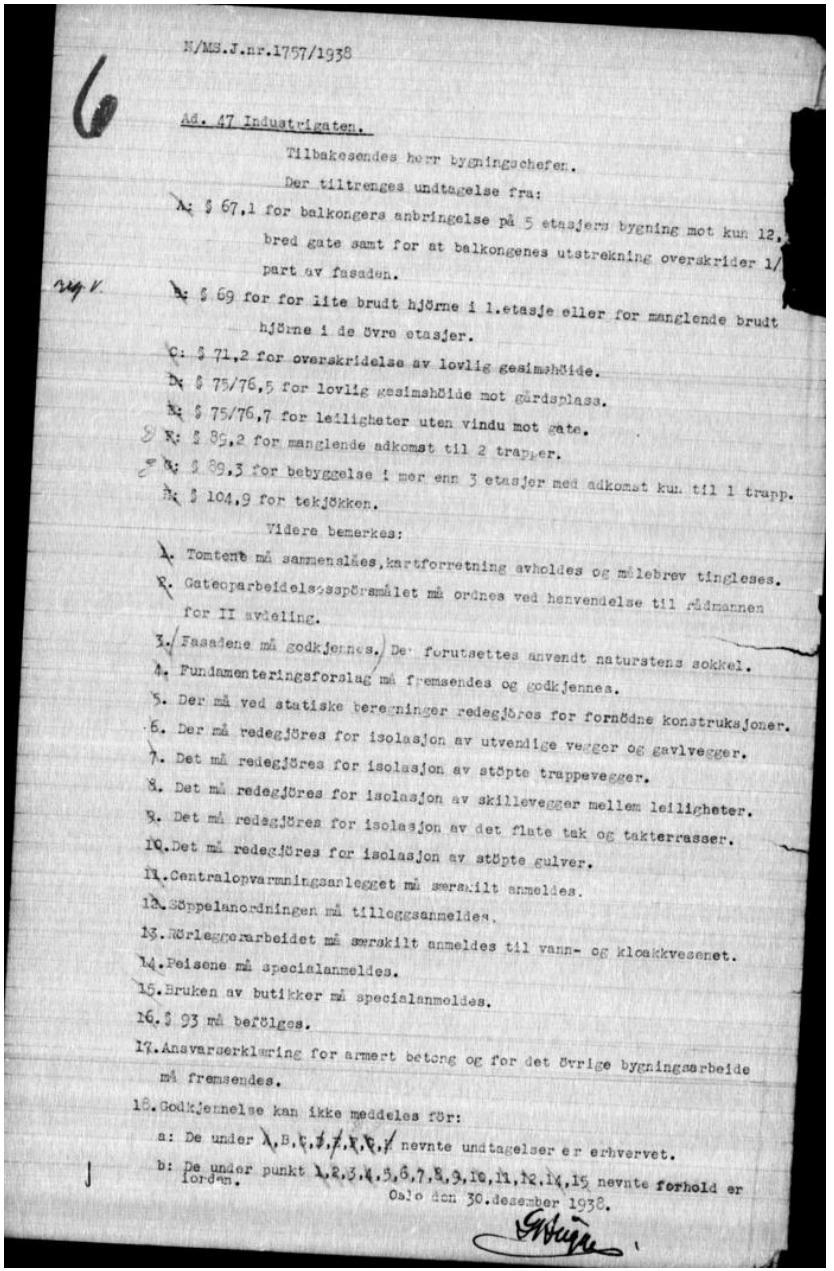
Ad: 47 Industri'gaten.

J.nr. 1757/1938. CB.

N. 4. til innstilling.

Oslo den 20. desember 1938.

P.S.V.



N/MS.J.nr.1757/1938

6

Ad. 47 Industrigaten.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

Der tiltrenges undtagelse fra:

A: § 67,1 for balkongers anbringelse på 5 etasjers bygning mot kun 12,- bred gate samt for at balkongenes utstrekning overskrider 1/ part av fasaden.

B: § 69 for for lite brudt hjörne i 1.etasje eller for manglende brudt hjörne i de övre etasjer.

C: § 71,2 for overskridelse av lovlig gesimshöide.

D: § 75/76,5 for lovlig gesimshöide mot gårdsplass.

E: § 75/76,7 for leiligheter uten vindu mot gate.

F: § 89,2 for manglende adkomst til 2 trapper.

G: § 89,3 for bebyggelse i mer enn 3 etasjer med adkomst kun til 1 trapp.

H: § 104,9 for tekjökken.

Videre bemerkes:

1. Tomtene må sammenslåes,kartforretning avholdes og målebrev tingleses.
2. Gateopparbeidelsesspörsmålet må ordnes ved henvendelse til rådmannen for II avdeling.
3. Fasadene må godkjennes. De forutsettes anvendt naturstens sokkel.
4. Fundamenteringsforslag må fremsendes og godkjennes.
5. Der må ved statiske beregninger redegjöres for fornödne konstruksjoner.
6. Der må redegjöres for isolasjon av utvendige vegger og gavlvegger.
7. Det må redegjöres for isolasjon av stöpte trappevegger.
8. Det må redegjöres for isolasjon av skillevegger mellem leiligheter.
9. Det må redegjöres for isolasjon av det flate tak og takterrasser.
10. Det må redegjöres for isolasjon av stöpte gulver.
11. Centralopvarmningsanlegget må særskilt anmeldes.
12. Söppelanordningen må tilleggsanmeldes.
13. Rörleggerarbeidet må særskilt anmeldes til vann- og kloakkvesenet.
14. Peisene må specialanmeldes.
15. Bruken av butikker må specialanmeldes.
16. § 93 må befölges.
17. Ansvarserklæring for armert betong og for det övrige bygningsarbeide må fremsendes.
18. Godkjennelse kan ikke meddeles för:
    a: De under A,B,C,D,E,F,G,H nevnte undtagelser er erhvervet.
    b: De under punkt 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,14,15 nevnte forhold er forden.

Oslo den 30.desember 1938.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 51A, 0585 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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

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***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

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

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
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 eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Oppdragsnummer: 21-0237/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Industrigata 47B 0357 OSLO

Betegnelse: Gnr 214, bnr 132, snr 16 (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

NORDVIK

nordvikbolig.no