EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 12.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260283
Addresse	Industrigata 51		
Postnr.	0357	Sted	OSLO
Selgers navn	Øystein Bu		
Selgers navn	Liv Oddveig Bergan		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Liv Oddveig Bergan

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Øystein Bu

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Avdøde har eid leiligheten siden 1990, og med unntak av bad og vinduer som er oppgradert gjennom sameiet, ser det ikke ut som det er gjennomført vesentlige investeringer eller oppgraderinger i leiligheten

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 12.05.2026

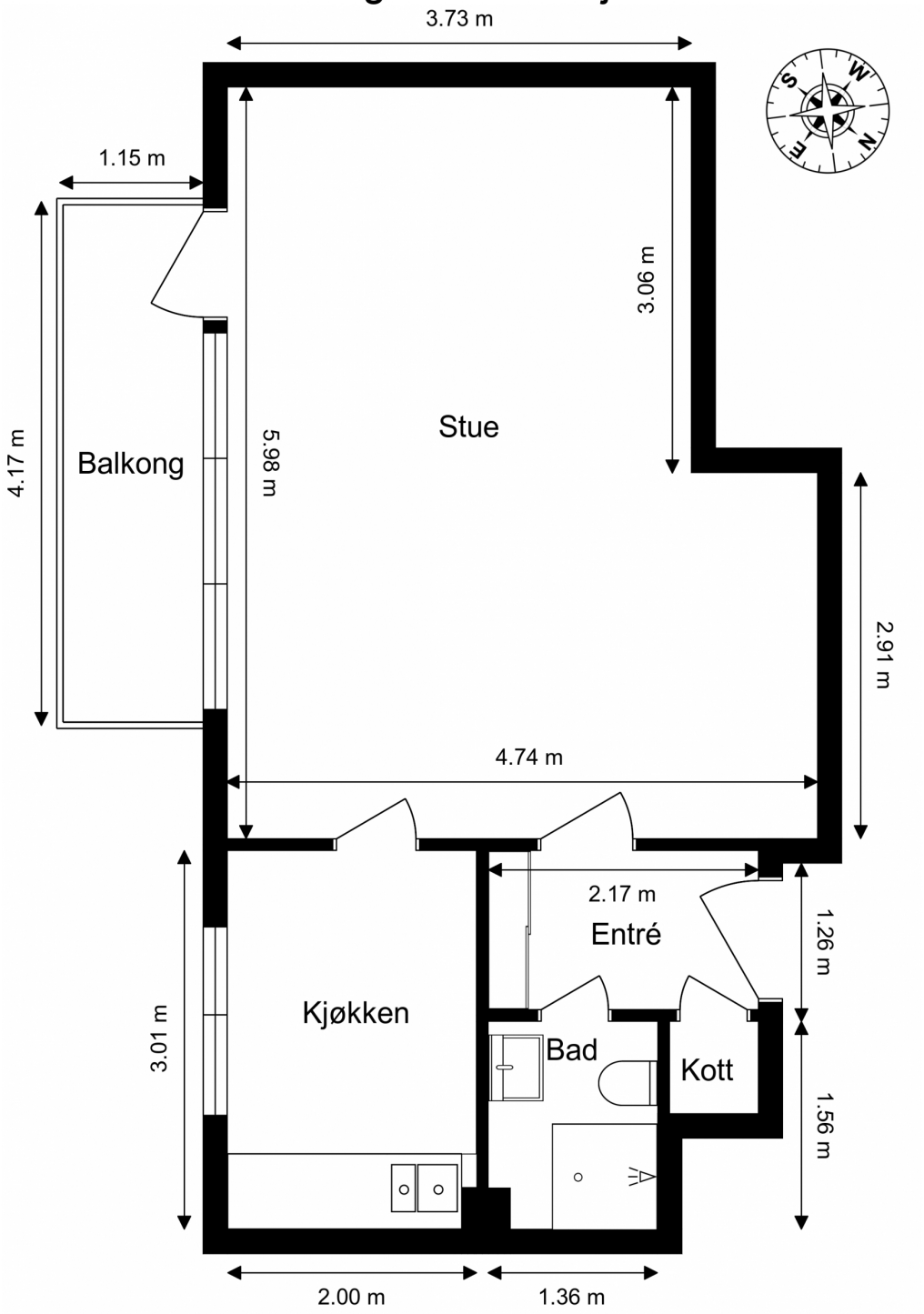
Signert av *Øystein Bu*

Initialer selger:
Ø B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Industrigata 51, 0357 OSLO

Leilighet - 3.etasje



Ordernr. 15082541

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Industrigata 51
0357 OSLO
Gnr./Bnr.: 214/134
Oslo kommune

Rapportdato: 19.05.2026
Befaringsdato: 15.05.2026
Referansenummer: 15082541

Areal

Leilighet
Bruksareal: 41 m² (BRA-i: 38 m²)

Totalt bruksareal: 41 m² (BRA-i: 38 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Andre Nordli
97535587

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	15.05.2026
Referansenummer	15082541
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0283
Hjemmelshaver/selger	Liv Oddveig Bergan
Bygningssakkyndig inspektør	Andre Nordli
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	13 °C
Rapportdato	19.05.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Industrigata 51
Postnummer/sted	0357 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	214/134
Seksjonsnr.	11
Tomt	Eiet tomt: 369 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1939		

Tomtebeskrivelse
Selveierleilighet beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Felles eiet tomt. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1939. Bygget er oppført med kjeller. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av betongkonstruksjoner. Yttervegger av betong/murkonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har glatt entrédør fra ukjent årstall med brannklasse B30 og lydklasse 35db. Balkongdør med karmer av tre og to-lags glass fra 2019. Vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 1988. Boligen ventileres hovedsakelig med naturlig ventilasjon gjennom vinduer og ventiler.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av radiatorer/vannbåren varme (tilkoblet varmesentral).

Boligen inneholder
3. etasje: Entré, bad, stue, kjøkken og kott.

Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Lekkasjesikkerhet	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Ventilasjon	9	
Kjøkken		Helhetsvurdering	10	
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
		Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	10	
Andre rom		Helhetsvurdering	11	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		3.etasje	11	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	11	
		Ytterdører og omramming	11	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
3.etasje	38			38	5
	Entré, bad, stue, kjøkken og kott.				Balkong.
Kjeller		3		3	
		To boder.			
SUM	38	3		41	5
	Total bruksareal: 41 m²				

Kommentar til arealmålingen

Leiligheten disponerer to boder i kjeller. Én bod på 2 m2. Én bod på 1 m2.

Takhøyder er på tilfeldig steder oppmålt til 2,33 meter på bad. 2,64-2,73 meter i øvrige rom.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 12.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad

Baderom vurdert til å være fra 2021 (basert på datomerking i sluk). Det opplyses at våtrommet er oppgradert i regi av sameiet. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap med integrert lys og stikkontakt over servant. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Naturlig avtrekksventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Fordelerskap for rør-i-rør system (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
Ventilasjon	Våtrommet har kun naturlig ventilasjon. Konsekvens er at dette erfaringsmessig gir lavere luftutskifting enn mekanisk ventilasjon. Tilstandsgrad er satt i henhold til NS3600. Foreslått tiltak er forbedring av ventilasjonen eller kompenserende tiltak hvis mulig/lovlig.

TGIU

Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.
Annet	Varmekabel var avskrudd på befaringstidspunktet og er derfor ikke tilstandsvurdert.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Kjøkken

Innredning fra ukjent eldre årstall. Profilerte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør og kobber. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Gulvflater belagt med gulvbelegg. Malt tapet på vegger. Malte flater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere kjøkkenet (og tilhørende bygningsdeler og komponenter) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Gulv- og veggflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Fornying av overflater og/eller lokale utbedringer bør påregnes. Til informasjon: Ifølge huseier er det utført innvendig rehabilitering (rørfornyelse) av avløpsrør av støpejern. Rørfornying av avløpsrør er en metode der eksisterende rør rehabiliteres fra innsiden uten å måtte bytte ut det gamle. Det er ikke installert kjøkkenventilator, og avtrekket vurderes derfor som ikke tilfredsstillende. Konsekvens er at mangelfull ventilasjon kan medføre økt fuktbelastning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er etablering av egnet kjøkkenventilator. Innredningen bærer samlet sett preg av slitasje og enkelte skader. Konsekvens er at tiltak kan bli nødvendig for å opprettholde forventet funksjon og standard. Det bemerkes at lekkasjestopper er montert på vannrør, men det er ikke observert stikkontakt til lekkasjestopperen. Konsekvens er at lekkasjestopper ikke har noe funksjon hvis den ikke er tilkoblet.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning. Påkostninger bør påregnes. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør av type rør-i-rør og kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leiligheten er tilknyttet felles varmtvann. Leiligheten er i hovedsak oppvarmet med radiatorer tilkoblet varmesentral.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	
TG 1	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Ifølge huseier er det utført innvendig rehabilitering (rørfornyelse) av avløpsrør av støpejern. Rørfornying av avløpsrør er en metode der eksisterende rør rehabiliteres fra innsiden uten å måtte bytte ut det gamle. Avløpsrør av støpejern vurderes derfor ut ifra informasjonen som ble gitt, og alderen til rehabiliteringen.
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Boligens vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Fordelerskap og fordelerstammer	Det registreres at det er benyttet fordelerskap som er beregnet for å monteres i veggkonstruksjon. Dette medfører at fordelerskapet ikke har sikker avrenning til rom med sluk, eller tilsvarende sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at eventuelle lekkasjer fra fordelerskapet kan medføre risiko for fuktskader i tilliggende bygningsdeler. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vannbåren varme (radiatorer, vannbåren gulvvarme, o.l.)	Radiatorer og tilhørende røropplegg har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Veggflater med malt tapet og tapet. Himlingsflater med malte flater. Profilerte innerdører.

TG 2	Helhetsvurdering	Det er valgt å vurdere boligens andre rom (og tilhørende bygningsdeler) med en samlet helhetsvurdering. Følgende hovedmomenter er lagt til grunn for vurderingen: Veggflater bærer preg av aldersrelatert slitasje og har enkelte mindre skader. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette. Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje med enkelte riper og hakk. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, men riper og hakk av en viss dybde kan gjøre at fuktighet som for eksempel fra rengjøring forårsaker misfarging eller lignende konsekvenser. Eldre innerdører som bærer noe preg av aldersrelatert slitasje. Oppgraderinger kan iverksettes ved behov.
	Oppsummert	Basert på bygningsdelenes samlede tilstandsbilde og hovedmomentene som nevnes over bør det påregnes tiltak som videre overvåkning, lokale utbedringer eller utskiftning/oppgraderinger. Påkostninger bør påregnes. Erfaring viser at igangsetting av slike arbeider i mange tilfeller avdekker ytterligere forhold som krever tiltak, noe som det bør tas høyde for.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles. Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 2	3.etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 17 mm. På kjøkkenet er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7 mm. Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter i stue. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

Leiligheten har yttervegger av betong/murkonstruksjoner.
Utvendige fasader av murpuss.

TGIU	Helhetsvurdering	Yttervegger har begrenset inspeksjonsmulighet og er kun besiktiget via balkong. Det ble ikke registrert skader eller avvik av betydning tilknyttet leilighetens yttervegger. Konsekvens kan være skader/avvik som ikke ble registrert grunnet begrenset inspeksjonsmulighet. Videre undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Vinduer og ytterdører

Leiligheten har glatt entrédør fra ukjent årstall med brannklasse B30 og lydklasse 35db. Balkongdør med karmer av tre og to-lags glass fra 2019. Vinduer med karmer av tre og to-lags glass fra 1988.

TG 2	Vinduer og omramming	Vinduer viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, og har en alder der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold etterfulgt av videre overvåking.
	Ytterdører og omramming	Det registreres følgende avvik på entrédør: Det registreres enkelte mindre skader på dørkarm, skadene er ikke vurdert til å være av vesentlig betydning. Ved funksjonstesting ble det registrert at dørbladet får kontakt med dørterskel/dørkarm. Konsekvens er at døren går tregt ved åpning og lukking. Foreslått tiltak er lokal reparasjon som for eksempel justering av dør/karm.

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 5 m2. Balkong i betongkonstruksjoner med rekkverk av metall og glass. Rekkverkshøyde er målt til meter. Gulvoverflater er belagt med fliser.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	
TG 1	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Det er registrert hullyd i enkelte fliser, uten tegn til riss og sprekker i flisfuger. Forholdet vurderes i hovedsak til å være et mindre avvik av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Eier har ikke vært tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget. Dette spørsmålet er derfor ikke besvart.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Det foreligger ingen tilgjengelig informasjon om det elektriske anlegget. Konsekvens er at opplysninger som normalt ville blitt avklart gjennom spørsmål til eier, derfor er ukjent/ubesvart med den risiko dette innebærer.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Ukjent.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Ukjent.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ukjent.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Ukjent.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring på det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Ingen medfølgende hvitevarer.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Ukjent.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Ukjent.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i gang utenfor leiligheten.

Boligens sikringsskap er ikke tilgjengelig/låst på befaringstidspunktet. Skapet og komponentene inne i skapet er derfor ikke undersøkt. Konsekvens er at det kan være feil/mangler som ikke er observert. Skap må tilgjengeliggjøres/kontrolleres når forholdet ligger til rette.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Ikke relevant.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Det observeres enkelte kabler som ikke er tilstrekkelig festet, blant annet i høyskap på kjøkken. Konsekvens er at løse eller hengende kabler kan være et tegn på ufagmessig arbeid med den risiko som det medfører for andre skjulte feil og mangler av lignende karakter. Forholdet må kartlegges og undersøkes videre av fagkyndige.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Boligens sikringsskap er ikke tilgjengelig/låst på befaringstidspunktet. Skapet og komponentene inne i skapet er derfor ikke undersøkt. Konsekvens er at det kan være feil/mangler som ikke er observert. Skap må tilgjengeliggjøres/kontrolleres når forholdet ligger til rette.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Ja, det observeres løs stikkontakt på kjøkkenet. Konsekvens/foreslått tiltak vurderes å være at stikkontakt bør festes tilstrekkelig.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Det foreligger ingen dokumentasjon/samsvarserklæring vedrørende det elektriske anlegget. Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato, sikringsskap var ikke tilgjengelig for inspeksjon og det er registrert enkelte mindre avvik (se punktene over).

Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Det opplyses om at det har vært vann i kjeller ved store nedbørsmengder, senest i 2024.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

André Nordli
Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97535587

Årsberetning 2025 for Sameiet Industrigt. 51

Styret har i 2025 bestått av:
Styrets leder : Gerd Moan
Styre-/varamedlemmer : Erik Lie
August Flø
Sarah Ansen (varamedlem) (kun fra årsmøtet 4.6.2025)

Forretningsfører Agio Forvaltning

1. Styrets sammensetning og arbeid

Styret var ved utgangen av 2024 sammensatt av Gerd Moan, Erik Lie og August Flø, og med Øyvind Neslein som varamedlem.

Ved siste årsmøte i 2025 fikk styret følgende sammensetning
Leder : Gerd Moan
Styre-/varamedlemmer: Erik Lie, August Flø, Sarah Ansen

Årsmøtet ble avholdt 4 juni med valg av nytt styre med alle plasser i styret på valg. Det var gjort tydelig i informasjon om årsmøtet og ved innkallingen at det var behov for at seksjonseiere stilte til valg som styre- eller varamedlem. Det kom ingen forslag, og Moan, Lie og Flø stilte til nytt valg for å unngå at sameiet ikke hadde fungerende styre etter årsmøtet. Lie og Flø ga aksept for å videreføres for ett år, og kun ett år. Det ble i møtet fremmet forslag om Ansen som varamedlem. Det var kun disse 4 som deltok i årsmøtet.

Gerd Moan har vært styreleder. Moan, Lie og Flø har ellers fordelt oppgaver og ansvar seg imellom.
Ved involvering av varamedlem har det manglet respons.

Det har vært kontakt og beslutninger via e-post, telefon- og e-møter for oppfølging. Styret har administrativ oppfølging for vedlikehold, avtaler og økonomi. Det er ikke tjenesteavtale for «vaktmesteroppgaver» og styret utfører skifte av brannvarslere og lyspærer, følger med på søppelordning og bergvarmeanlegg, og håndterer meldte hendelser og problemer. Styret behandler evt. klager på bråk / uenigheter.

Det har også i 2025 vært hensatt mye søppel og skrot i kjeller. For søppelordningen for husholdningssøppel grises det til og kastes avfall som er i konflikt med sameiets avtale med Oslo kommune for tømming. Det gis informasjon til seksjonseiere om utfordringene. Dette utfordrer hensynet til beboere i gården, kommunens arbeidere, og gir økte utgifter for seksjonseiere.

Styret mottar ikke honorar for sitt arbeid.

Det er sendt ut 2 informasjonsskriv i 2025. Dette er sendt med e-post til seksjonseiere. Varsler / meldinger for arbeid i gården som styret er kjent med, er sendt direkte eller fulgt opp direkte med leietakere/beboere når relevant.

Saker behandlet i (perioden 2025) og forvaltningsoppgaver:
- ✓ Oppfølging av økonomi for ordinær drift
- ✓ Godkjent årsregnskap
- ✓ Ferdigstilt forarbeid for modernisering av vedtekter og ordensregler
- ✓ Innhentet vederlaget for tildeling uteareal seksjon 3 og seksjon 4 (vedtatt i 2022)
- ✓ Plan, sakspapirer og innkalling for ordinært årsmøte 4 juni 2025
- ✓ Etterarbeid etter tilslutning for oppdaterte vedtekter i årsmøtet
- ✓ Satt budsjett for 2026
- ✓ Ekstraordinær innbetaling for manglende reduksjon av kostnad ved forsinket omlegging fiber

2. Fremhevede saker / større arbeider i 2025

- ✓ Fulgt opp feilsøking og utbedring ved støy fra rørgjennomføring i radiatorsystemet.
- ✓ Forsinkelser for tekniske leveranser til internett- og tv-tjeneste over fiber tett fulgt opp frem til vellykket status for fiber ført inn til gården mot slutten av mai av GlobalConnect. Spredenett var installert høsten 2023 av Bracom, som koordinerte omlegging i hver seksjon i juni iå. Sluttbefaring gjennomført i juli 2025. En siste seksjon ble lagt om i oktober. Leveransen er regnet som sluttført i henhold til avtalen inngått med Homenet, som nå er del av GlobalConnect. Styret bidro med støtte til seksjonseiere hvor informasjon fra leverandørene ikke var tilstrekkelig.
- ✓ Nytt låsesystem har medført ekstra aktiviteter for styret, både prosess og teknisk oppfølging. Det var nødvendig med tilleggsleveranser for inngangsdøren med Defigo-åpningen.
- ✓ Rørleggerfirma i oppdrag for eier av seksjon 8 fikk aksept for å tappe ned varmeanlegget grunnet arbeid i seksjon 8, men var ikke villig til å bistå ved problemer som oppstod i etterkant.
- ✓ Sluttføring forsikringssak ved utfall strømfase november 2024 for følgeskader i seksjon 4 og 12.
- ✓ Sluttføring av flerårig arbeid med oppdatering av vedtekter / fornying av reglementer som ble lagt til behandling i årsmøtet i 2025 med vedtektsendringer. *Se sak 4 c i protokoll fra årsmøtet i 2024, og sak 4 b og 4 c i protokoll fra 2025*. Gevinsten er redigerbart underlag og vedtekter tilpasset nåværende lov.
- ✓ Sluttføring utestående refundering for utbedring følgeskade seksjon 3 fra sprekk i rør fra 2. etasje, og for utbedring følgeskader seksjon 13 som oppstod ved lekkasje fra tak i 2020.

3. Oppfølging av økonomi i 2025

Ordinært budsjett for 2025 ble beregnet til 831 400,00,-. Det ga en mindre økning av a-konto. Det ble hensyntatt forventninger til driftsåret for 2025 for vedlikehold og investeringer. Innhenting ved a-konto basert på budsjett var et større beløp enn faktisk påløpte kostnader, delvis begrunnet i lavt aktivitetsnivå / manglende kapasitet til gjennomføring av plan. Det mindre avviket for foregående år ved manglende overgang til ny leverandør av internett- og tv-tjeneste ble balansert med ekstraordinær innbetaling på 71 010,- fordelt på boligseksjonene. Med fullverdig dokumentasjon i vedtekter ble kompensasjon for 30 års enerett for tildelt uteareal til seksjon 3 og seksjon 4 i 2022 innhentet med 54 000,- fra hver. Dette er midler øremerket for delfinansiering til å påkoste inngangsparti.

Styret har arbeidet i henhold til mandat fra årsmøtene med prioriteringer innenfor oversikten over vedlikehold og oppgaver. Det har ikke vært kapasitet til å gjennomføre oppgradering av inngangsparti etter design foreslått fra Øyvind Neslein.

Sameiets omløpsmidler har økt ila 2025 som følge av disse faktorene.

4. Fellesaktiviteter

Det har ikke vært avholdt dugnad eller andre fellesaktiviteter i 2025.

5. Salg av seksjoner

Det har vært 3 eierskifter for seksjoner i gården. Seksjon 4 og 6 og 8.

Styret april 2026

Gerd Moan, Erik Lie og August Fløe

P R O T O K O L L

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

Konstituering

Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: Gerd Moan

Valg av sekretær

Som sekretær ble valgt: Gerd Moan

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

Til stede sameiere/fullmakter/andre

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

Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

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

Godkjenning av innkalling

Vedtak: Godkjent

Godkjenning av saksliste

Vedtak: Godkjent

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

Sak 1:

Gjennomgang av årsberetning

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

Sak 2:

Regnskap 2024 og budsjett 2025

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

Budsjett 2025

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

Sak 3:

Vedlikeholdsplan/vedlikeholdsoppgaver 2025 / 2026

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

Vedtak:

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

Sak 4: Saker innmeldt til årsmøte

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

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

Sak 4 b) Orientering om oppdaterte ordensregler

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vedtektsendring # 2025-01
Vedtekt # 03
Vedtekt ved seksjonering # 1989-03
Overdragelse eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiestyret. Bruksenheter må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt, jfr. Eierseksjonslovens § 11. Det utarbeides husordensregler. ***Det er fastsatt bruksreglement for enkelte seksjonseieres enerett til bruk av boder.*** *Dette reglementet er vedlegg til sameievedtektene. Det er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere. Det kan bare endres etter reglene for vedtektsendringer.*

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

Vedtekt # 03
Vedtekt ved seksjonering # 1989-03
Vedtektsendring # 2025-01 erstattet vedtekt # 1989-03
Det er fastsatt bruksreglement for enkelte seksjonseieres enerett til bruk av boder.

Bruksreglement boder:

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

Vedtektsendring # 2025-02
Vedtekt # 04
Vedtekt ved seksjonering # 1989-04
Sameierne er innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter etter sameiebrøken. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøken, jft. Eierseksjonslovens § 14.

Vedtektsendring # 1990-01 erstattet vedtekt # 1989-04
Sameiet gir styret anledning til å fastsette fordelingsnøkler for fellesutgifter. Sameiet er innbyrdes ansvarlig for fellesutgifter etter sameiebrøken. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene, jfr. Eierseksjonslovens §14.

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

Vedtekt # 04
Vedtekt ved seksjonering # 1989-04
Vedtektsendring # 1990-01 erstattet vedtekt # 1989-04
Vedtektsendring # 2025-02 erstattet vedtekt # 1990 -01
Sameiet gir styret anledning til å fastsette fordelingsnøkler for fellesutgifter.

Vedtektsendring # 2025-03
Vedtekt # 05
Vedtekt ved seksjonering # 1989-05
Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for forskuddsvis innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos seksjonseiere. Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold når det er forutsatt slik avsetning i det vedtatt budsjett.

Gråmarkert tekst er fullt ut dekket i nyere lovverk. Vedtekten utgår i sin helhet. Vedtekten endres til følgende:

Vedtekt # 05 *- utgått*
Vedtekt ved seksjonering # 1989-05
Vedtekten utgår i sin helhet ref vedtektsendring # 2025-03

Vedtektsendring # 2025-04
Vedtekt # 06
Vedtekt ved seksjonering # 1989-06
Sameiet har panterett i de enkelte seksjonene for seksjonseiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet. Panteretten har ikke opptrinnsrett. Beløp og prioritet fremgår av oppdelingsbegjæringen.

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

Gråmarkert tekst er fullt ut dekket i nyere lovverk. Vedtekten utgår i sin helhet. Vedtekten endres til følgende:

Vedtekt # 06 *- utgått*
Vedtekt ved seksjonering # 1989-06
Vedtekten utgår i sin helhet ref vedtektsendring # 2025-04

Vedtektsendring # 2025-05
Vedtekt # 07
Vedtekt ved seksjonering # 1989-07
Sameiestyret skal bestå av 3 medlemmer med varamedlemmer som skal velges blant sameierne.

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

Vedtekt # 07
Vedtekt ved seksjonering # 1989-07
Vedtektsendring # 2025-05 erstattet vedtekt # 1989-07
Bestemmelsene som omhandler styret i eierseksjonsloven følges. Det er fastsatt følgende regler som ikke skal være i konflikt med loven. Det opprettholdes ordning med varamedlemmer. Det stilles ikke krav ved valg av styret at det skal være varamedlemmer, men om det velges varamedlemmer skal de velges blant seksjonseiere. Det stilles ikke krav til at styremedlemmer er seksjonseier.

Vedtektsendring # 2025-06
Vedtekt # 08
Vedtekt ved seksjonering # 1989-08
Ordinært sameiemøte holdes hvert år innen utgangen av april måned med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Saker som seksjonseiere ønskes behandlet i årsmøtet skal meldes skriftlig til styret innen 15. mars.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinære sameiemøter med minst 3 og høyst 20 dager varsel.

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

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

Vedtekt # 08 *- utgått*
Vedtekt ved seksjonering # 1989-08
Vedtekten utgår i sin helhet ref vedtektsendring # 2025-06

Vedtektsendring # 2025-07
Vedtekt # 09
Vedtekt ved seksjonering # 1989-09
Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr.7, som er ufravikelig, kommer til anvendelse i sameiet.

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

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

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

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

Sak 5:
Budsjett og felleskostnader
Sak 2 orienterer om budsjett for 2025. Budsjett for 2026 vurderes og vedtas av styret til høsten og meldes inn til Agio for Agios håndtering av fakturering av a-konto. Styrets vurdering av større vedlikehold som bør påbegynnes eller skal fullføres i 2026 tas inn. Seksjonseiere orienteres om endelig budsjett uten unødig opphold.

Sak 6:
Valg
Alle plasser i styret står på valg. Nåværende styremedlemmer Moan, Lie og Flø stiller til nytt valg for å unngå at sameiet kommer i en situasjon hvor det ikke er et fungerende styre etter årsmøtet. Det er ikke kommet andre forslag. Det ble tatt opp om det ville tiltrekke seg interesse om styrevervet er honorert. Det legges til styret å foreta vurdering av dette før budsjett for 2026, samt vurdere behov for formalisering.

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

Kontaktinformasjon for styret:

Gerd Moan	Erik Lie	August Flø
gerd.moan@gmail.com	elie65@gmail.com	augen95@gmail.com

Protokollen undertegnes av:

Representant på møtet	Møteleder
	
August Flø	Gerd Moan

Innkalling til

ÅRSMØTE I SAMEIET INDUSTRIGT. 51

Tirsdag 19 mai 2026 kl 19:00

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

Møtet er sameiets ordinære årsmøte for 2026.

SAKSLISTE:

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

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

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

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

Med vennlig hilsen
SAMEIET INDUSTRIGT. 51

Sak 1 Årsberetning 2025

Gjennomgang av årsberetning. Den er vedlagt.

Sak 2 Regnskap 2025 / budsjett 2026

Regnskap pr. 31.12.2025 er vedlagt.

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

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

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

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

Sak 3 Vedlikeholdsplan
Styret ajourfører løpende en overordnet liste for vedlikehold. Den gås ikke gjennom. Det besvares spørsmål. Det bes om støtte i årsmøtet til at styret kan gjennomføre i henhold til plan. Vedlegg liste per april 2026.

Sak 4 Saker meldt

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

Sak 4 b) Orientering dersom forutsetning for nytt styre mangler
Sittende styre er i overtid på sine verv og har varslet alle seksjonseiere om gitte betingelser for å stille til et nytt valg, og forutsetter at det vedtas vederlag til styre- og varamedlemmer, og at minst en av seksjonseierne stiller til valg som styremedlem eller varamedlem. Dersom det ikke er mulig å velge et styre, oppstår en forvaltningskrise hvor sameiet er uten formell ledelse. Hovedutfordringen er

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

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

Sak 4 c) Beslutningssak for vederlag til styremedlemmer og varamedlemmer

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

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

Avstemming sak 4 c):

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

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

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

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

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

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

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

Sak 4d) Beslutningssak for å fastsette vedtektsendringer fra sak 4 c)
Vedtektene kan bare fastsettes eller endres på årsmøtet, og vedtektsendringer krever at beslutning tas med minst to tredjedels flertall av avgitte stemmer.

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

Vedtekt # 13
Vedtektsendring # 2026-01
Sameiet skal gi vederlag for styremedlemmer med et beløp per valgår per styremedlem. Beløpet fastsettes i vedtak i årsmøtet for et år om gangen. Bestemmelsene i eierseksjonsloven som omhandler flertallskrav for særskilte bomiljøtiltak må følges for samlet honorarnivå som skal vedtas. Om det ikke vedtas nytt beløp ved årsmøtet anvendes det sist vedtatte. Årsmøtet må hvert år protokollføre beløp og periode for vederlaget.

Vedtekt # 14
Vedtektsendring # 2026-02
Sameiet skal gi vederlag for varamedlemmer med et beløp per valgår per varamedlem og kun dersom varamedlem har deltatt i styremøtene. Beløpet fastsettes i vedtak i årsmøtet for et år om gangen. Bestemmelsene i eierseksjonsloven som omhandler flertallskrav for særskilte bomiljøtiltak må følges for samlet honorarnivå som skal vedtas. Om det ikke vedtas nytt beløp ved årsmøtet anvendes det sist vedtatte. Årsmøtet må hvert år protokollføre beløp og periode for vederlaget.

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

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

Sak 5 Budsjett og felleskostnader
Sak 2 orienterer om budsjett for 2026. Budsjett for 2027 vurderes og vedtas av styret til høsten og meldes inn til Agio for a-konto til 2027. Gitt at det er gitt tilslutning til et eller flere punkter for vederlag i sak 4 c, tas det med inn til nytt budsjett for 2027. Vederlaget for varamedlemmer knyttes opp til møteplikt i styremøter for å opprettholde kontinuitet i forståelsen av sameiets drift, og formål å få fremtidige kandidater til styremedlemmer med erfaring og kompetanse om gården og om sameiets styring. Kostnad for vederlag for varamedlemmer fordeles etter sameierbrøken. Vederlag for styremedlemmer / evt. ekstern tjeneste for styre foreslås falle inn under fordeling med alternativ fordelingsnøkkel basert på antall seksjoner, slik som for kostnadsartene forretningsførsel, vaktmester- og renholdstjenester. Kostnad for vederlag for styremedlemmer fordeles etter antall

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

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

Sak 6 Valg av styre

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

Industrigata 51 - rehabilitering/ vedlikeholdsoppgaver:

- ✓ Fasader på begge sider, mot Industrigata og mot bakgård
  - Utført rehabilitering begge fasader sommer 2017
    - *Avskalling maling rekkverk/gulv balkong gatefasade - kontakte 982 750 342*
    - Brannbalkonger er pusset opp
  - Samlet arbeid fasade mot bakgård utført høst 2018
    - Fasader 5. etasje (ble ikke tatt med av entreprenør 2017)
    - Reparasjon av lekkasje overgang tak/fasadevegg mot bakgård
    - Oppmaling av branntrapp
    - Balkonger/franske dører etablert grunnplan (kjøpt av den enkelte sameier)
- ✓ Rehabilitering av avløpsrør/tilførselsrør vann
  - Rørfornying av avløpsrør startet i november 2017, ferdigstilt januar 2018
  - Ikke igangsatt plan/estimater for rehabilitering tilførselsrør – fortsatt levetid
  - Prioritert noe utskifting tilførselsrør i 2021
- ✓ Skjulte radiatorrør flyttet til synlig desember 2017, snekkerarbeid utført 2018
- ✓ Utskifting av oljefyring – ny forskrift innfridd i 2019
  - Radiatorrør fortsatt god levetid, beholdt radiatorene fremfor elektrisk varme pr seksjon
  - Etablert bergvarme, skiftet ut teknisk utstyr i fyrrom, fjernet gammel tank høsten 2019
- ✓ Bunnledninger
  - Vurdert, men ikke tatt inn i entreprisen for rørfornying høst 2017, *følges opp.* Styremøtet 19.10.25 avventes til det blir problemer.
- ✓ Inntrenging av vann kjeller
  - Oppstod ved meget kraftig regnvær i 2017, usikkert om drenering eller overløp
  - Gulvene som ble ødelagt i fellesarealet ble pusset opp i 2022
  - Ved kraftig regnvær i 2024 ny inntrenging, overløp i store deler av Majorstua
- ✓ Vannlekkasje mellom 1. og 2. etasje sprekk i rør - utbedret
  - Lekkasje som i 2016 ble konkludert til kondensvann langs rør av takstmann
    - Feil viste seg å være liten sprekk i rør mellom 1. og. 2. etasje
    - Ny vurdering av takstmann. Delvis dekket av forsikring
- ✓ Lekkasje mellom seksjon 6 og ned til seksjon 4 – oppstod juli 2019 – ferdig i 2021
  - Dårlig tilstand på bad var kjent for seksjonseier, høy kostnad for sameiet
- ✓ Reparasjon gårdens tak under terrasser 5. etasje – ferdig sent 2020/ tidlig 2021
  - *Følgeskader innvendig tak i seksjon i 4. etasje utbedret august 2026*
  - Seksjonseiernes eget initiativ med skillevegg må ikke hindre tilgang til port/rømningsvei
- ✓ Prosjekt sluk/bad – rapport for tilstand 2020, ferdig gjennomført høsten 2021
  - Utført undersøkelse alle sluk og rørkoblinger med takstmann og rørlegger april 2020
  - Rapport godkjent oktober 2020, utarbeidet instrukser, 10 seksjoner pålagt skifte sluk
  - Instruks for alle seksjoner å etablere stoppekraner og waterguards (lekkasjestopper)
  - *Følges opp manglende installasjon av waterguards i næringsseksjonene /evt. andre*
- ✓ Kjeller utbedret røropplegg/ventiler og kraner – tatt løpende i 2021 og 2022
- ✓ Oppussing trappeløp igangsatt/ferdigstilt sommer / høst 2022 *(Maxbygg Maximovas 929 285 379)*
- ✓ Vedlikehold nedre del trapp bakgård utført 2024
  - Tak for kjellernedgang fra bakgård ikke utført ennå
- ✓ Oppgradering inngangsparti etter design foreslått fra Øyvind Neslein
  - Nye dører, samt justering reklameskilt næringsseksjon på plan 2025/2026
  - Funkisløft med øremerkede midler fra kompensasjon bruksrett bakgård
  - Etablert ny systemnøkkelløsning for dører inngangsparti / mellomdør kjeller 2024
- ✓ Takrenner med lekkasjer mot bakgård
  - *Renset 2023, fortsatt problem med overløp så ikke løst, rense og se på kombo med blikkenslager*
- ✓ Vedlikehold av tak

- Ikke vurdert utbedring av rustskader takplater (OBOS-rapport), ikke kritisk.
  Vurdere for 2026? Styremøtet 19.10.25 vurdere inspeksjon, tenke om et par år.
- Om blikkenslager for vurdering, kombinasjon se på takrenner mot bakgården, starte med rens av disse.

✓ Fasadevask planlagt for 2026 for begge sider. Rens for sunn fasade. Også mulig kombinasjon leverandør for rens takrenner.

✓ Vaskekjeller renovert i 2026 / oppmaling gulv hele kjeller
Fjernet toalett / dusj og innkassing (midlertidig fra sluk / bad-prosjekt). Pusset opp gulv.
Vaskemaskin og tørketrommel bygget inn i vaskebenk. Kjøpt en ny vaskemaskin.
Malt øvrige gulv hele kjelleren, med unntak av plattingen hvor søppelstativet står.
Forslag om bruk av søppelsjaktrom for bedre plassering av søppelstativ, fremfor avlåst.

Oppdatert 22 mars 2026

Dette dokumentet er behandlet gjennom RN Kundesjekk – på vegne av **AGIO FORVALTNING AS**

131 - Årsregnskap 2025

Signert av følgende

Signatur 1

Signatur 2

Signatur 3

Signatur 4

Signatur 5

Signatur 6

Signatur 7

Signatur 8

Et blått stempel indikerer at dokument er signert med BankID

ÅRSREGNSKAP

SAMEIET INDUSTIGATA 51

For regnskapsåret 2025

Organisasjonsnummer: 971 273 291

Utarbeidet av:

agio FORVALTNING

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	1	1 424 424	890 395	994 945	874 798
Sum driftsinntekter		**1 424 424**	**890 395**	**994 945**	**874 798**
DRIFTSKOSTNADER					
Styrehonorar	2	-	-	-	-
Personalkostnader	2	-	-	-	-
Vedlikehold	3	203 536	291 399	260 000	180 000
Kabel-TV/Internett		50 791	85 147	89 400	14 400
Renhold		41 739	39 448	40 000	40 000
Energi og brensel		98 408	99 793	110 000	100 000
Andre driftskostnader	4	18 415	14 067	7 000	7 200
Forretningsførerhonorar		36 708	40 572	40 000	40 000
Konsulenthonorar		6 612	-	5 000	5 000
Forsikring		104 390	85 946	90 000	150 000
Kommunale avgifter		145 054	134 364	190 000	150 000
Kontingenter		2 200	2 130	-	-
Sum driftskostnader		**707 853**	**792 866**	**831 400**	**686 600**
DRIFTSRESULTAT		**716 571**	**97 529**	**163 545**	**188 198**
FINANSINNTEKTER OG -KOSTNADER					
Finansinntekter		5 744	4 807	4 840	5 751
Finanskostnader	5	54 343	64 875	58 092	44 531
Netto finansposter		**-48 599**	**-60 068**	**-53 252**	**-38 780**
ÅRSRESULTAT		**667 972**	**37 461**	**110 293**	**149 418**
OVERFØRINGER					
Til annen egenkapital		667 972	37 461		
Sum overføringer		**667 972**	**37 461**		

BALANSE PR. 31.12.2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		**-**	**-**
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		**-**	**-**
Sum anleggsmidler		**-**	**-**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		-	-
Andre kortsiktige fordringer		1 185	28 519
Sum fordringer		**1 185**	**28 519**
Bankinnskudd, kontanter o.l.		595 843	326 188
Sum omløpsmidler		**597 028**	**354 707**
SUM EIENDELER		**597 028**	**354 707**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	6, 7	58 701	-609 274
Sum egenkapital		**58 701**	**-609 274**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	511 200	865 905
Sum langsiktig gjeld		**511 200**	**865 905**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		3 053	92 188
Annen kortsiktig gjeld	9	24 074	5 888
Sum kortsiktig gjeld		**27 127**	**98 076**
Sum gjeld		**538 327**	**963 981**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**597 028**	**354 707**

BALANSE PR. 31.12.2025

OSLO, 31.12.2025

Gerd Moan
Styreleder

Erik Lie
Styremedlem

August Magnus Flø
Styremedlem

NOTER TIL REGNSKAPET

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag og god regnskapsskikk.

De unntaksregler som gjelder for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt i regnskapsprinsipper.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

Anleggsmidler og langsiktig gjeld

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

Fordringer

Kundefordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

Note 1: Driftsinntekter

Beskrivelse	2025	2024
Andel felleskostnader	742 356	668 784
Kapitalinntekter IN betalinger	254 636	-
Kapitalinntekter avdrag	100 150	105 098
Kapitalinntekter renter	55 358	67 913
Kabel-TV	89 400	48 600
Andre inntekter	182 524	-
Sum	**1 424 424**	**890 395**

Note 2: Styrehonorar og personalkostnader

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.

Selskapet er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3: Vedlikehold og reparasjoner

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

Beskrivelse	2025	2024
Reparasjon og vedlikehold bygninger	203 536	168 700
VVS	-	78 688
Elektro	-	10 978
Vedlikehold uteareal	-	33 033
Sum	**203 536**	**291 399**

Note 4: Andre driftskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Verktøy, utstyr m.m.	-	5 626
Programvare	9 946	-
Øreavrunding	13	-6
Bankgebyrer	2 886	2 845
Andre kostnader	5 570	5 602
Sum	**18 415**	**14 067**

Note 5: Finanskostnader

Beskrivelse	2025	2024
Rentekostnad lån 1 - 1213.52.06065	28 525	34 546
Rentekostnad lån 2 - 1213.87.85554	25 818	30 329
Sum	**54 343**	**64 875**

Note 6: Annen egenkapital

Beskrivelse	2025
Egenkapital pr 01.01.2025	-609 274
Tilført fra årsresultat	667 972
Egenkapital pr 31.12.2025	**58 701**

Note 7: Disponible midler

Beskrivelse	2025
Disponible midler pr 01.01.2025	256 631
Endring egenkapital	667 975
Avdrag på lån	-401 363
Opptak av lån	46 658
Disponible midler pr 31.12.2025	**569 902**

Spesifikasjon	2025	2024
Omløpsmidler	597 028	354 707
Kortsiktig gjeld	-27 127	-98 076
Sum disponible midler	**569 902**	**256 631**

Note 8: Gjeld til kredittinstitusjoner

Sum lån	2025
Sum lån IB 01.01.2025	912 563
Sum avdrag	-401 363
Sum lån UB 31.12.2025	511 200
Sum nedbetalt i regnskapsåret	**401 363**

Boligselskapet har IN-ordning (Individuell nedbetaling av fellesgjeld).

2240 - Lån 1213.52.06065 - DNB

Type: Annuitetslån

Rentesats: 6.65%

Gjenstående løpetid: 12 år

Beregnet innfridd: 2032

Opprinnelig lånebeløp: 1 600 000

Opptaksår: 2017

Spesifikasjon 2240 - Lån 1213.52.06065 - DNB	2025
IB 01.01.2025	458 967
Avdrag	-193 838
UB 31.12.2025	265 129
Nedbetalt i regnskapsåret	**193 838**

2241 - Lån 1213.87.85554 - DNB

Type: Annuitetslån

Rentesats: 6.65%

Gjenstående løpetid: 13 år og 11 mnd

Beregnet innfridd: 2034

Opprinnelig lånebeløp: 1 100 000

Opptaksår: 2019

Spesifikasjon 2241 - Lån 1213.87.85554 - DNB	2025
IB 01.01.2025	453 596
Avdrag	-207 525
UB 31.12.2025	246 071
Nedbetalt i regnskapsåret	**207 525**

Note 8: Gjeld til kredittinstitusjoner (forts.)

Fordeling av fellesgjeld	Beløp
131-1-001	-
131-1-002	-
131-1-003	1 722
131-1-004	-
131-1-005	61 973
131-1-006	66 679
131-1-007	68 346
131-1-008	1 239
131-1-009	68 346
131-1-010	-
131-1-011	-
131-1-012	68 346
131-1-013	-
131-1-014	37 859
131-1-015	68 346
131-1-016	0
131-1-017	68 346
Sum fellesgjeld	**511 200**

Note 9: Annen kortsiktig gjeld

Beskrivelse	2025	2024
Forskudd kunder	5 295	438
Påløpt rente	1 773	2 775
Annen påløpt kostnad	17 006	2 675
Sum	**24 074**	**5 888**

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET INDUSTRIGT. 51

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

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

1. INTRODUKSJON

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

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

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

2. PRAKTISKE FORHOLD

Nyttig informasjon og prosedyrer for praktiske forhold vedlikeholdes av styret.

1) Fellesarealer

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

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

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

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

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

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

2) Ro og orden

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

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

3) Praktiske forhold – styrets meldinger er elektronisk kommunikasjon

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

4) Praktiske forhold - oppdragsavtale og myndighet forretningsfører

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

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

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

6) Praktiske forhold– melde skader – ordensregler

Ved hendelser meldes dette til styret, utover dette kontaktes håndverkere / leverandør som sameiet har avtale med eller oftest anvender. Se I51 – oversikt serviceavtaler. Gården er vårt felles anliggende og alle har et ansvar for å umiddelbart å begrense situasjonen når det oppstår.

7) Praktiske forhold– nøkler til inngangsdør / fellesarealer

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

8) Praktiske forhold– felles utearealer / balkong / terasse

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

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

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

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

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

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

9) Praktiske forhold – adgang boder om behov

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

10) Praktiske forhold - fellesinstallasjoner

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

11) Praktiske forhold - brannvern / brannsikkerhet

Varsle brannvesenet på nødnummer 110.

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

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

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

Alle seksjoner skal ha egnet slokkeutstyr. Dette er seksjonseier selv ansvarlig for å anskaffe og montere. Egnet slokkemiddel er husbrannslange eller brannslokningsapparat. Følg opp vedlikeholdet.

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

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

Alle skal følge Forskrift om brannforebygging - Lovdata.

12) Praktiske forhold – søppelordningen – søppelstativet

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

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

3. EIERFORHOLD / NYE EIERE

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

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

14) Eierskiftegebyr

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

15) Fysisk person når seksjon er eiet av selskap

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

16) Spesielt for næringsseksjoner på grunnplan mot gata

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

4. DRIFT, VEDLIKEHOLD OG ENDRINGER

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

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

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

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

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

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

19) Ansvar for rør / instruks for rør

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

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

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

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

20) Endring som påvirker byggets eksteriør / interiør mot fellesareal

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

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

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

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

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

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

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

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

22) Mangelfullt vedlikehold som skal utbedres

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

23) Plikt til å melde skade og utføre forebyggende tiltak

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

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

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

24) Egenandel/direkte utlegg dekkes av seksjonseier om erstatningsansvar slått fast ved paragraf 34

For seksjonseiers erstatningsansvar er paragraf 34 i loven dekkende.

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

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

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

26) Økonomi - fordeling av felleskostnader

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

Versjonslogg

Versjonslogg ordensregler
12.06.1999: Siste kjente utgave av husordensregler samlet med stiftelsesdokumentet.

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

11.05.2025 Modernisert versjon til vurdering i styret. Planlegges godkjent i årsmøtet inneværende år.
21.05.2025 Tatt inn justeringer etter behandling i styret. Orienteringssak i årsmøtet inneværende år.
31.05.2025 Begynner på endelig modernisert versjon.
09.06.2025 Ferdigstiller. Mangler innhold til vedlegg med *I51 – oversikt serviceavtaler*.

Master er en redigerbar versjon. Ved endringer settes et nytt hoveddokument.
Vurderes å skille ut praktiske forhold i et eget dokument.

VEDTEKTER FOR SAMEIET INDUSTRIGT. 51

Sameiet Industrigata 51 org.nummer 971 273 291
Dato : 30 april 2026

Vedtekt # 01
Vedtekt ved seksjonering # 1989-01
Sameiets navn er Industrigt. 51

Vedtekt # 02
Vedtekt ved seksjonering # 1989-02
Eiendommen gnr. 214 bnr. 134 i Oslo ligger i sameie mellom eierne av de 17 seksjoner (15 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner) som tomten og bebyggelsen er oppdelt i. For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som bygger på bruksenheters innbyrdes arealer.Nevneren i sameiebrøken er 740.Tellerne i sameiebrøken er:

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

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

Vedtekt # 03
Vedtekt ved seksjonering # 1989-03
Vedtektsendring # 2025-01 erstattet vedtekt # 1989-03
Det er fastsatt bruksreglement for enkelte seksjonseieres enerett til bruk av boder.

Bruksreglement boder:

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

Vedtekt # 04
Vedtekt ved seksjonering # 1989-04
Vedtektsendring # 1990-01 erstattet vedtekt # 1989-04
Vedtektsendring # 2025-02 erstattet vedtekt # 1990 -01
Sameiet gir styret anledning til å fastsette fordelingsnøkler for fellesutgifter.

Vedtekt # 05 *- utgått*
Vedtekt ved seksjonering # 1989-05
Vedtekten utgår i sin helhet ref vedtektsendring # 2025-03

Vedtekt # 06 *- utgått*
Vedtekt ved seksjonering # 1989-06
Vedtekten utgår i sin helhet ref vedtektsendring # 2025-04

Vedtekt # 07

Vedtekt ved seksjonering # 1989-07
Vedtektsendring # 2025-05 erstattet vedtekt # 1989-07
Bestemmelsene som omhandler styret i eierseksjonsloven følges. Det er fastsatt følgende regler som ikke skal være i konflikt med loven. Det opprettholdes ordning med varamedlemmer. Det stilles ikke krav ved valg av styret at det skal være varamedlemmer, men om det velges varamedlemmer skal de velges blant seksjonseiere. Det stilles ikke krav til at styremedlemmer er seksjonseier.

Vedtekt # 08 *- utgått*

Vedtekt ved seksjonering # 1989-08
Vedtekten utgår i sin helhet ref vedtektsendring # 2025-06

Vedtekt # 09

Vedtekt ved seksjonering # 1989-09
Vedtektsendring # 2025-07 erstattet vedtekt # 1989-09
Det er alltid gjeldende Lov om eierseksjonslov som kommer til anvendelse i sameiet.

Vedtekt # 10

Vedtektsendring # 2022-01
Det er gitt samtykke til etablering utgang til bakgård direkte fra 1. etasje for seksjon 3 og for seksjon 4 med trapp ned fra fransk dør og ned til en platting. Det skal være enhetlig utforming for begge seksjoners trapp og platting. Det skal ikke settes opp levegger eller gjerder, men det kan beplantes langs to av sidene og ca 30 cm utenfor plattingens kant.

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

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

Vedtekt # 11

Vedtektsendring # 2022-02
Det er gitt samtykke til etablering utgang til bakgård direkte fra 1. etasje for seksjon 3 og for seksjon 4 med trapp ned fra fransk dør og ned til en platting. Det skal være enhetlig utforming for begge seksjoners trapp og platting. Det skal ikke settes opp levegger eller gjerder, men det kan beplantes langs to av sidene og ca 30 cm utenfor plattingens kant.

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

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

Vedtekt # 12

Vedtektsendring # 2022-03
Sameiet skal ha fastsatt vanlige ordensregler til sikring av god husorden og forsvarlig behandling av eiendommen. Ordensreglene er vedlegg til vedtektene. Styret har fullmakt til å vedta midlertidige endringer av og tillegg til ordensreglene. Slike endringer og tillegg skal uten unntak behandles og vedtas på første ordinære eller ekstraordinære årsmøte.

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

<Dokumentslutt>

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

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

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

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

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

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

Nabolagsprofil

Industrigata 51 - Nabolaget Majorstuen østre - vurdert av 219 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

Offentlig transport

Bogstadveien Linje 11, 19	2 min 0.1 km
Bogstadveien Linje 1N, 2N, 11N	2 min 0.1 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	6 min 0.5 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	20 min 1.7 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	10 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.) 341 elever, 18 klasser	11 min 0.9 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	10 min 0.8 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	12 min 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Heltberg Bislett	11 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

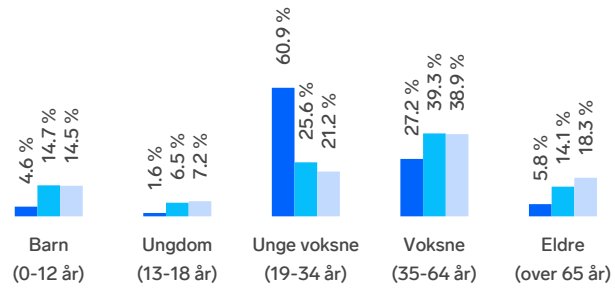
Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Høflige 57/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	4 min 0.3 km
Fagerborggaten barnehage (0-5 år) 72 barn	5 min 0.4 km
Hjelmsgate barnehage (0-5 år) 84 barn	5 min 0.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Industrigata	1 min
Meny Bogstadveien	2 min

FINN

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

Primære transportmidler

1. Trikk
2. Gående

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

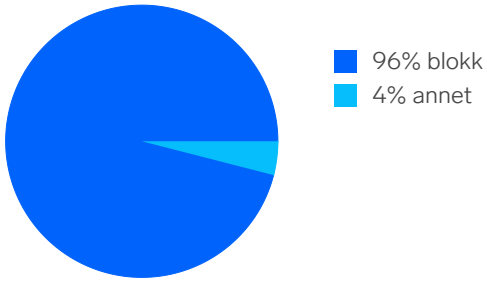
Matvareutvalg
Stort mangfold 81/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100

Sport

Dronning Astrids plass streetbasket Ballspill	3 min 0.2 km	
Den tysk-norske Aktivitetshall	5 min 0.4 km	
SATS Yoga Majorstuen	3 min	
Synergy	5 min	

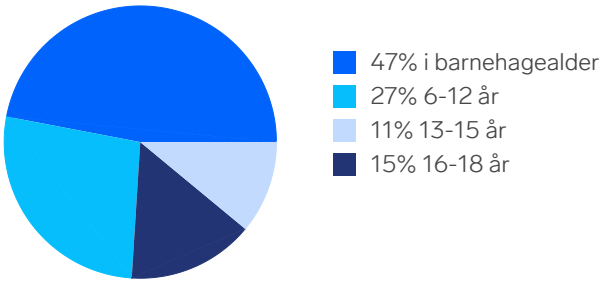
Boligmasse



Varer/Tjenester

Valkyrien	4 min
Boots apotek Bogstadveien	2 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



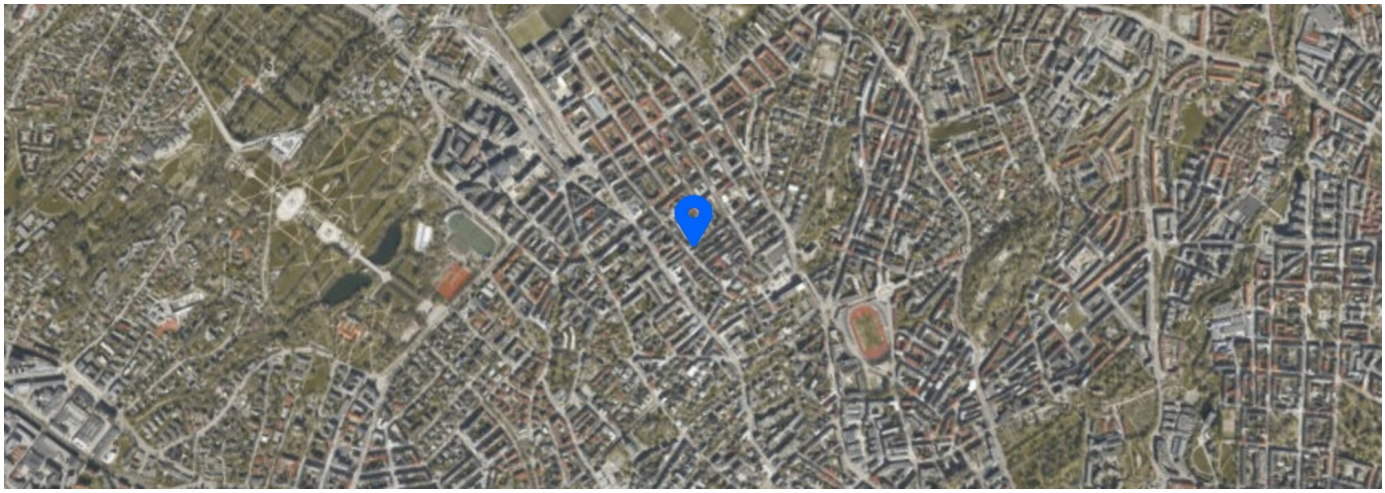
Familiesammensetning

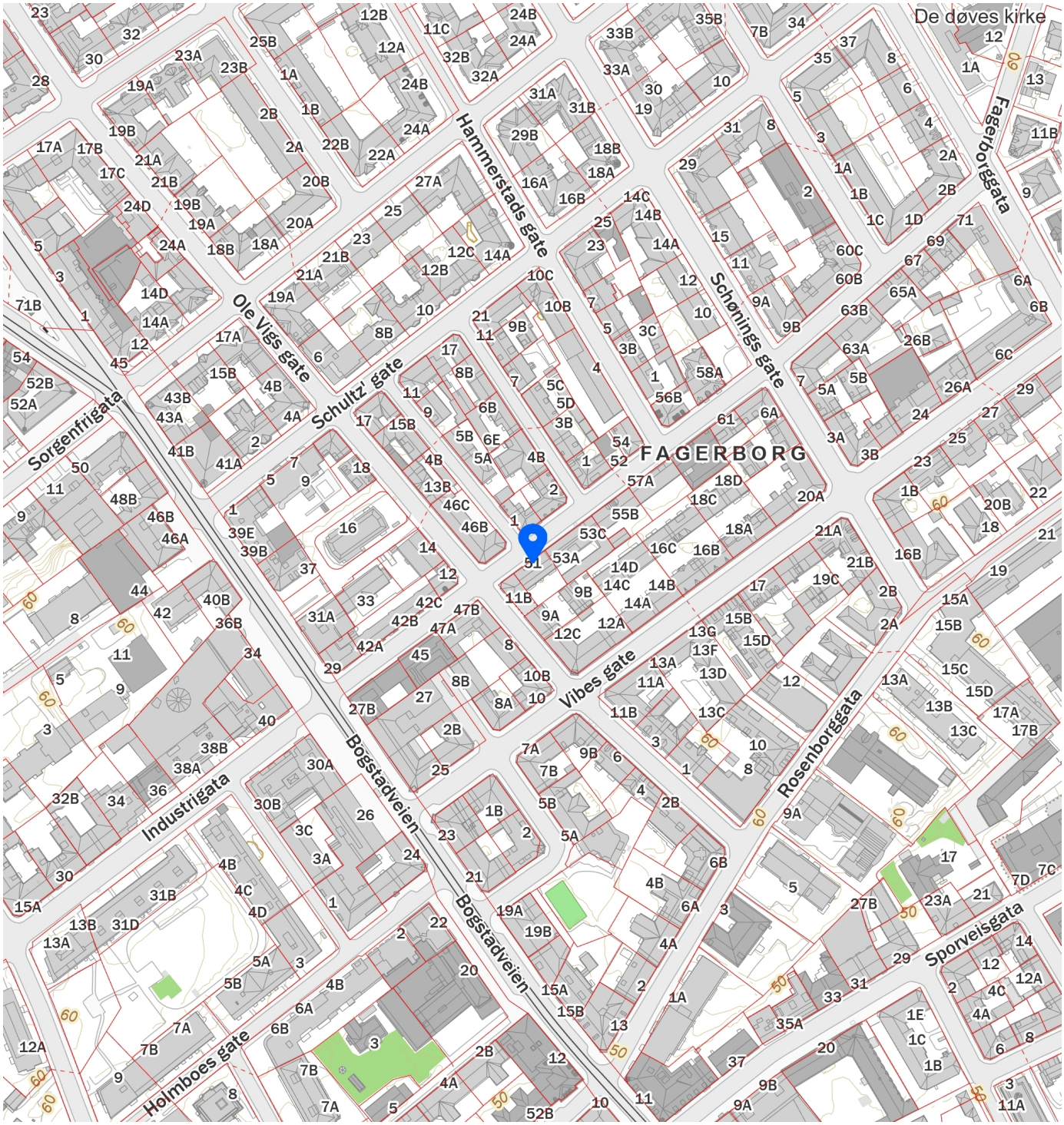


Sivilstand

		Norge
Gift	11%	33%
Ikke gift	80%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

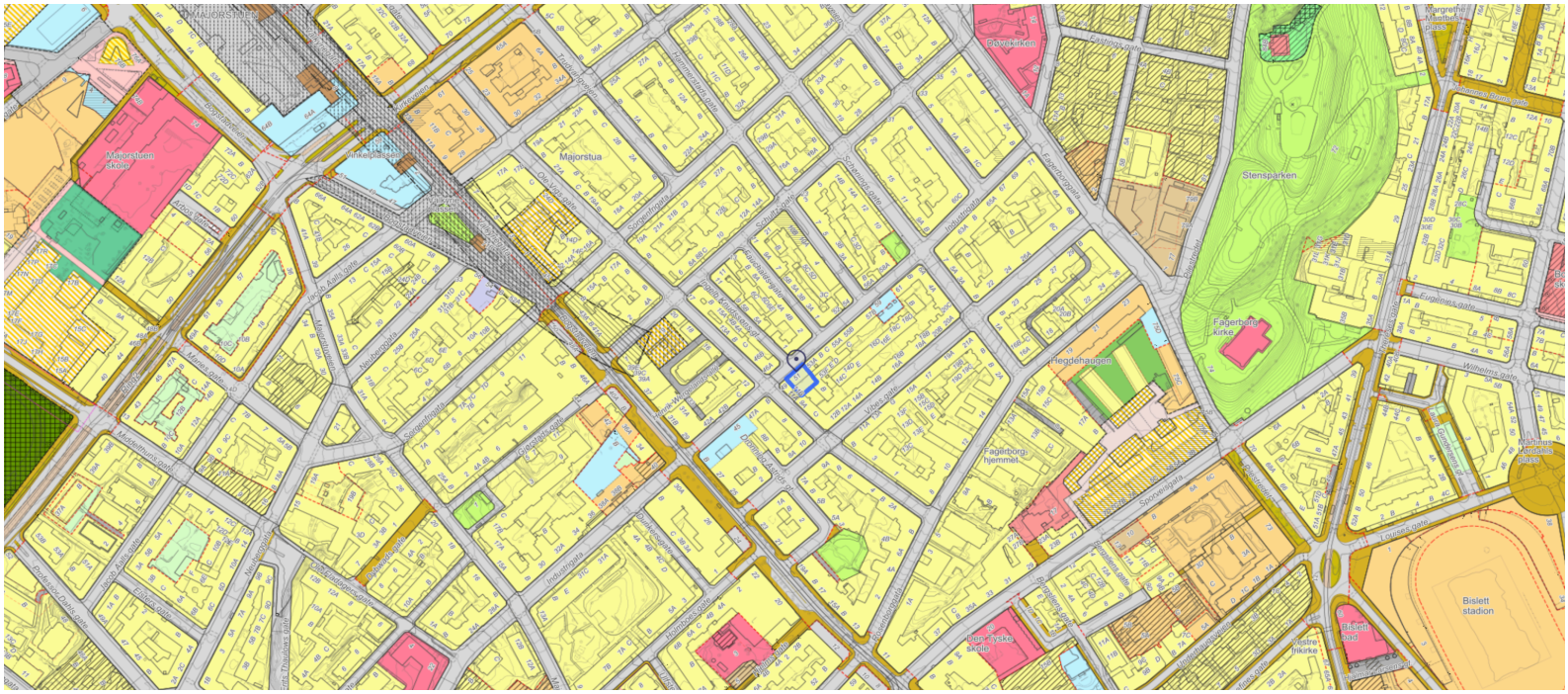
FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN

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


Majorstuen skole
Majorstua
Frikapellet
Dovrekirken
Stensparken
Fagerborg kirke
Fagerborg hjemmet
Heggehaugen
Bislett stadion
Bislett bad
Den tyske skole
Vestre frikirke
Marcus Thranes gate
Wilhelms gate
Louises gate
Sørgenfrigata
Industrigata
Nedre Slottsgate
Schultz gate
Fagerborggata
Thorvald Meyers gate
Ullevål stadion

Oslo

S-2255

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

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20183, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

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

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

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

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

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

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