# Egenerklæring

**Industrigata 57 A, 0357 OSLO**

**26 Apr 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Industrigata 57 A | Industrigata 57 A | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

August 2021

**Har du selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

4 år og 6 måneder

**Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.**

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Gjensidige Forsikring ASA-49

## Informasjon om selger

**Selger**

Riiser, Mikkel Irving Fiksdal

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2022

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet dusjarmatur

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bislet Rør AS

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2026

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Monterte nytt speilskap med lyskilde

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Leithe Elektro AS

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**4** **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært rapportert om noe fukt og saltutslag i enkelte kjellerboder i borettslaget

**6** **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

**7** **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Noe fukt i kjeller

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utvidelse av kapasitet i sikringsskap, nytt overbelastningsvern, overspenningsvern, nye kurser, kontakter, dimmere, komfyrvakt, ledlys og platetoppstøpsel ifm nytt kjøkken

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Stolt Elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2022

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørlegger koblet vann og avløp ifm nytt kjøkken

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bilset Rør AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Har vært observert enkelte rotter i bakgård, feller er satt ut i samarbeid med nabogårdene i kvartalet

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerpakke

**Boligen selges med boligselgerpakke**

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 29289435**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date |
| --- | --- |
| **Mikkel I Fiksdal Riiser** | **2026-04-26** |

Identification

Mikkel I Fiksdal Riiser

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

Egenerklæringsskjema

---

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Mikkel I Fiksdal Riiser | 26/04-2026 20:32:12 | BankID OIDC High |

# Vedtekter

## for

## Borettslaget Industrigaten 57  org nr 848 309 532

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12. mai 1982, sist endret den 9. mai 2006, oppdatert 09.10.2020.

## 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

### 1-1 Formål

Borettslaget Industrigaten 57 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

## 2 ANDELER OG ANDELSEIERE

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

**2-2 Sameie i andel**
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyvedager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3 FORKJØPSRETT

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om

at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Leilighetene H0101 og H0102 i oppgang A og H0102 i oppgang B har eksklusiv bruksrett på arealer under hver sin franske balkong. Bruksretten er begrenset til plattingsarealet som styret har gitt tillatelse til å oppføre. Vedlikehold av plattinger utføres av borettslaget på lik linje som balkonger og takterrasser.

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5 VEDLIKEHOLD

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. På lik linje er det også borettslagets ansvar å vedlikeholde balkonger og terrasser, herunder både takterrasser og markterrasser.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

## 6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

### 6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

### 7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8 STYRET OG DETS VEDTAK

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9 GENERALFORSAMLINGEN

### 9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3, (1).

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### 9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### 9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

**Borettslaget Industrigt 57**

**ekstraordinær generalforsamling 2025**

Innkalling

**Tid:** mandag 23.06.2025, kl 09:00

**Sted:** Digitalt

## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til simen@buodd.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

*NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.*

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Industrigt 57 mandag 23.06.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

# Retningslinjer digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

**Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.**

**Tilgang til møtet:**

https://meet.google.com/eod-eupc-zgu

**Husk:**

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

# Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Industrigt 57

mandag 23.06.2025, kl 09:00 Digitalt

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Valg av tillitsvalgte

På valg:

- Styreleder: Karianne Bjerke Ryhjell
- Styremedlem: Kristoffer Markhus
- Vara: Simen Buodd
- Vara: Hilmar Buvik Bugge

I tillegg sitter følgende valgt for ett år til:

- Styremedlem: Mikkel Irving Fiksdal Riiser

### 2.1 Valg av styreleder for 2 år

### 2.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

### 2.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

## 3. Opplesning og godkjenning av protokoll

# PROTOKOLL

# 2025



# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Industrigt 57 mandag 23.06.2025 kl. 09:00 - Digitalt.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Simen Buodd ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

**Vedtak:**
Til stede var en andelseiere og en representert med fullmakt, til sammen to stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**
Simen Buodd ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder Simen Buodd valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Valg av tillitsvalgte

### 2.1 Valg av styreleder for 2 år
Karianne Bjerke Ryhjell velges som styreleder for to år.

**Vedtak:**
Enstemmig vedtatt.

### 2.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
Kristoffer Markhus velges som styremedlem for to år.

**Vedtak:**
Enstemmig vedtatt.

### 2.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Simen Buodd og Hilmar Buvik Bugge velges som varamedlemmer for ett år.

**Vedtak:**

Enstemmig vedtatt.

## 3. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet.

# Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Industrigt 57

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Simen Buodd (sign.) | 23.06.2025 |
| Protokollvitne | Simen Buodd (sign.) | 23.06.2025 |

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Industrigt 57 | | **Vår ref.:** | 797/8 | **Fødselsdato eier:** | 24.02.1995 |
| Industrigata 57 | | **Type:** | Frittstående borettslag | **Fødselsdato medeier:** | 20.10.1994 |
| 0357 OSLO | | **Eiere:** | Karianne Bjerke Ryhjell, Mikkel Irving Fiksdal Riiser | | |
| **Organisasjonsnr:** | 848 309 532 | **Andelsnr:** | 8 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **6 118**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Tillegg bredbånd brøkfordelt | 198 |
| | Felleskostnader | 4 402 |
| | Avdrag IN-lån | 890 |
| | Renter IN-lån | 628 |

## 2: Registrerte endringer felleskostnader

**Neste endring:** **01.05.2026** **Tot. utg. i kr.:** **6 138**

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Tillegg bredbånd brøkfordelt | 198 |
| | Felleskostnader | 4 402 |
| | Avdrag IN-lån | 922 |
| | Renter IN-lån | 616 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 143 869 | Gjeld siste årsoppg.: | 146 598 |
| Klient ajourf. lån: | 4 358 228,06 | Klient gj. s. årsoppg.: | 4 184 854 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12120386105, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 22.04.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 121
Saldo per 22.04.2026: 2 494 514
Andel av saldo: 143 869
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 30.04.2036 )

Lånenummer: 16362827195, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 22.04.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 294
Saldo per 22.04.2026: 1 634 557
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 30.09.2050 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Karianne Bjerke Ryhjell |
| Adresse: | Industrigata 57 |
| Postnr/-sted: | 0357 OSLO |
| E-post: | N/A |

## 5: Restanse felleskostnader pr. 22.04.2026

**Utestående saldo:** **0**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

## 6: Ligning - 2025

| | | | |
|---|---|---|---|
| Gjeld: | 146 598 | Andre inntekter: | 714 |

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Industrigt 57 | **Vår ref.:** | 797/8 | **Fødselsdato eier:** | 24.02.1995 |
| Industrigata 57 | **Type:** | Frittstående borettslag | **Fødselsdato medeier:** | 20.10.1994 |
| 0357 OSLO | **Eiere:** | Karianne Bjerke Ryhjell, Mikkel Irving Fiksdal Riiser | | |

**Organisasjonsnr:** 848 309 532

## 6: Ligning - 2025

| | | | |
|---|---|---|---|
| Annen formue: | 8 410 | Utgifter: | 8 607 |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 85 400 |
| Andelsnr: | 8 | Partialobligasjonsnr: | 8 |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Gårds/bruksnr: | 214/138 |
| Bygningstype: | Bygård |
| Feste/eiet tomt: | Eiet |

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Gjensidige Forsikring ASA | Polisenr: | 89920782 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | SSBnr: | H0402 |
| Etasje: | 4 | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 2 | | |
| Husdyrhold: | | Oppr. antall rom: | 2 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Leilighet | P-rom | 48 |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Felles forkjøpsrett | | | | |
| | 2 - Borettslag - 1. innflyttingsdato | | | | |

Fasiliteter:

FORKJØPSRETT
- se vedtektenes pkt 3
Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget USBL.
Alle andelseiere skal være medlem i USBL.
Vi ber derfor megler om å kontakte USBL for prøving av forkjøpsrett.

VAKTMESTER OG RENHOLD
Sameiet har avtale om vaktmester- og renholdstjenester med Bygårdsservice AS, som kan treffes på 406 75 097.
Bygårdsservice AS ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedlikehold.

BREDBÅND, KABEL-TV
Borettslaget Industrigt 57 har kollektiv avtale med Telia for leveranse av brebånd. Avtalen kan ikke sies opp individuelt. Kabel-tv kan bestilles individuelt.

IN-LÅN
Borettslaget Industrigt 57 har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 12120386105
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

VEDLIKEHOLD:
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via kortidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Industrigt 57 | **Vår ref.:** | 797/8 | **Fødselsdato eier:** | 24.02.1995 |
| Industrigata 57 | **Type:** | Frittstående borettslag | **Fødselsdato medeier:** | 20.10.1994 |
| 0357 OSLO | **Eiere:** | Karianne Bjerke Ryhjell, Mikkel Irving Fiksdal Riiser | | |

**Organisasjonsnr:** 848 309 532

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

NØKLER, SKILT
Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse bestilles gjennom styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke. Postkasseskilt bestilles hver enkelt andelseier selv.

Annen informasjon:



# Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

**Borettslaget Industrigt 57**

**generalforsamling 2025**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 06.05.2025, kl 18:00

Sted: i bakgården i Borettslaget Industrigt 57


OBF



## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til simen@buodd.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

*NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.*

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

**FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Industrigt 57 tirsdag 06.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



# Generalforsamling i Borettslaget Industrigt 57

Tirsdag 06.05.2025, kl 18:00
i bakgården i Borettslaget Industrigt 57

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Industrigt 57

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Årsmelding 2024

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

### 3.2 Disponering av årets resultat

### 3.3 Revisjonsberetning

### 3.4 Orientering om budsjett for 2025

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 35.000,-

## 4. Valg av tillitsvalgte

### 4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Simen Buodd

### 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Renee Iselin Kleven

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Mikkel Irving Fiksdal Riiser

### 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Nils Moe

Hedvig Johanne Berg

## 5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 28.04.2025

Styret i Borettslaget Industrigt 57

Styreleder, Simen Buodd
Styremedlem, Mikkel Irving Fiksdal Riiser
Styremedlem, Renee Iselin Kleven
Varamedlem, Nils Andreas Moe
Varamedlem, Hedvig Johanne Berg

# ÅRSMELDING

# 2024



# Årsmelding 2024 for Borettslaget Industrigt 57

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

## Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Simen Buodd
Styremedlem, Mikkel Irving Fiksdal Riiser
Styremedlem, Renee Iselin Kleven
Varamedlem, Nils Andreas Moe
Varamedlem, Hedvig Johanne Berg

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på simen@buodd.no

## Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

## Generelle opplysninger om Borettslaget Industrigt 57

Borettslaget Industrigt 57 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 848309532. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 20 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

## Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Industrigt 57 har egen vaktmester. Vaktmesterens navn er Bygårdsservice AS og kan treffes på 406 75 097.

Bygårdsservice AS ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedilkehold.

Borettslaget Industrigt 57 har avtale med renholdstjeneste med Bygårdsservice AS .

## Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Industrigt 57 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd. Kabel-tv kan bestilles individuelt.

## Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse bestilles gjennom styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke. Postkasseskilt bestiller hver enkelt andelseier selv.

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Industrigt 57, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

## Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Industrigt 57 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89920782.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

## Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2011: Rehabilitering av soilrør og baderom

2016: Skiftet vannrør

2017: Installert elkjel

2019: Lagt strømpe i bunnledningene for avløp til offentlig nett

2021: Bygd ut balkonger

## Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 4 møter og behandlet 5 nye styresaker og 3 oppfølgingssaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

* Økonomi, spesielt likviditet.
* Bytte av inngangsdører til oppgangene
* Retting på sentralfyr ifb. ødelagte ekspansjonstanker

28.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Industrigt 57

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2025

# ÅRSREGNSKAP
# 2024



# Årsregnskap 2024 - Resultat

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader og inntekter | 1 | 1 355 994 | 1 187 787 | 1 267 268 | 1 369 191 |
| **Sum** | | **1 355 994** | **1 187 787** | **1 267 268** | **1 369 191** |
| **Sum** | | **1 355 994** | **1 187 787** | **1 267 268** | **1 369 191** |
| Forretningsførsel og revisjon | | 67 054 | 61 859 | 57 850 | 66 500 |
| Lønn og honorar | 2, 3 | 39 935 | 39 935 | 39 935 | 39 935 |
| Vedlikehold | 4 | 78 122 | 32 317 | 100 000 | 110 000 |
| Eksterne tjenester | 5 | 114 612 | 106 620 | 111 000 | 118 000 |
| Kabel-tv og bredbånd | | 41 414 | 39 802 | 41 000 | 41 414 |
| Forsikring | | 60 298 | 55 371 | 60 000 | 64 500 |
| Kommunale avgifter | | 155 276 | 133 501 | 160 000 | 175 200 |
| Brensel og strøm | | 223 591 | 270 337 | 200 000 | 220 000 |
| Andre driftsutgifter | 6 | 14 343 | 20 082 | 21 000 | 16 000 |
| **Sum** | | **794 646** | **759 824** | **790 785** | **851 549** |
| **Driftsresultat før individuell innbetaling** | | **561 348** | **427 963** | **476 483** | **517 642** |
| Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier | | 15 488 | 15 460 | 0 | 0 |
| **Driftsresultat etter individuell innbetaling** | | **576 836** | **443 424** | **476 483** | **517 642** |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | | |
| Renteinntekter | 7 | 6 577 | 4 343 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | 8 | 260 850 | 229 166 | 245 849 | 246 411 |
| Andre finansposter | 9 | -6 139 | -5 755 | 0 | 0 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **-248 134** | **-219 068** | **-245 849** | **-246 411** |
| **Årsresultat** | **10** | **328 702** | **224 355** | **230 634** | **271 231** |
| **Budsjettmessige poster** | | | | | |
| Avdrag lån | | -196 344 | -198 151 | -200 155 | -207 936 |
| Andre endringer i disponible midler | 10 | -15 488 | -15 460 | 0 | 0 |
| **Endring i disponible midler** | **10** | **116 870** | **10 744** | **30 479** | **63 295** |

# Årsregnskap 2024 - Balanse

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 15 | 3 964 929 | 3 964 929 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **3 964 929** | **3 964 929** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Fordringer | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | 11 | 80 955 | 70 350 |
| Andre fordringer | | 0 | 3 049 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 196 023 | 94 788 |
| **Sum omløpsmidler** | | **276 978** | **168 187** |
| **SUM EIENDELER** | | **4 241 907** | **4 133 116** |

# Årsregnskap 2024 - Balanse

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | 2 000 | 2 000 |
| Annen egenkapital 1.1 | | -2 502 135 | -2 726 490 |
| Årets resultat | 10 | 328 702 | 224 355 |
| **Sum egenkapital** | **12** | **-2 171 433** | **-2 500 135** |
| **GJELD** | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 13 | 4 412 961 | 4 609 305 |
| IN-innbetalinger | 13 | 251 448 | 266 936 |
| Borettsinnskudd | 14 | 1 640 000 | 1 640 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **6 304 409** | **6 516 241** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 5 208 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 72 374 | 69 137 |
| Påløpne renter | | 1 387 | 2 084 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 29 962 | 45 790 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **108 931** | **117 010** |
| **Sum gjeld** | | **6 413 340** | **6 633 251** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **4 241 907** | **4 133 116** |

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Industrigt 57

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Simen Buodd | Mikkel Irving Fiksdal Riiser | Renee Iselin Kleven |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 3600 Inntekter felleskostnader | 779 904 | 692 548 | 779 984 | 873 432 |
| 3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling | 154 785 | 136 099 | 153 983 | 151 703 |
| 3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling | 169 167 | 172 896 | 171 269 | 178 539 |
| 3625 Inntekt bredbånd | 41 328 | 20 016 | 41 280 | 41 414 |
| 3626 a konto renter særfordelt lån | 84 222 | 72 760 | 91 866 | 94 708 |
| 3627 a konto avdrag særfordelte lån | 30 684 | 33 460 | 28 886 | 29 395 |
| 3631 Ekstra innkreving felleskostnader | 95 904 | 60 008 | 0 | 0 |
| **Sum** | **1 355 994** | **1 187 787** | **1 267 268** | **1 369 191** |

## Note 2 - Styrehonorar og personalkostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 35 000 | 35 000 | 35 000 | 35 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 4 935 | 4 935 | 4 935 | 4 935 |
| **Sum** | **39 935** | **39 935** | **39 935** | **39 935** |

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

## Note 3 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

## Note 4 - Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 60 921 | 30 817 | 0 | 0 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 10 495 | 0 | 0 | 0 |
| 6620 Vedlikehold uteområde | 3 706 | 0 | 0 | 0 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 3 000 | 1 500 | 0 | 0 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 0 | 0 | 100 000 | 110 000 |
| **Sum** | **78 122** | **32 317** | **100 000** | **110 000** |

## Note 5 - Eksterne tjenester

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6330 Vaktmestertjenester | 90 433 | 84 124 | 87 000 | 93 000 |
| 6360 Renhold | 24 179 | 22 496 | 24 000 | 25 000 |
| **Sum** | **114 612** | **106 620** | **111 000** | **118 000** |

## Note 6 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning | 0 | 752 | 0 | 0 |
| 7400 Kontingent HL | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 6 000 |
| 7710 Kostnader tillitsvalgte | 1 400 | 0 | 0 | 0 |
| 7720 Generalforsamling / årsmøte | 0 | 2 500 | 0 | 0 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 2 857 | 3 463 | 0 | 0 |
| 7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak | 262 | 0 | 0 | 0 |
| 7781 Kostnader for bomiljøtiltak | 0 | 1 067 | 5 000 | 0 |
| 7790 Andre driftskostnader | 3 825 | 6 301 | 10 000 | 10 000 |
| **Sum** | **14 343** | **20 082** | **21 000** | **16 000** |

## Note 7 - Renteinntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8050 Renteinntekt bank | 6 473 | 4 343 | 0 | 0 |
| 8059 Andre renteinntekter | 104 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **6 577** | **4 343** | **0** | **0** |

## Note 8 - Rentekostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8142 Lånenr 1212.03.86105 | 163 201 | 145 600 | 153 983 | 151 703 |
| 8143 Lånenr. 1636.28.27195 | 97 377 | 83 566 | 91 866 | 94 708 |
| 8159 Andre rentekostnader | 272 | 0 | 0 | 0 |

## Note 8 - Rentekostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **Sum** | **260 850** | **229 166** | **245 849** | **246 411** |

## Note 9 - Andre finansposter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8090 Andre finansinntekter | -6 139 | -5 755 | 0 | 0 |
| **Sum** | **-6 139** | **-5 755** | **0** | **0** |

## Note 10 - Disponible midler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr 01.01** | **51 177** | **40 433** |
| B. Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat | 328 702 | 224 355 |
| Avdrag langsiktig lån | -196 344 | -198 151 |
| Annen langsiktig gjeld | -15 488 | -15 460 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **116 870** | **10 744** |
| **C. Disponible midler 31.12** | **168 047** | **51 177** |

## Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 70 332 | 59 996 |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 10 623 | 10 354 |
| **Sum** | **80 955** | **70 350** |

## Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

## Note 13 - Lån

| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** | **DNB Bank ASA** |
|---|---|---|
| Formål: | Balkonglån | Rehabilitering våtrom |
| **Lånenummer:** | **16362827195** | **12120386105** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2020 | 2011 |
| Rentesats: | 5.75 % | 5.75 % |
| Betingelser: | SO 354835 | SO 354835 |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2050 | 30.03.2036 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 3 000 000 | 5 120 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 1 703 531 | 2 905 774 |
| Avdrag i perioden: | 27 749 | 168 595 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **1 675 782** | **2 737 179** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 1 510 503 | 1 733 319 |
| Andelssaldo 01.01: | 0 | 266 937 |
| Innbetalt IN i perioden: | 0 | 0 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0 | 15 488 |
| **Andelssaldo 31.12:** | **0** | **251 449** |
| **Sum pantegjeld for lån:** | **1 675 782** | **2 988 629** |

## Lån

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120386105 | 14 | 157 865 | 2 210 110 |
| | 4 | 115 699 | 462 796 |
| | 1 | 64 280 | 64 280 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362827195 | 10 | 146 155 | 1 461 550 |
| | 2 | 107 117 | 214 234 |

## Note 14 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er ikke sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 3 964 929.

## Note 15 - Eiendeler

| | **Ingen avskriving** |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 3 964 929 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 3 964 929 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 3 964 929 |

## Note 15 - Eiendeler

Antatt levetid i år :

# Resultat og balanse med noter for Borettslaget Industrigt 57.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Industrigt 57**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Simen Buodd (sign.) | 16.03.2025 |
| Styremedlem | Renee Iselin Kleven (sign.) | 16.03.2025 |
| Styremedlem | Mikkel Irving Fiksdal Riiser (sign.) | 05.03.2025 |

Til generalforsamlingen i
**Borettslaget Industrigt 57**

# Uavhengig revisors beretning for år 2024

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Industrigt 57 som viser et overskudd på kr. 328 702. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
22.04.2025

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 22. april 2025
**Alpha Revisjon AS**

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
22.04.2025

visena.com

# Elektronisk signatur

***Signert av***

***Kallasten, Bjørn Kristian***

bankID

***Dato og tid*** *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

*22.04.2025 15:27:18*

***Signaturmetode***

*Norwegian BankID*

---

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

# PROTOKOLL

# 2025



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Industrigt 57 tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - i bakgården i Borettslaget Industrigt 57.

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Industrigt 57

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Simen Buodd ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**

Til stede ved møtets start var 9 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede. Det kom noen flere utover møtet, men siden ingen saker gikk til avstemming, ble ikke disse talt opp.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

Simen Buodd ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Simen Buodd og styremedlem Mikkel Riiser valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Årsmelding 2024

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**
Årets overskudd ble besluttet overført til neste års drift.

### 3.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### 3.4 Orientering om budsjett for 2025

**Vedtak:**
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering. Styret varslet at budsjettet kan bli revidert i løpet av året på grunn av mulig økte kostnader i vedlikehold i 2025 (noen utgifter som var budsjettert for i 2024 kan havne på 2025).

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Vedtak:**
Styret honoreres med kr 35 000

## 4. Valg av tillitsvalgte

### 4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Simen Buodd

**Vedtak:**
Ingen styreleder ble valgt på møtet da ingen meldte interesse.

Generalforsamlingen besluttet derfor at dagens Styre blir sittende midlertidig, frem til det avholdes ekstraordinær generalforsamlingen innen utgangen av juni der behandling av nytt styre tas opp.

Det betyr at Simen Buodd blir sittende som styremedlem frem til neste ekstraordinære generalforsamling der nytt styre velges.

### 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Renee Iselin Kleven

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Mikkel Irving Fiksdal Riiser

**Vedtak:**
Generalforsamlingen besluttet at dagens styre blir sittende frem til nytt styre velges på ekstraordinær forsamling i slutten av juni. Det betyr at Renee Iselin Kleven beholder sitt styreverv frem til dette.

### 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Nils Moe

Hedvig Johanne Berg

**Vedtak:**

Det ble ikke foretatt valg av nye varamedlemer. Dette gjøres på ekstraordinært generalforsamling innen slutten av juni.

## 5. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 1840

Etter styrevalget fikk styret følgende midlertidige sammensetning:

- Styreleder frem til neste generalforsamling: Simen Buodd
- Styremedlem frem til neste generalforsamling: Renee Iselin Kleven
- Varamedlem: for 1 år: Ingen
- Varamedlem: for 1 år: Ingen

I tillegg har styret følgende medlem:

* Styremedlem: 1 år igjen: Mikkel Riiser

---------- ----------

Simen Buodd Mikkel Irving Fiksdal Riiser

Møteleder/sekretær Protokollvitne

# Protokoll for Borettslaget Industrigt 57

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Simen Buodd (sign.) | 07.05.2025 |
| Sekretær | Simen Buodd (sign.) | 07.05.2025 |
| Protokollvitne | Mikkel Irving Fiksdal Riiser (sign.) | 07.05.2025 |
| Protokollvitne | Simen Buodd (sign.) | 07.05.2025 |

| Vår dato.: | Vår ref.: |
|---|---|
| 22. april 2026 | 797/8 |
| **Vårt oppdragsnr.:** | **Deres ref.:** |
| E20260646 | 19260133 |

Schala & Partners, Avd. Sagene AS
Maridalsveien 160
0461 OSLO

E- post: anette.borvik@partners.no
Mobil: 47 45 17 99

**MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL M/FORKJØPSRETT**

| | |
|---|---|
| **BORETTSLAG:** | **Borettslaget Industrigt 57** |
| **ANDELSSNUMMER:** | **8** |
| **EIER(E):** | **Karianne Bjerke Ryhjell** |
| | **Mikkel Irving Fiksdal Riiser** |

FORKJØPSRETT - se vedtektenes pkt.3
Borettslaget er tilknyttet boligbyggelaget USBL.
Alle andelseiere skal være medlem i USBL.
Vi ber derfor megler om å kontakte USBL for prøving av forkjøpsrett

**Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum for boligen.**

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed ikke benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank. Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåneden.

| | | |
|---|---|---|
| Boligopplysninger: | Kr 4 382 | Inkl. mva. |
| Eierskiftegebyr selger: | Kr 6 725 | Inkl. mva. |

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

Godkjennelse må innhentes skriftlig fra styret. Forkjøpsrettavklaring/styregodkjenning er 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

**OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.**

Med vennlig hilsen
**OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS**

Pia Nygaard
Saksbehandler

**Vedlegg:**
Regnskap, vedtekter og ordensregler
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss

# Vedtekter

## for

## Borettslaget Industrigaten 57  org nr 848 309 532

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 12. mai 1982, sist endret den 9. mai 2006, oppdatert 09.10.2020.

## 1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

### 1-1 Formål

Borettslaget Industrigaten 57 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

## 2 ANDELER OG ANDELSEIERE

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

**2-2 Sameie i andel**
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyvedager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3 FORKJØPSRETT

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om

at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

(6) Leilighetene H0101 og H0102 i oppgang A og H0102 i oppgang B har eksklusiv bruksrett på arealer under hver sin franske balkong. Bruksretten er begrenset til plattingsarealet som styret har gitt tillatelse til å oppføre. Vedlikehold av plattinger utføres av borettslaget på lik linje som balkonger og takterrasser.

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5 VEDLIKEHOLD

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. På lik linje er det også borettslagets ansvar å vedlikeholde balkonger og terrasser, herunder både takterrasser og markterrasser.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

## 6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

### 6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### 6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### 6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

### 7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8 STYRET OG DETS VEDTAK

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### 8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9 GENERALFORSAMLINGEN

### 9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### 9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3, (1).

### 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### 9-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### 9-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

**Borettslaget Industrigt 57**

**ekstraordinær generalforsamling 2025**

Innkalling

**Tid:** mandag 23.06.2025, kl 09:00

**Sted:** Digitalt

## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til simen@buodd.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

*NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.*

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Industrigt 57 mandag 23.06.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

# Retningslinjer digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

**Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.**

**Tilgang til møtet:**

https://meet.google.com/eod-eupc-zgu

**Husk:**

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

# Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Industrigt 57

mandag 23.06.2025, kl 09:00 Digitalt

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Valg av tillitsvalgte

På valg:

- Styreleder: Karianne Bjerke Ryhjell
- Styremedlem: Kristoffer Markhus
- Vara: Simen Buodd
- Vara: Hilmar Buvik Bugge

I tillegg sitter følgende valgt for ett år til:

- Styremedlem: Mikkel Irving Fiksdal Riiser

### 2.1 Valg av styreleder for 2 år

### 2.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

### 2.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

## 3. Opplesning og godkjenning av protokoll

# PROTOKOLL

# 2025



# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Industrigt 57 mandag 23.06.2025 kl. 09:00 - Digitalt.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Simen Buodd ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

**Vedtak:**
Til stede var en andelseiere og en representert med fullmakt, til sammen to stemmeberettigede.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**
Simen Buodd ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder Simen Buodd valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**
Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Valg av tillitsvalgte

### 2.1 Valg av styreleder for 2 år
Karianne Bjerke Ryhjell velges som styreleder for to år.

**Vedtak:**
Enstemmig vedtatt.

### 2.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
Kristoffer Markhus velges som styremedlem for to år.

**Vedtak:**
Enstemmig vedtatt.

### 2.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Simen Buodd og Hilmar Buvik Bugge velges som varamedlemmer for ett år.

**Vedtak:**

Enstemmig vedtatt.

## 3. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet.

# Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Industrigt 57

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Simen Buodd (sign.) | 23.06.2025 |
| Protokollvitne | Simen Buodd (sign.) | 23.06.2025 |



# Innkalling til generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Innspurten 11 C, 0663 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

**Borettslaget Industrigt 57**

**generalforsamling 2025**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Tirsdag 06.05.2025, kl 18:00

Sted: i bakgården i Borettslaget Industrigt 57


OBF



## Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ordinær generalforsamling med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til simen@buodd.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

*NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.*

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

**FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Industrigt 57 tirsdag 06.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



# Generalforsamling i Borettslaget Industrigt 57

Tirsdag 06.05.2025, kl 18:00
i bakgården i Borettslaget Industrigt 57

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Industrigt 57

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Årsmelding 2024

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

### 3.2 Disponering av årets resultat

### 3.3 Revisjonsberetning

### 3.4 Orientering om budsjett for 2025

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 35.000,-

## 4. Valg av tillitsvalgte

### 4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Simen Buodd

### 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Renee Iselin Kleven

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Mikkel Irving Fiksdal Riiser

### 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Nils Moe

Hedvig Johanne Berg

## 5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 28.04.2025

Styret i Borettslaget Industrigt 57

Styreleder, Simen Buodd
Styremedlem, Mikkel Irving Fiksdal Riiser
Styremedlem, Renee Iselin Kleven
Varamedlem, Nils Andreas Moe
Varamedlem, Hedvig Johanne Berg

# ÅRSMELDING

# 2024



# Årsmelding 2024 for Borettslaget Industrigt 57

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenklede meldingen.

## Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Simen Buodd
Styremedlem, Mikkel Irving Fiksdal Riiser
Styremedlem, Renee Iselin Kleven
Varamedlem, Nils Andreas Moe
Varamedlem, Hedvig Johanne Berg

Styret har bestått av 1 kvinne og 2 menn.

Styret kan kontaktes på simen@buodd.no

## Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

## Generelle opplysninger om Borettslaget Industrigt 57

Borettslaget Industrigt 57 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 848309532. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 20 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

## Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Industrigt 57 har egen vaktmester. Vaktmesterens navn er Bygårdsservice AS og kan treffes på 406 75 097.

Bygårdsservice AS ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift, renhold, løpende vedilkehold.

Borettslaget Industrigt 57 har avtale med renholdstjeneste med Bygårdsservice AS .

## Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Industrigt 57 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd. Kabel-tv kan bestilles individuelt.

## Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse bestilles gjennom styret. Det samme gjelder skilt til ringeklokke. Postkasseskilt bestiller hver enkelt andelseier selv.

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slokkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slokkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slokkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Industrigt 57, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlige vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

## Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Industrigt 57 er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89920782.

Oppstår skade på boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

## Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 4 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2011: Rehabilitering av soilrør og baderom

2016: Skiftet vannrør

2017: Installert elkjel

2019: Lagt strømpe i bunnledningene for avløp til offentlig nett

2021: Bygd ut balkonger

## Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 4 møter og behandlet 5 nye styresaker og 3 oppfølgingssaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

* Økonomi, spesielt likviditet.
* Bytte av inngangsdører til oppgangene
* Retting på sentralfyr ifb. ødelagte ekspansjonstanker

28.04.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Industrigt 57

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2025

# ÅRSREGNSKAP
# 2024



# Årsregnskap 2024 - Resultat

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader og inntekter | 1 | 1 355 994 | 1 187 787 | 1 267 268 | 1 369 191 |
| **Sum** | | **1 355 994** | **1 187 787** | **1 267 268** | **1 369 191** |
| **Sum** | | **1 355 994** | **1 187 787** | **1 267 268** | **1 369 191** |
| Forretningsførsel og revisjon | | 67 054 | 61 859 | 57 850 | 66 500 |
| Lønn og honorar | 2, 3 | 39 935 | 39 935 | 39 935 | 39 935 |
| Vedlikehold | 4 | 78 122 | 32 317 | 100 000 | 110 000 |
| Eksterne tjenester | 5 | 114 612 | 106 620 | 111 000 | 118 000 |
| Kabel-tv og bredbånd | | 41 414 | 39 802 | 41 000 | 41 414 |
| Forsikring | | 60 298 | 55 371 | 60 000 | 64 500 |
| Kommunale avgifter | | 155 276 | 133 501 | 160 000 | 175 200 |
| Brensel og strøm | | 223 591 | 270 337 | 200 000 | 220 000 |
| Andre driftsutgifter | 6 | 14 343 | 20 082 | 21 000 | 16 000 |
| **Sum** | | **794 646** | **759 824** | **790 785** | **851 549** |
| **Driftsresultat før individuell innbetaling** | | **561 348** | **427 963** | **476 483** | **517 642** |
| Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier | | 15 488 | 15 460 | 0 | 0 |
| **Driftsresultat etter individuell innbetaling** | | **576 836** | **443 424** | **476 483** | **517 642** |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | | |
| Renteinntekter | 7 | 6 577 | 4 343 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | 8 | 260 850 | 229 166 | 245 849 | 246 411 |
| Andre finansposter | 9 | -6 139 | -5 755 | 0 | 0 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **-248 134** | **-219 068** | **-245 849** | **-246 411** |
| **Årsresultat** | **10** | **328 702** | **224 355** | **230 634** | **271 231** |
| **Budsjettmessige poster** | | | | | |
| Avdrag lån | | -196 344 | -198 151 | -200 155 | -207 936 |
| Andre endringer i disponible midler | 10 | -15 488 | -15 460 | 0 | 0 |
| **Endring i disponible midler** | **10** | **116 870** | **10 744** | **30 479** | **63 295** |

# Årsregnskap 2024 - Balanse

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 15 | 3 964 929 | 3 964 929 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum anleggsmidler** | | **3 964 929** | **3 964 929** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Fordringer | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | 11 | 80 955 | 70 350 |
| Andre fordringer | | 0 | 3 049 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 196 023 | 94 788 |
| **Sum omløpsmidler** | | **276 978** | **168 187** |
| **SUM EIENDELER** | | **4 241 907** | **4 133 116** |

# Årsregnskap 2024 - Balanse

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | 2 000 | 2 000 |
| Annen egenkapital 1.1 | | -2 502 135 | -2 726 490 |
| Årets resultat | 10 | 328 702 | 224 355 |
| **Sum egenkapital** | **12** | **-2 171 433** | **-2 500 135** |
| **GJELD** | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 13 | 4 412 961 | 4 609 305 |
| IN-innbetalinger | 13 | 251 448 | 266 936 |
| Borettsinnskudd | 14 | 1 640 000 | 1 640 000 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **6 304 409** | **6 516 241** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 5 208 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 72 374 | 69 137 |
| Påløpne renter | | 1 387 | 2 084 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 29 962 | 45 790 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **108 931** | **117 010** |
| **Sum gjeld** | | **6 413 340** | **6 633 251** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **4 241 907** | **4 133 116** |

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Industrigt 57

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Simen Buodd | Mikkel Irving Fiksdal Riiser | Renee Iselin Kleven |
| Styreleder | Styremedlem | Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.
Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 3600 Inntekter felleskostnader | 779 904 | 692 548 | 779 984 | 873 432 |
| 3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling | 154 785 | 136 099 | 153 983 | 151 703 |
| 3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling | 169 167 | 172 896 | 171 269 | 178 539 |
| 3625 Inntekt bredbånd | 41 328 | 20 016 | 41 280 | 41 414 |
| 3626 a konto renter særfordelt lån | 84 222 | 72 760 | 91 866 | 94 708 |
| 3627 a konto avdrag særfordelte lån | 30 684 | 33 460 | 28 886 | 29 395 |
| 3631 Ekstra innkreving felleskostnader | 95 904 | 60 008 | 0 | 0 |
| **Sum** | **1 355 994** | **1 187 787** | **1 267 268** | **1 369 191** |

## Note 2 - Styrehonorar og personalkostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 35 000 | 35 000 | 35 000 | 35 000 |
| Arbeidsgiveravgift | 4 935 | 4 935 | 4 935 | 4 935 |
| **Sum** | **39 935** | **39 935** | **39 935** | **39 935** |

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

## Note 3 - Ansatte og OTP

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.

## Note 4 - Vedlikehold

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 60 921 | 30 817 | 0 | 0 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 10 495 | 0 | 0 | 0 |
| 6620 Vedlikehold uteområde | 3 706 | 0 | 0 | 0 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 3 000 | 1 500 | 0 | 0 |
| 6690 Reparasjon og vedlikehold annet | 0 | 0 | 100 000 | 110 000 |
| **Sum** | **78 122** | **32 317** | **100 000** | **110 000** |

## Note 5 - Eksterne tjenester

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6330 Vaktmestertjenester | 90 433 | 84 124 | 87 000 | 93 000 |
| 6360 Renhold | 24 179 | 22 496 | 24 000 | 25 000 |
| **Sum** | **114 612** | **106 620** | **111 000** | **118 000** |

## Note 6 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning | 0 | 752 | 0 | 0 |
| 7400 Kontingent HL | 6 000 | 6 000 | 6 000 | 6 000 |
| 7710 Kostnader tillitsvalgte | 1 400 | 0 | 0 | 0 |
| 7720 Generalforsamling / årsmøte | 0 | 2 500 | 0 | 0 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 2 857 | 3 463 | 0 | 0 |
| 7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak | 262 | 0 | 0 | 0 |
| 7781 Kostnader for bomiljøtiltak | 0 | 1 067 | 5 000 | 0 |
| 7790 Andre driftskostnader | 3 825 | 6 301 | 10 000 | 10 000 |
| **Sum** | **14 343** | **20 082** | **21 000** | **16 000** |

## Note 7 - Renteinntekter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8050 Renteinntekt bank | 6 473 | 4 343 | 0 | 0 |
| 8059 Andre renteinntekter | 104 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **6 577** | **4 343** | **0** | **0** |

## Note 8 - Rentekostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8142 Lånenr 1212.03.86105 | 163 201 | 145 600 | 153 983 | 151 703 |
| 8143 Lånenr. 1636.28.27195 | 97 377 | 83 566 | 91 866 | 94 708 |
| 8159 Andre rentekostnader | 272 | 0 | 0 | 0 |

## Note 8 - Rentekostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **Sum** | **260 850** | **229 166** | **245 849** | **246 411** |

## Note 9 - Andre finansposter

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 8090 Andre finansinntekter | -6 139 | -5 755 | 0 | 0 |
| **Sum** | **-6 139** | **-5 755** | **0** | **0** |

## Note 10 - Disponible midler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr 01.01** | **51 177** | **40 433** |
| B. Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat | 328 702 | 224 355 |
| Avdrag langsiktig lån | -196 344 | -198 151 |
| Annen langsiktig gjeld | -15 488 | -15 460 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **116 870** | **10 744** |
| **C. Disponible midler 31.12** | **168 047** | **51 177** |

## Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 70 332 | 59 996 |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 10 623 | 10 354 |
| **Sum** | **80 955** | **70 350** |

## Note 12 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

## Note 13 - Lån

| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** | **DNB Bank ASA** |
|---|---|---|
| Formål: | Balkonglån | Rehabilitering våtrom |
| **Lånenummer:** | **16362827195** | **12120386105** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2020 | 2011 |
| Rentesats: | 5.75 % | 5.75 % |
| Betingelser: | SO 354835 | SO 354835 |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2050 | 30.03.2036 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 3 000 000 | 5 120 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 1 703 531 | 2 905 774 |
| Avdrag i perioden: | 27 749 | 168 595 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **1 675 782** | **2 737 179** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 1 510 503 | 1 733 319 |
| Andelssaldo 01.01: | 0 | 266 937 |
| Innbetalt IN i perioden: | 0 | 0 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0 | 15 488 |
| **Andelssaldo 31.12:** | **0** | **251 449** |
| **Sum pantegjeld for lån:** | **1 675 782** | **2 988 629** |

## Lån

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12120386105 | 14 | 157 865 | 2 210 110 |
| | 4 | 115 699 | 462 796 |
| | 1 | 64 280 | 64 280 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16362827195 | 10 | 146 155 | 1 461 550 |
| | 2 | 107 117 | 214 234 |

## Note 14 - Borettsinnskudd

Borettsinnskudd er ikke sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på kr 3 964 929.

## Note 15 - Eiendeler

| | **Ingen avskriving** |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 3 964 929 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 3 964 929 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 3 964 929 |

## Note 15 - Eiendeler

Antatt levetid i år :

# Resultat og balanse med noter for Borettslaget Industrigt 57.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Industrigt 57**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Simen Buodd (sign.) | 16.03.2025 |
| Styremedlem | Renee Iselin Kleven (sign.) | 16.03.2025 |
| Styremedlem | Mikkel Irving Fiksdal Riiser (sign.) | 05.03.2025 |

Til generalforsamlingen i
**Borettslaget Industrigt 57**

# Uavhengig revisors beretning for år 2024

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Industrigt 57 som viser et overskudd på kr. 328 702. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
22.04.2025

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 22. april 2025
**Alpha Revisjon AS**

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
22.04.2025

visena.com

# Elektronisk signatur

***Signert av***

***Kallasten, Bjørn Kristian***

bankID

***Dato og tid*** *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

*22.04.2025 15:27:18*

***Signaturmetode***

*Norwegian BankID*

---

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

# PROTOKOLL

# 2025



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Industrigt 57 tirsdag 06.05.2025 kl. 18:00 - i bakgården i Borettslaget Industrigt 57.

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Industrigt 57

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Simen Buodd ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**

Til stede ved møtets start var 9 seksjonseiere og 0 representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede. Det kom noen flere utover møtet, men siden ingen saker gikk til avstemming, ble ikke disse talt opp.

Møteleders opptelling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke eiere som var til stede.

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**

Simen Buodd ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, Simen Buodd og styremedlem Mikkel Riiser valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent, og møtet ble erklært for lovlig satt. Den oppsatte dagsorden ble godkjent.

## 2. Årsmelding 2024

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

**Vedtak:**
Årets overskudd ble besluttet overført til neste års drift.

### 3.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### 3.4 Orientering om budsjett for 2025

**Vedtak:**
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering. Styret varslet at budsjettet kan bli revidert i løpet av året på grunn av mulig økte kostnader i vedlikehold i 2025 (noen utgifter som var budsjettert for i 2024 kan havne på 2025).

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Vedtak:**
Styret honoreres med kr 35 000

## 4. Valg av tillitsvalgte

### 4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode:

Simen Buodd

**Vedtak:**
Ingen styreleder ble valgt på møtet da ingen meldte interesse.

Generalforsamlingen besluttet derfor at dagens Styre blir sittende midlertidig, frem til det avholdes ekstraordinær generalforsamlingen innen utgangen av juni der behandling av nytt styre tas opp.

Det betyr at Simen Buodd blir sittende som styremedlem frem til neste ekstraordinære generalforsamling der nytt styre velges.

### 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Renee Iselin Kleven

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Mikkel Irving Fiksdal Riiser

**Vedtak:**
Generalforsamlingen besluttet at dagens styre blir sittende frem til nytt styre velges på ekstraordinær forsamling i slutten av juni. Det betyr at Renee Iselin Kleven beholder sitt styreverv frem til dette.

### 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Nils Moe

Hedvig Johanne Berg

**Vedtak:**

Det ble ikke foretatt valg av nye varamedlemer. Dette gjøres på ekstraordinært generalforsamling innen slutten av juni.

## 5. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 1840

Etter styrevalget fikk styret følgende midlertidige sammensetning:

- Styreleder frem til neste generalforsamling: Simen Buodd
- Styremedlem frem til neste generalforsamling: Renee Iselin Kleven
- Varamedlem: for 1 år: Ingen
- Varamedlem: for 1 år: Ingen

I tillegg har styret følgende medlem:

* Styremedlem: 1 år igjen: Mikkel Riiser

---------- ----------

Simen Buodd Mikkel Irving Fiksdal Riiser

Møteleder/sekretær Protokollvitne

# Protokoll for Borettslaget Industrigt 57

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Simen Buodd (sign.) | 07.05.2025 |
| Sekretær | Simen Buodd (sign.) | 07.05.2025 |
| Protokollvitne | Mikkel Irving Fiksdal Riiser (sign.) | 07.05.2025 |
| Protokollvitne | Simen Buodd (sign.) | 07.05.2025 |

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik

Dato: 22.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531136
41799/ ANETBORV

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Siraj, Tariq

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.214 BNR. 138

Vi viser til bestilling av 20260422 for INDUSTRIGATA 57A.

## GNR. 214 BNR. 138

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 11.01.1890.

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

## 502 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

**Plan- og bygningsetaten**

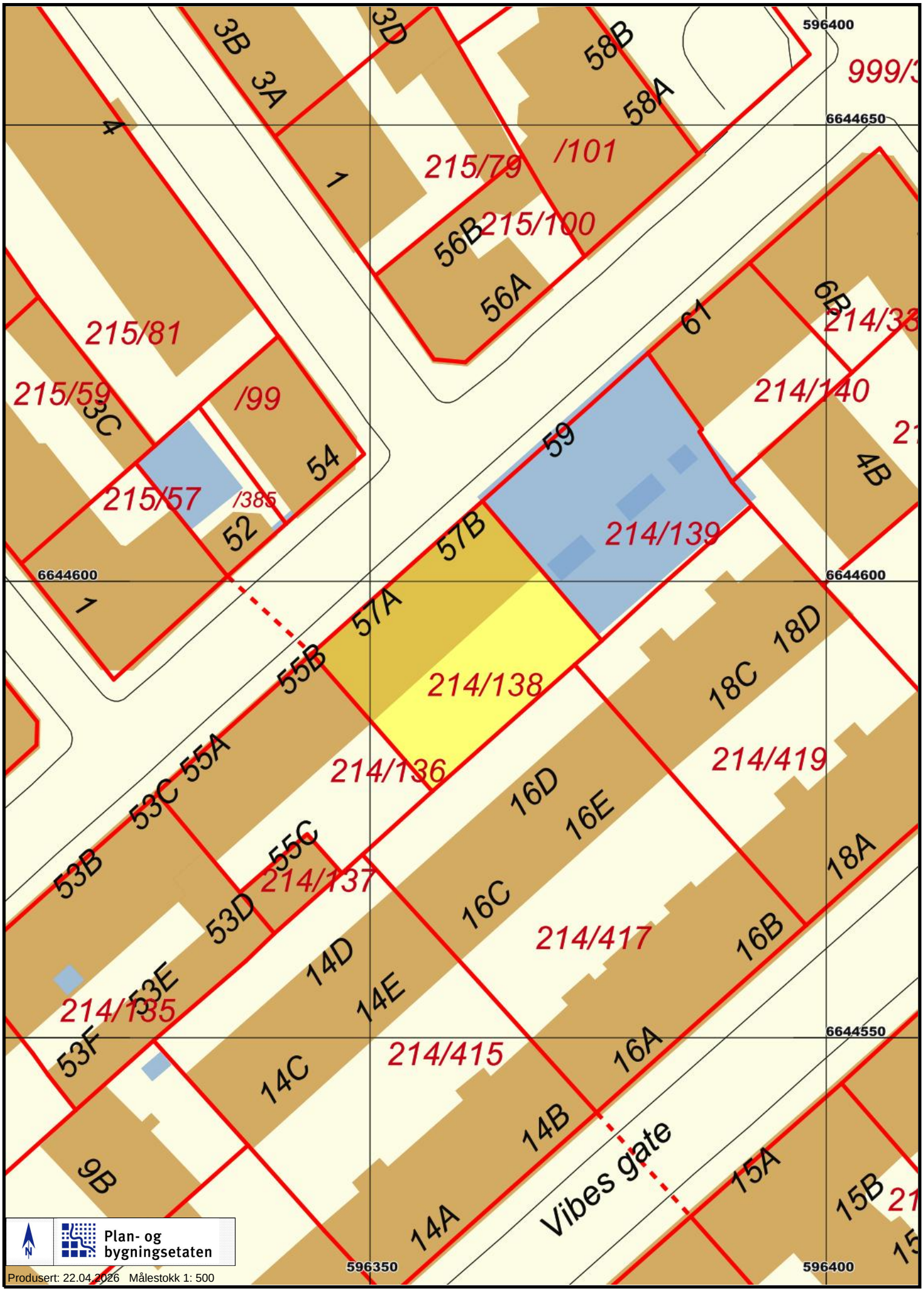
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

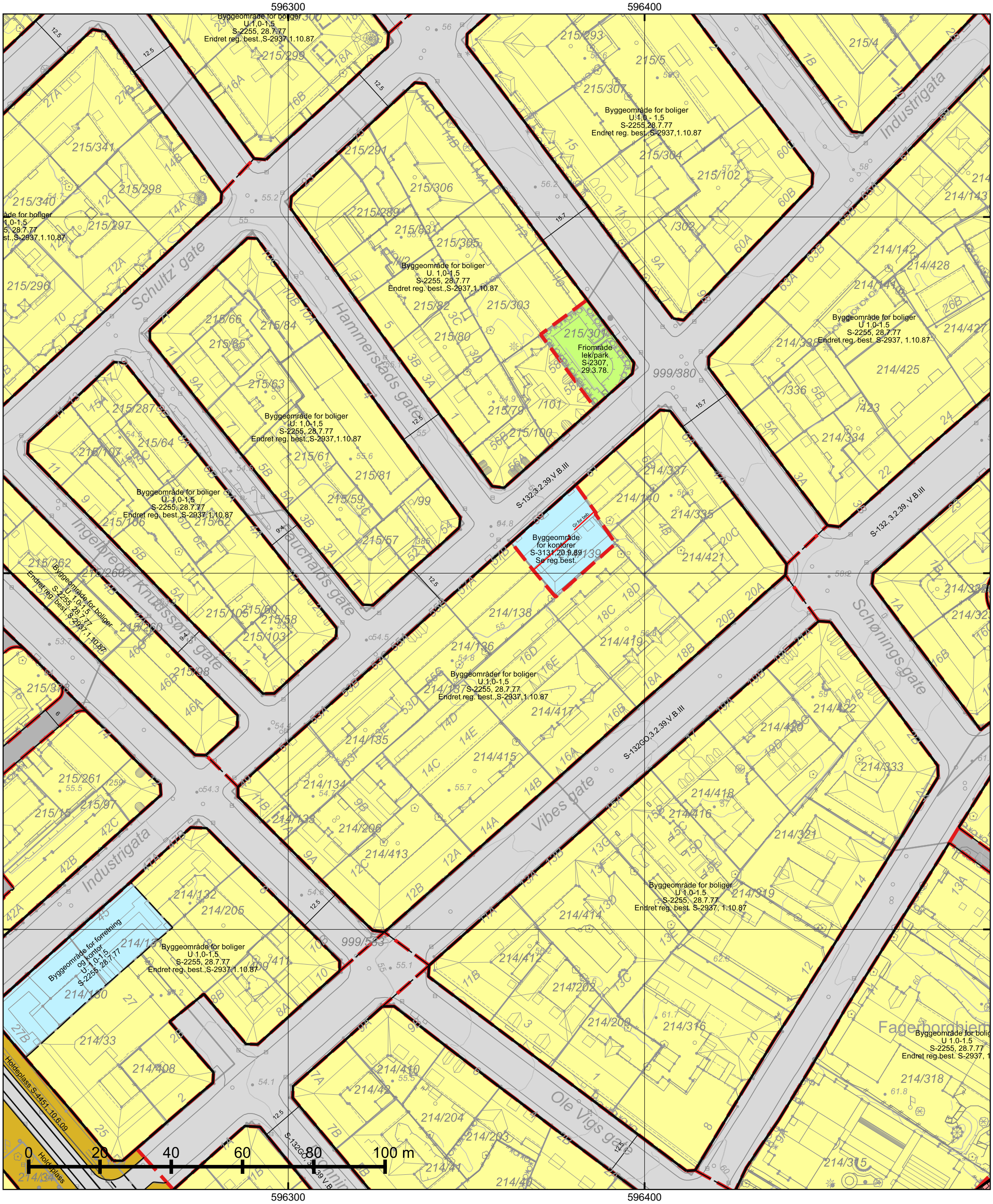
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA




Plan- og bygningsetaten

Produsert: 22.04.2026 Målestokk 1: 500




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

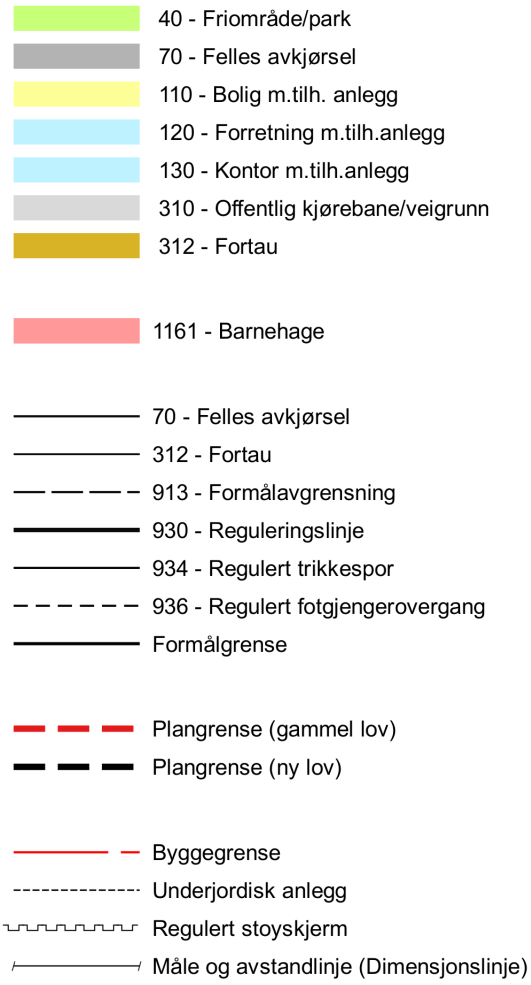
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

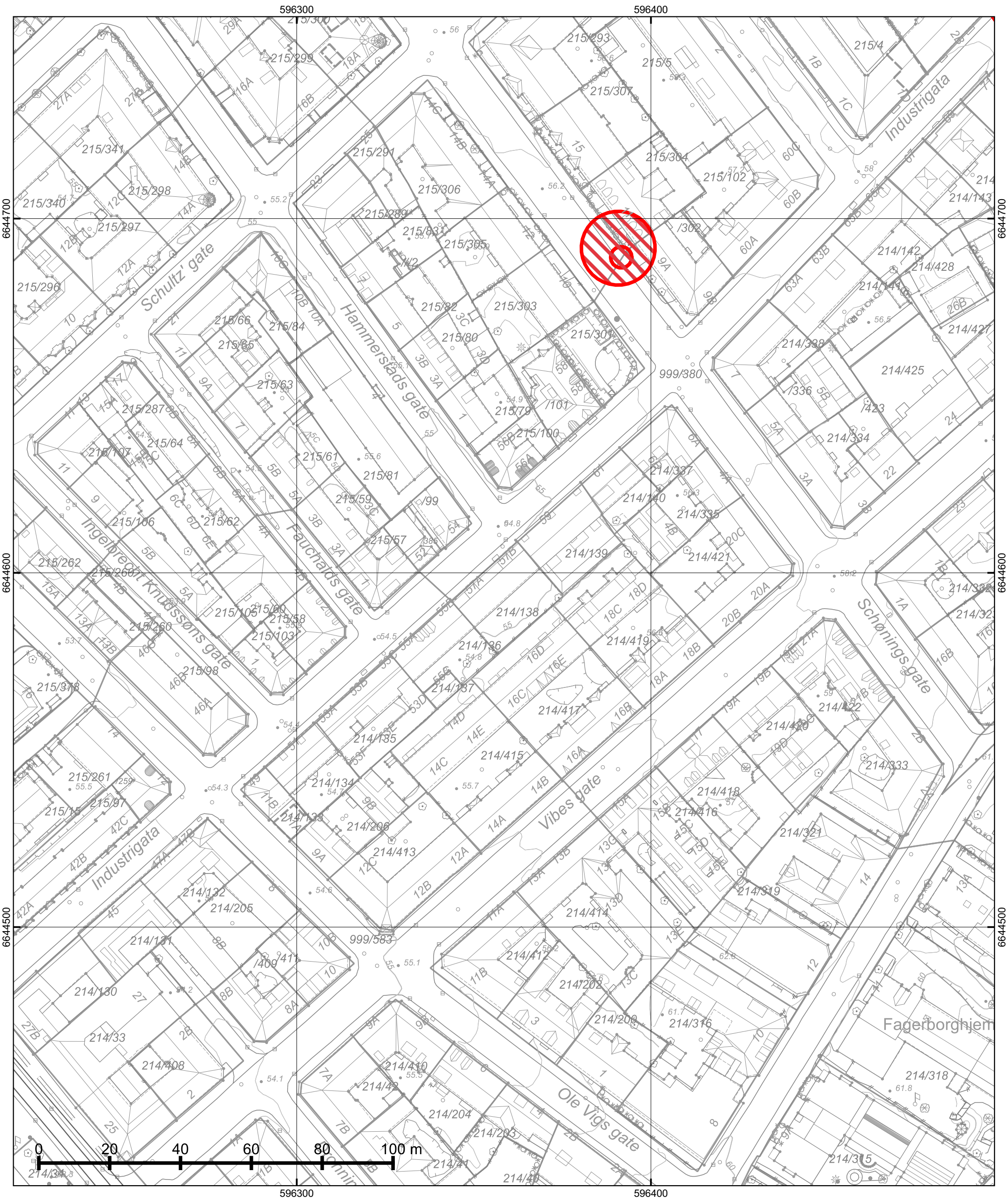
PlottID/Best.nr: 334992/ 86531136
Adresse: INDUSTRIGATA 57A
Gnr/Bnr: 214/138
Deres ref.: 41799/ ANETBORV
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

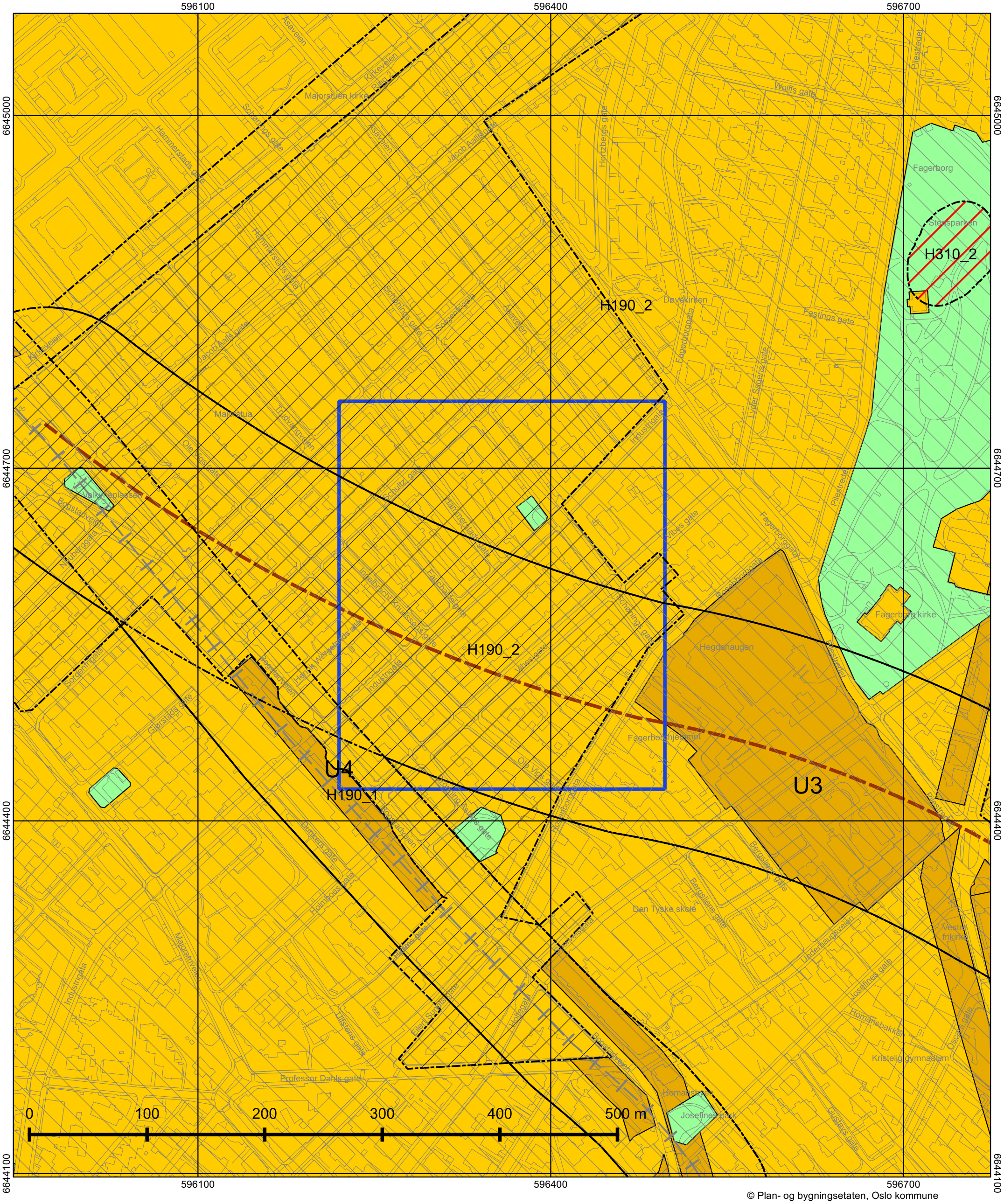
Dato: 22.04.2026
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Naturmangfold

**– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).**
**– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.**

PlottID/Best.nr: 334992/ 86531136
Deres ref.: 41799/ ANETBORV
Adresse: INDUSTRIGATA 57A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 214/138

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 22.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 334992/86531136
Deres ref.: 41799/ ANETBORV

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

# Plan- og bygningsetaten

Oslo

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1456 NESODDTANGEN

| Deres ref.: | Vår ref. (saksnr.): | Saksbehandler: | Dato: 12.05.2021 |
|---|---|---|---|
| | 201914525 - 17<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Tommy Monge | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Adresse: | INDUSTRIGATA 57 | Eiendom: | 214/138/0/0 |
| Tiltakshaver: | INDUSTRIG 57 BORETTSLAGET | Søker: | ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# Ferdigattest – Industrigata 57

**Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger mot bakgård, mottatt 29.03.2021.**

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige endringer som ikke går utover rammene i tillatelsen. Endringene er vist på «som bygget»-tegninger. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

## Godkjente tegninger og kart

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201914525** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | D-01 | 30.07.2019 | 1/15 |
| Snitt og fasade | E02 | 23.03.2021 | 16/6 |
| Planer | E03 | 23.03.2021 | 16/7 |

## Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

## Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

***Tommy Monge - saksbehandler***
***Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder***
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
INDUSTRIG 57 BORETTSLAGET, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

Oslo Byggentreprenør AS
Raschs vei 38
1153 OSLO

Dato: 19.08.2011

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201105294-7<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | INDUSTRIGATA 57 A OG B | Eiendom: | 214/138 |
| Tiltakshaver: | BRL Industrigata 57 v/Morten Kristiansen | Adresse: | PB 4764 SOfienberg, 0506 OSLO |
| Søker: | Oslo Byggentreprenør AS | Adresse: | Raschs vei 38, 1153 OSLO |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner |

# FERDIGATTEST - INDUSTRIGATA 57 A OG B

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 10.08.2011.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Pålegget om ferdigstillelse av 06.06.2011 er med dette oppfylt.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.08.2011 av:***

***Sissel Haugen - Saksbehandler***
***Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Mirjana Rakic***

**Kopi til:**
BRL Industrigata 57 v/Morten Kristiansen, PB 4764 SOfienberg, 0506 OSLO