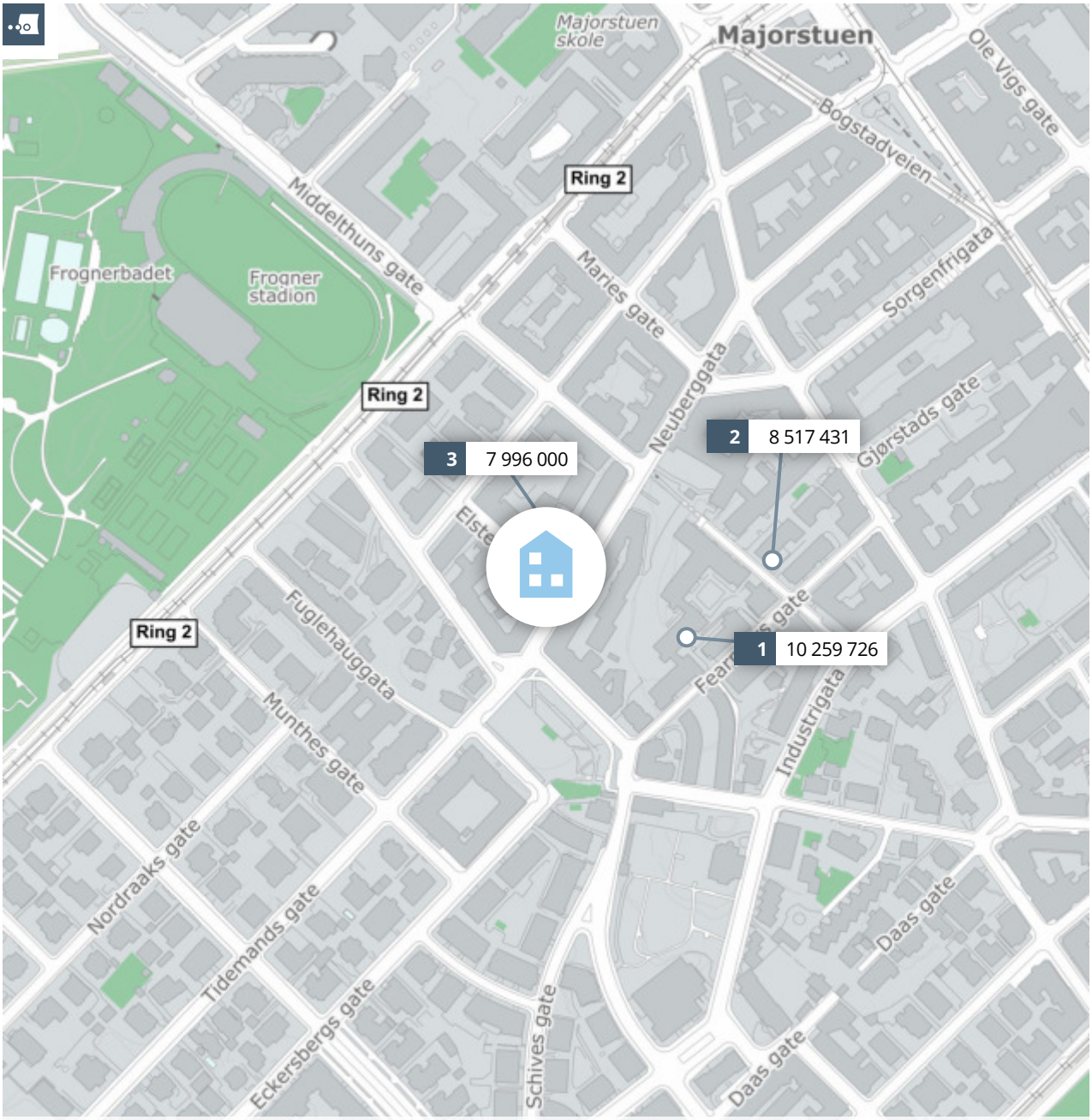
NEUBERGGATA 6F (INNGANG FRA ELSTERS GATE)

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
Energiattest
Meglerbrev
Innkalling ekstraordinært årsmøte 2024
Årsmøte 2024
Protokoll til årsmøte 2024
Ekstraordinært årsmøte 2024
Vedtekter
Husordensregler
Våningshus - Exdok (Attestert) - 1922
Våningshus - Etasjeplan - 2 - 3 Etg - 1916
Oppføring av 16 balkonger - Ferdigattest - 2022
W.C. Anlegg - Exdok (Attestert) - 1916
Reguleringskart
Arealbekreftelse
S-2255
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

NEUBERGGATA 6 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 25.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Sigrid Øvrum.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dyve og Partnere AS 25.03.2025

Neuberggata 6 B, 0367 OSLO

Aksjeleilighet på selveiertomt, bygget i 1918

GNR 215 BNR 241 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 2

Verdivurdert til

8 400 000

88 000	8 488 000	111 711
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	76 m²	9 m²	- m²	4 m²	- m²	- m²
Byggeår						1918

Fellesutgifter	4 942
Formue	11 601
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Fearnleys gate 4 B 81 m² 1932 2. etg 2 sov			19.08.2024	10 500 000	**10 100 000**	159 726	10 259 726	**126 663**
2	Dybwads gate 8 70 m² 1929 2. etg 2 sov			17.09.2024	7 800 000	**8 350 000**	167 431	8 517 431	**121 678**
3	Neuberggata 6 C 80 m² 1918 1. etg 2 sov			24.09.2024	7 990 000	**7 900 000**	96 000	7 996 000	**99 950**

•Rolig sidegate (inngang fra Elsters gate) og klassisk bygård fra 1918
•Hele leiligheten er plassert i indre bygård
•Balkong vendt mot rolig, vakker bakgård
•To stuer med generøs takhøyde
•Peis
•Gode lysforhold
•To soverom (mulighet for 3 ved behov). Rikelig med garderobeplass
•Separat kjøkken
•Flislagt bad med badekar
•Vv/fyring ink (a-konto)
•Ekstern bod på 9 kvm
•Fasade er nylig rehabilitert
•Få minutters gange til kollektivtransport, dagligvare, skoler og barnehager m.m
•Ingen dok. avgift

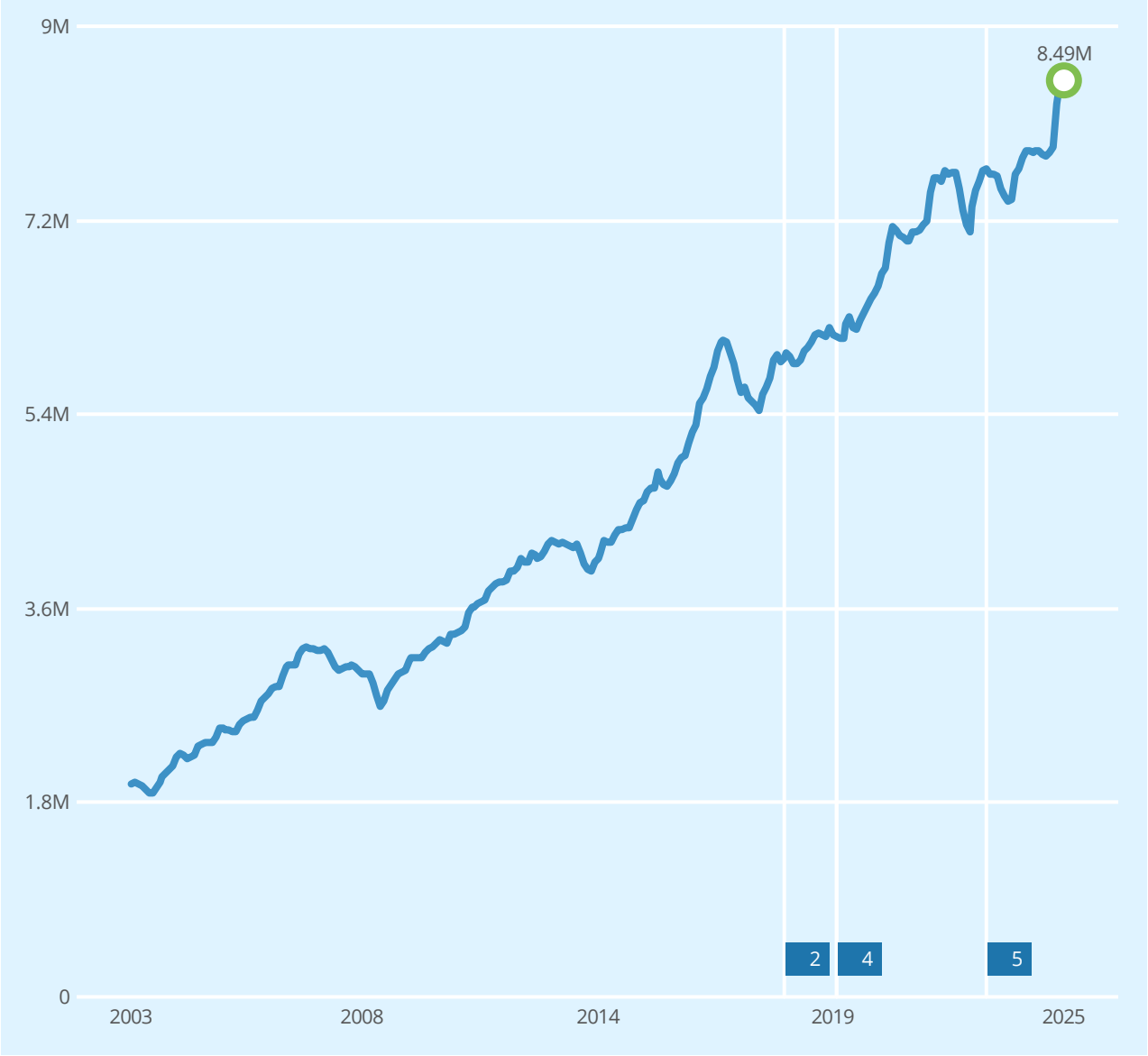
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 2 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

105
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 2 grunnkrets siste 6 mnd

17
leiligheter solgt

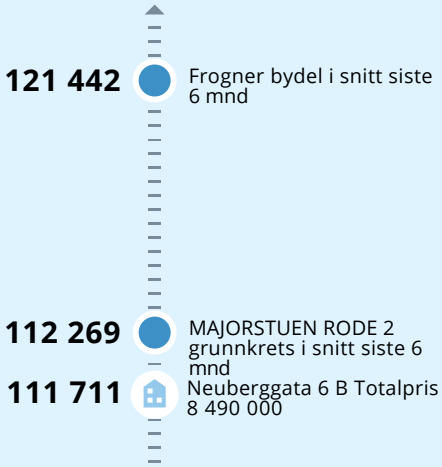


Solgt i snitt i løpet av

39
dager

for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

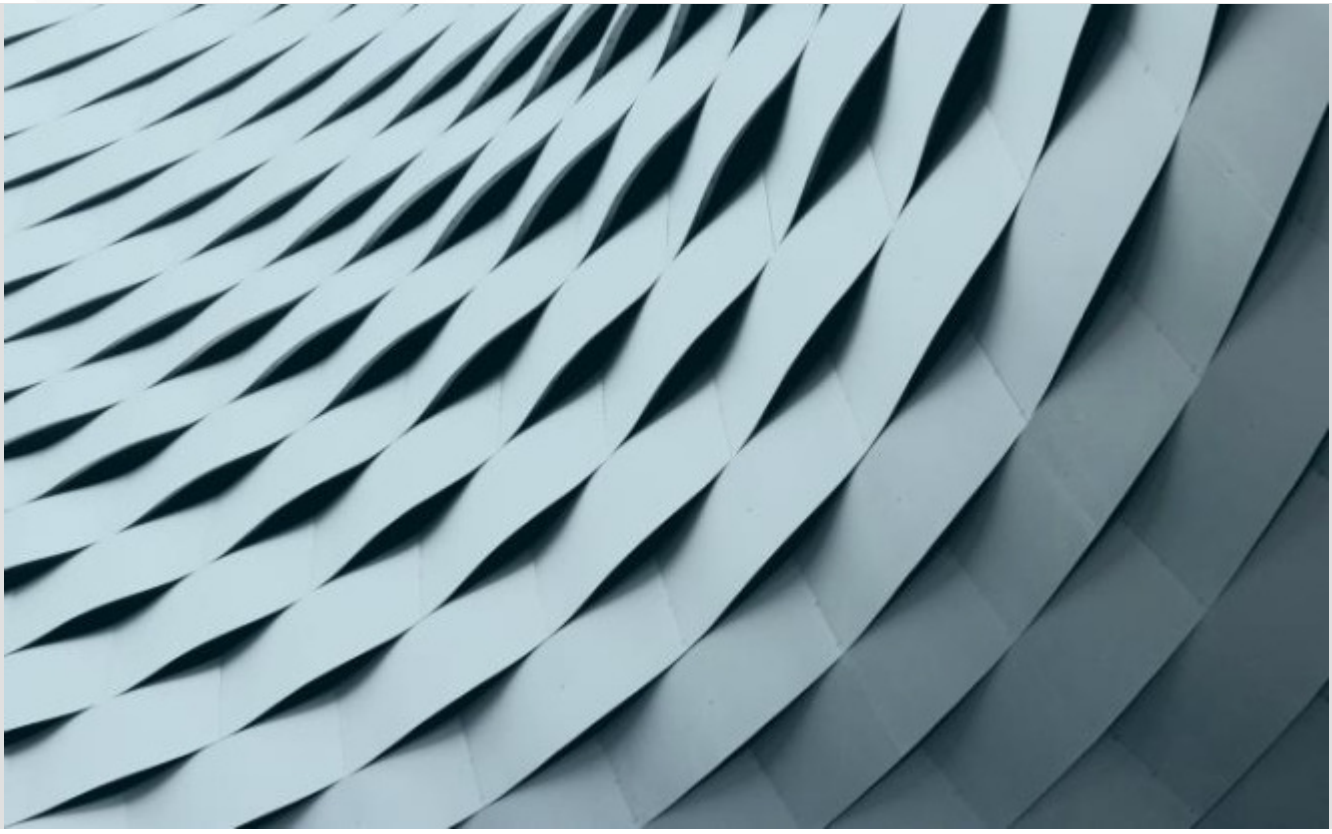
Neuberggata 6 F, 0367 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 241

Aksjenummer 36

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 17.03.2025 **Rapportdato:** 25.03.2025 **Oppdragsnr.:** 21682-1003 **Referansenummer:** PL7288

Autorisert foretak: FIDENS AS **Sertifisert Takstingeniør:** Christian Omre **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rapportansvarlig

Christian Omre
Uavhengig Takstingeniør
christian@fidens.no
930 60 672

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG Gå til side

Boligbygg over 3 etasjer samt kjeller og loft.

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

Yttervegger:
Yttervegger av teglstein med pussede og malte flater.

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

Gulvsystemer:
Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Balkongdør i tre med 2 lags glass fra 2010, doble koblede vinduer ellers i leiligheten, fra byggeår.

Malt entrèdør med brannklasse B30, ukjent år.

Balkong med tregulv på ca. 4 m² med utgang fra spisestue. Sydvendt.

INNVENDIG Gå til side

Originalt tregulv i stue, soverom og spisestue, tregulv på kjøkken, fliser i entre, parkett på soverom.

Malte flater på vegg og i tak.

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Åpen peis i stue.

Malte glatte fyllingsdører. Ukjent år.

Takhøyde i stue er målt til ca 2.87 m.

VÅTROM Gå til side

Bad fra ukjent år, antatt slutten av 90 tallet.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Fliser på vegger, samt glassbyggerstein i dusjsonen. Malt tak.

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

Badekar med dusj, servant og vegghengt toalett.

KJØKKEN Gå til side

Glatte laminerte fronter, heltre benkeplate.Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Kjøkkenvifte med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Naturlig ventilasjon. Avtrekkskanal på kjøkkenvegg, elektrisk vifte på bad.

Radiatorer i alle oppholdsrom, fra byggeår. En radiator i stue er fra 2010.

Automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

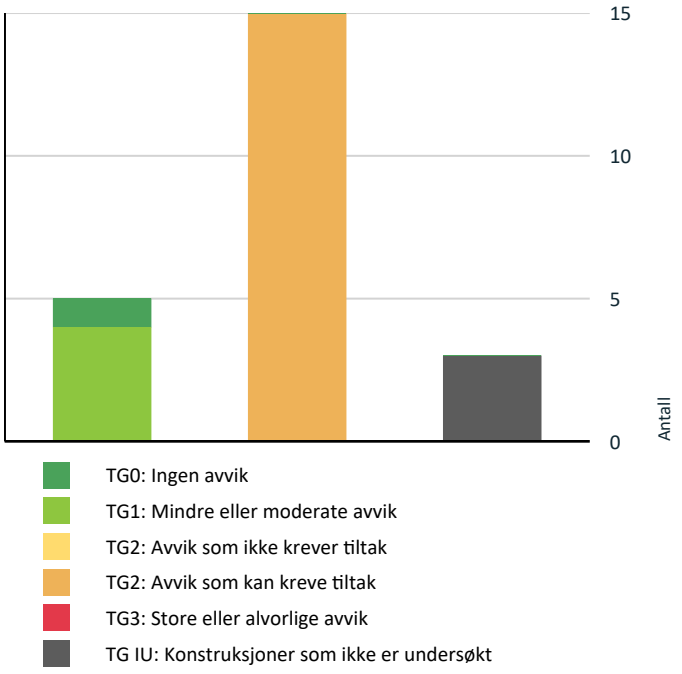
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje 2 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Balkongdør i tre med 2 lags glass fra 2010.

Dobble koblede vinduer ellers i leiligheten, fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2: Mer enn halve levetiden er oppbrukt for vinduer fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut i tiden som kommer.

TG 1 Dører

Malt entrèdør, brannklasse B30.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 4 m² med utgang fra spisestue. Sydvendt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2: Det er noe alger/groe på terrassedekke.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Det må påregnes vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Originalt tregulv i stue, soverom og spisestue, tregulv på kjøkken, fliser i entre, parkett på soverom.

Malte flater på vegg og i tak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 30 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 28 mm over hele rommet og ca. 8 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

TG2: For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller korrigeres. Dette er imidlertid sjelden økonomisk fornuftig som et enkeltstående tiltak i en slik bolig. Slike tiltak kan vurderes ved fremtidig renovering.

TG 1 Pipe og ildsted

Åpen peis i stue. Rehabilitert til stålrør i 2020, opplyst av dagens eier.

TG 2 Innvendige dører

Malte glatte fyllingsdører. Ukjent år.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2: Slarkete dørhåndtak på innerdører.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Håndtak bør festes bedre.

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

Generell

Baderom fra ukjent år. Antatt slutten av på tallet.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2: Det er påvist fliser med sprekker.

TG2: Misfarget siliconefug.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Det synes ikke økonomisk fornuftig med utbedring av avviket før eventuell totalrehabilitering.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2: Høydeforskjell (10 mm) tilfredsstiller ikke kravet om 25 mm høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør.

TG2: Krav om fall 1:100 på gulv er ikke oppfylt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Det synes ikke økonomisk fornuftig med utbedring av avviket før eventuell totalrehabilitering.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Støpejern

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2: Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert.

TG2: Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Endrer ikke tilstandsgrad.

TG2: Som en ekstra sikkerhet anbefales det montert lekkasjestopper i rommet, men det endrer ikke tilstandsgrad. dokumenteres.

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett, servant og badekar med dusj.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2: Det er ikke registrert synlig drenering fra innebygget toalettsisterne og det er ikke fremvist dokumentasjon på skjult løsning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.
TG2: Det anbefales å innhente dokumentasjon for å kartlegge om det kan være skjult løsning for drenering.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk vifte med avkast på vegg. Tilluft ved dør.

ETASJE 2 > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

TGIU: Hulltakingen kunne ikke utføres fordi de omkringliggende konstruksjonene gjør det umulig. Veggene er av mur/betong, samt kjøkkeninnredning.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Glatte laminerte fronter, heltre benkeplate.Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

TG2: Det er skader i skroget ved fryseskapet.

TG2: Møbledør på fryseskap fungerer ikke som tiltenkt.

TG2: Kjøkkeninnredningen er over 20 år og har passert mer enn halve sin forventede brukstid.

TG2: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. (ny platetopp og elektrisk kurs i 2015)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Komfyrvakt bør etableres.

TG2: Møbreldør på fryseskap bør festes.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenvifte med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2: Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobberrør.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2: Deler av vannrørene (kobberrør) har overskredet mer enn halvparten av sin forventede brukstid.

TG2: Det er ikke stoppekran for badet internt i boenheten. Det er kiun stoppekran for kjøkken lokalisert under kjøkkenbenk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Ved oppgradering av våtrom og kjøkken er det naturlig med utskiftning av vannledninger.

TG2: Stoppekran for boenheten bør etableres.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2: Avløpsrørene (støpejern) har passert mer enn halve den forventede brukstiden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Det er ikke nødvendig med utbedring av anlegget da anlegget fungerer i dag, men pga. alder er fremtidig funksjon usikker og det er fare for skade.

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon. Avtrekkskanal på kjøkkenvegg, elektrisk vifte på bad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG2: Når vinduene en gang i fremtiden skal byttes bør det vurderes vinduer med spalteventil i vindusramme.

TG IU Varmesentral

TGIU: Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

TG IU Varmtvannstank

TGIU: Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

TG 2 Vannbåren varme

Radiatorer i alle oppholdsrom, fra byggeår. En radiator i stue er fra 2010.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

TG2: Over halvparten av den forventede brukstiden for anlegg med vannbåren varme er gått. Fremtidig funksjon er usikker.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG2: Det er for øyeblikket ikke behov for utbedringer da anlegget fungerer som det skal. Imidlertid kan skader oppstå med tanke på anleggets alder.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer. Skiftet innmat i 2007. Ny kurs til kjøkken i ca 2015.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2007 Det foreligger 3 stk faktura fra Bravida på utført arbeid i 2007

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

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Pga påviste avvik anbefales en utvidet el-kontroll. Kostnader kan påløpe.

Generell kommentar

TG2: Samsvarserklæring på elektrisk arbeid bør fremskaffes.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

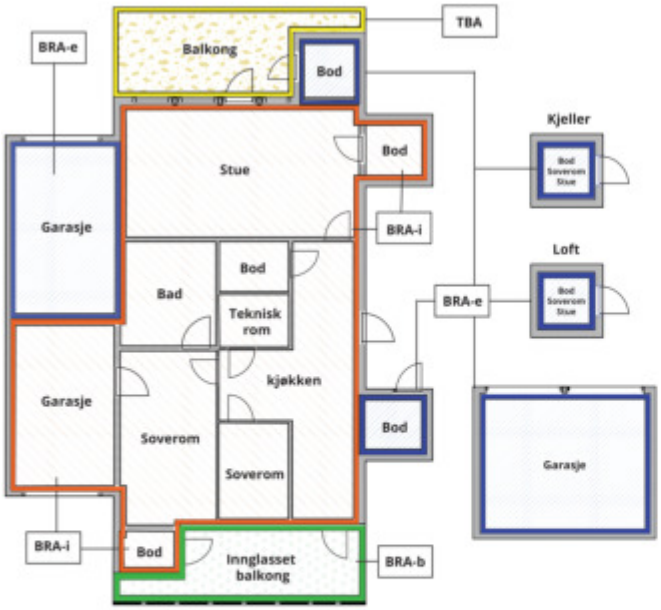
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje 2	76			76	4
Kjeller		9		9	
SUM	**76**	**9**			**4**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje 2	Bad, Entré, Stue, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Spisestue		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente byggetegninger.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	76	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.3.2025	Christian Omre	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	241		0	1963.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Neuberggata 6 F

Hjemmelshaver
Nybygg AS

Kommentar
Aksjeleilighet, nr 36

Innskudd, pålydende mm

Aksjenummer
36

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1916

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	
2	18.03.2025	
3	25.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, branncelle osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere

Oppdragsnr.
159210322

Selger 1 navn
Cathrine Graff

Gateadresse
Neuberggata 6F (inngang fra Elsters gate)

Poststed	Postnr
Oslo	0367

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2007

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 17

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159210322

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Bytte av badekar
Arbeid utført av	Asker Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringsskap i 2007
Arbeid utført av	Bravida

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Fjernvarme i bygget

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159210322

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nylig oppussing av fasade
Arbeid utført av	Styret vet navn

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159210322

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159210322

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Catrine Graff	0d85cd94155a7a10682927e48e3db2d562fb6a99	17.03.2025 16:13:48 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

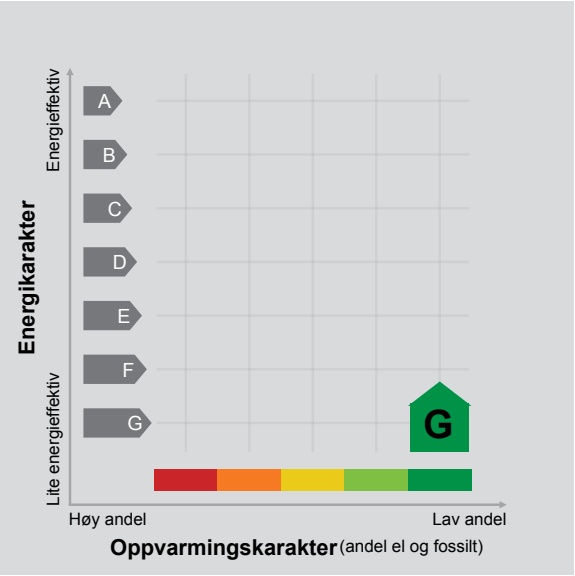
Document reference: 159210322

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Neuberggata 6F
Postnummer	0367
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	241
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80523424
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-93616
Dato	18.03.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere automatikk på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Følg med på energibruken i boligen
- Etterisolering av yttervegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1918
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Slå el.apparater helt av

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 20: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 21: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

MEGLERBREV

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Sigrid Øvrum
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3004154@usermail.webmegler.no

8362610 1122/37 12.03.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 10.03.2025.

Selskapsnr: 1122 As Nybygg,
Organisasjonsnr: 933.582.469 ,
Aksjonær: Cathrine Graff
Leieobjektnr: 37
Aksjeboenhetsnr: 00036
Adresse: Neuberggt 6 F, 0367 OSLO
Hjemmeside: nybygg.herborvi.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei - styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Boligselskapets forsikring: Gjensidige Forsikring - polisenummer 89280903.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapporten.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Spesielt ved salg av eiendom uten tinglysning: Kjøper må selv sende en kopi av salgskontrakten til Skatteetaten slik at Skatteetaten kan registrere overdragelsen. Kopien kan sendes inn via skatteetaten.no/epost. Se ytterligere informasjon på hjemmesiden til Skatteetaten.
- Fyring og varmtvann er inkludert i felleskostnadene.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Dette kreves inn via felleskostnader i månedene i mai, juni, september og november.
- Vedtatt salg av loftsareal på ekstraord. generalforsamling i 2017. Leilighetene er ferdigstilt i 2022.
- Styret oppfordrer nye eiere til å informere forretningsfører om mailadresse og telefonnummer.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type Rente	Rente (12.03.25)
* HANBA3-90417274447	A	4.952.725,-	20 år 1 md.	12		Flyt	6,45%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.942,– pr. md.
Herav:

Internett	191,-
Felleskostnader	4.434,-
TV	317,-

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice pr telefon 22 86 56 25, for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	1.021,-	5.737,-	11.601,-	87.946,-

Fellesgjeld og kapitalkostnader:

Lånenummer		Restsaldo	Kapitalkostnader
*	HANBA3-90417274447	87.417,-	648,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 88.000,- (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2025

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

Verdidokument/pantheftelser:
Fremkommer av pantattest, som må bestilles separat.
Oppgjørsbrev og dokumentasjon på notering og sletting av pant må sendes elektronisk til eierskifte@obos.no.

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

Melding fra megler om salg:
Søknad om godkjenning av ny aksjonær sendes til styret v/Daniel Hirsch Neuberggata 6 B, 367 OSLO, e-post: hirsch.daniel@gmail.com. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent. Overtakelsen bes derfor lagt til etter at styregodkjenning foreligger. Dersom det ikke er angitt frist i vedtektene, kan godkjenning av ny aksjonær ta inntil 2 måneder. Dette i henhold til aksjeloven.

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

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

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

Priser og gebyrer p.t. (alle prisene er inkl. mva):

Eierskifte-/transportgebyr	kr 10 043,-
Pantenoterings–/urådighetsgebyr	kr 4 150,-

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

INNKALLING EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 1122
AS Nybygg

Velkommen til generalforsamling i AS Nybygg

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. juni kl. 09:00 og lukker 22. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1122

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av protokollvitner
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Endring av vedtekter relatert til salg av permanent bruksrett og oppføring av markterrasser

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Nybygg

Sak 1

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Audun Holm og Martin Fossum er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Endring av vedtekter relatert til salg av permanent bruksrett og oppføring av markterrasser

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er nødvendig å vedtektsfeste enkelte vilkår i kontraktene for de som har kjøpt permanent bruksrett i forbindelse med oppføring av markterrasser. Dette slik at man sikrer at kontraktsvilkårene vil være gyldige også ved salg av leilighetene.

Tre nye punkter legges derfor til vedtektene:

- Aksjonærer som har markterrasser skal etter oppføringen av markterrassene ha ansvar for alt ytre og indre vedlikehold av markterrassen. Vedlikeholdsansvaret omfatter reparasjon og utskifting, samt utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og andre leiligheter forebygges, og slik at de øvrige aksjonærene slipper ulemper.

- Aksjonærer som har markterrasser skal dekke eventuelle merkostnader selskapet påføres som følge av markterrassen, eksempelvis i forbindelse med gjennomføring av vedlikeholdstiltak eller som følge av skader på fellesareal som følge av konstruksjonsfeil, mangelfullt vedlikehold, feil bruk e.l.

- Dersom det er nødvendig av hensyn til gjennomføringen av vedlikeholdstiltak, kan selskapet kreve at markterrassen nedmonteres midlertidig for aksjonærenes regning.

Styrets innstilling

Det vil være nødvendig å legge til denne endringen i vedtektene, som var en forutsetning for å føre opp markterrassene i henhold til kontraktene som er inngått med de tre aksjonærene,

Forslag til vedtak

De tre nye punktene beskrevet over legges til vedtektene.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.06.24
Selskapsnummer: 1122 **Selskapsnavn:** AS Nybygg

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av protokollvitner

Audun Holm og Martin Fossum er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Endring av vedtekter relatert til salg av permanent bruksrett og oppføring av markterrasser

De tre nye punktene beskrevet over legges til vedtektene.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1122
AS Nybygg

Velkommen til generalforsamling i AS Nybygg

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 14. juni kl. 19:00 og lukker 17. juni kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1122

Her vil du også finne lenke til det frivillige videomøtet som holdes 14. juni kl. 19:00.

Det holdes også et frivillig møte 14. juni kl. 19:00 , Kun virtuelt på Teams.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Nybygg

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Daniel Hirsch som møteleder.

Forslag til vedtak

Daniel Hirsch er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Martin Fossum og Carina Wiker er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg
1. 1122 Årsrapport med regnskap23 .pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det skal velges inntil 6 kandidater totalt til styret, hvorav maks tre skal velges i år. Følgende medlemmer av styret ble valgt for 2 år i 2023:

Martin Fossum

Audun Holm

Carina Wiker Holmemo

Valgkomiteens innstilling vil legges til saken, når den er klar, og kandidatene det stemmes over justeres i tråd med valgkomiteens innstilling. For de av dere som har blitt nominert, men som ikke har vært i kontakt med valgkomiteen ennå: vi velger ikke noen til verv uten samtykke. Valgkomiteen vil ta kontakt forhåpentligvis i god tid før generalforsamlingen.

Innkomne nominasjoner er:

Mads Fegth

Jørgen Tveit

Jakob Larsen Fort

Lene Gundersen

Hvis ikke valgkomiteens innstilling blir vedtatt, vil det stemmes over hver enkelt person (opp til 4 avstemninger, avhengig av hvor mange som opprettholder sitt kandidatur), og hvor de med flest stemmer vil bli valgt til styremedlemmer.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at det velges tre nye styremedlemmer.

Valgkomiteens instilling: (legges til når den er klar)

Forslag til vedtak

Valgkomiteens innstilling vedtas.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Daniel Hirsch	Neuberggata 6 B
Styremedlem	Lars Åmellem	Neuberggata 6 D
Styremedlem	Martin Henrik A. Fossum	Neuberggata 6 A
Styremedlem	Audun Holm	Neuberggata 6 B
Styremedlem	Carina Wiker Holmemo	Neuberggata 6 D
Styremedlem	Cathrine Jansen	Neuberggt 6 C

Valgkomiteen

Kirsti Bræin	Neuberggt 6 C

Kontaktinformasjon
Styret
Kontakt med styret skjer gjennom epost til nybygg@styrerommet.no eller via Vibbo.no.

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

Generelle opplysninger om AS Nybygg
Aksjeselskapet består av 46 leiligheter knyttet til aksjer.
AS Nybygg er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933582469, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
215 241

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

AS Nybygg har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Aksjeselskapets revisor er Lars H. Brinchmann.

Styrets arbeid

Det er gjennomført månedlige styremøter i perioden, i tillegg til to ekstraordinære årsmøter. De viktigste sakene har vært oppfølging av prosjekt for nedgraving av søppel, oppfølging av brannvarslingssystemet, skifte av soil og vannledninger i leiligheter som har pusset opp, oppfølging av en lang rekke forsikringssaker, oppfølging av leilighet eid av dødsbo, oppfølging av vedtak om utbygging av markterrasser, salg av fellesareal for å få godkjente rømningsløsning for loftsleilighet i D (atelie-leilighet) og arbeid med å få installert pipehetter for å hindre vanninntrengning gjennom pipene, samt beskyttelse ved balkongene mot neuberggata for å hindre vannskader på muren ved regnvær. Flere av disse sakene er fremdeles ikke avsluttet.

Prosjekt for nedgraving av avfallscontainere har vist å være mer komplisert enn opprinnelig tenkt grunnet flere forhold. Antagelig vil det ikke være mulig å få til en godkjent løsning. For avfallshåndtering stiller kommunen krav til maksimal avstand mellom fortau og containere. Dette begrenser områder hvor containerne kan stå. Innenfor dette området er det høyspentkabel og røtter tilknyttet trær vernet av kommunen som gjør nedgravingen utfordrende.

Vi har stadige problemer med gammelt røropplegg, og har hatt flere lekkasjer gjennom året. I året som har gått, har flere leiligheter fått nye soil og vannledninger, og det må forventes betydelige kostnader til tilsvarende oppgradering fremover. Foreløpig fortsetter styret med å skifte dette samtidig med oppussing, men det kan vurderes å ha en mer helhetlig tilnærming etter hvert, f.eks. å skifte et visst antall stammer hvert år eller lignende. Dette er fremdeles det mest kritiske vedlikeholdsbehovet.

Styret har også utbedret drenering i deler av vegg i oppgang E, etter at det var innsig av vann der. Veggen hadde store sprekker hvor vann seg inn, og dette ble også utbedret. Også kjellerleiligheten i oppgang F har nylig hatt innsig av vann, og det ses nå på løsning også for den leiligheten.

Deler av fasaden har begynt å sprekke opp, særlig utenfor baktrapp oppgang C mot bakgård. Det reklameres for forholdet. Det er planlagt gjennomført ettårskontroll av fasadeoppussingen i juni.

Brannvarslingsanlegget fungerer fremdeles ikke optimalt. Det er en rekke feil i anlegget. Styret har kontakt med leverandør for å få utbedret anlegget, for å etter hvert kunne ha direkte kobling mot 112, slik vi i utgangspunktet er pålagt.

Det er inngått avtaler for salg av permanent bruksrett til arealet som er nødvendig for oppføring av markterrasser, slik generalforsamlingen har vedtatt. Markterrassene ble imidlertid ikke oppført i henhold til de retningslinjene styret hadde gitt. Det var avtalt at de skulle ha lik form og uttrykk som balkongene over, og at de skulle utføres i svartlakkert stål, slik balkongene også er. Styret har bedt om retting av forholdet.

En av leilighetene i selskapet er forvaltet av et dødsbo. Dette dødsboet har ikke vært solvent, og heller ikke betalt leie. Det har heller ikke kunne selge leiligheten pga. uoverensstemmelser med kreditorer. Styret har begjært leiligheten tvangssolgt, slik at vi kan inndrive felleskostnadene fra denne leiligheten, og det var nylig dom i tingretten i saken. Etter leiligheten er solgt, vil det fattes nytt vedtak relatert til fordeling av midler til kreditorene. AS Nybygg har legalpant i leiligheten, og det antas at vi får dekket vårt krav. Det er usikkerhet knyttet til ev. dekning av våre saksomkostninger, men vi har også bedt om dette.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak forsinkelsene i fasadeprosjektet, som først ble endelig betalt i 2023.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 808 815.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Nybygg.

Lån

AS Nybygg har lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

Til generalforsamlingen i

Nybygg AS

Oslo, 6. mai 2024

14376 12070

Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av årsregnskapet 2023

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Nybygg AS som viser et årsunderskudd på - NOK 225.047.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: *larsharald.brinchmann@gmail.com*
Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 54 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører er også ansvarlig for slik intern kontroll som 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

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

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

• evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.

• konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligselskapets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligselskapet ikke fortsetter driften.

• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Oslo, 6. mai 2024



Lars Harald Brinchmann

Statsautorisert revisor

AS NYBYGG
ORG.NR. 933 582 469, KUNDENR. 1122

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 065 680	2 460 372	2 987 000	3 287 796
Andre inntekter	3	1 000	172 514	0	90 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 066 680**	**2 632 886**	**2 987 000**	**3 377 796**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-110 000	-150 000	-110 000	-110 000
Avskrivninger	15	-10 534	-12 643	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 500	-22 000	-14 500	-15 500
Forretningsførerhonorar		-64 420	-61 940	-63 000	-68 000
Konsulenthonorar	7	-5 818	-252 108	-90 000	0
Drift og vedlikehold	8	-561 290	-1 111 185	-300 000	-300 000
Forsikringer		-376 777	-293 582	-313 000	-415 000
Kommunale avgifter	9	-783 172	-642 932	-710 000	-892 000
Energi/fyring	10	-737 983	-795 165	-650 000	-780 000
TV-anlegg/bredbånd		-232 751	-197 938	-211 000	-275 000
Andre driftskostnader	11	-153 243	-158 722	-130 000	-157 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 060 998**	**-3 719 364**	**-2 612 500**	**-3 033 500**
DRIFTSRESULTAT		**5 682**	**-1 086 478**	**374 500**	**344 296**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	51 945	70 330	35 000	40 000
Finanskostnader	13	-282 674	-415 258	-79 080	-302 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-230 729**	**-344 928**	**-44 080**	**-262 000**
ÅRSRESULTAT		**-225 047**	**-1 431 406**	**330 420**	**82 296**
Overføringer:					
Udekket tap		-225 047	-1 431 406		

AS NYBYGG
ORG.NR. 933 582 469, KUNDENR. 1122

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	695 952	695 952
Andre varige driftsmidler	15	1	10 535
SUM ANLEGGSMIDLER		**695 953**	**706 487**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		105 478	30 069
Kundefordringer		5 403	5 368
Forskuddsbetalte kostnader		69 547	142 397
Driftskonto OBOS-banken		348 420	651 240
Sparekonto OBOS-banken		512 642	2 135 065
SUM OMLØPSMIDLER		**80**	**2 964 139**
SUM EIENDELER		**1 737 443**	**3 670 626**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	190 650	190 650
Udekket tap	17	-3 776 373	-3 551 326
SUM EGENKAPITAL		**-3 585 723**	**-3 360 676**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	5 090 491	6 207 253
SUM LANGSIKTIG GJELD		**5 090 491**	**6 207 253**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 321	11 956
Leverandørgjeld		158 386	779 602
Påløpte renter		23 389	21 787
Påløpte avdrag		9 579	10 704
SUM KORTSIKTIG GJELD		**232 675**	**824 049**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 737 443**	**3 670 626**
Pantstillelse	19	15 000 000	22 000 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2024
Styret i AS Nybygg

Daniel Hirsch	Lars Åmellem	Martin Henrik A. Fossum
Audun Holm	Carina Wiker Holmemo	Cathrine Jansen

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 585 016
Eiendomsskatt	212 764
TV	165 957
Internett	101 943
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 065 680**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Viderefakturerte fakturaer	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 000**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 510**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 110 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 818
SUM KONSULENTHONORAR	**-5 818**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse, OPAK AS	26 014
Hovedentreprenør II, Buer Bygning	-219 459
Elektroinstallatør, HGN Elektro	-12 250
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-205 695**
Drift/vedlikehold bygninger	-144 310
Drift/vedlikehold VVS	-165 915
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 384
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 286
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 140
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-561
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-561 290**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-212 818
Vann- og avløpsavgift	-380 159
Feieavgift	-5 100
Renovasjonsavgift	-185 095
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-783 172**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-15 893
Fjernvarme	-722 090
SUM ENERGI / FYRING	**-737 983**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-3 115
Lyspærer og sikringer	-474
Vaktmestertjenester	-64 962
Renhold ved firmaer	-73 266
Andre fremmede tjenester	-4 136
Andre kontorkostnader	-287
Kontingenter	-4 004
Bank- og kortgebyr	-2 998
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-153 243**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 176
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 642
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 343
Kundeutbytte fra Gjensidige	35 695
Andre renteinntekter	89
SUM FINANSINNTEKTER	**51 945**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-116 222
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-166 452
SUM FINANSKOSTNADER	**-282 674**

NOTE: 14
BYGNINGER

Saldo 1.1.2009	695 952
SUM BYGNINGER	**695 952**

Gnr.215/bnr.241
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Avfallsanlegg		
Kostpris	88 500	
Avskrevet tidligere	-77 965	
Avskrevet i år	-10 534	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-10 534**

NOTE: 16
AKSJEKAPITAL

Aksjekapital 01.01	164 650
Kapitalforhøyelse 04.3.2022	2 250
Kapitalforhøyelse 24.4.2022	23 750
SUM AKSJEKAPITAL 31.12.2022	**190 650**

Aksjekapitalen er på kr. 190.650, fordelt på 3.813 aksjer à kr. 50, og fullt innbetalt.
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18

Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 24 år.		
Opprinnelig 2021	-6 500 000	
Nedbetalt tidligere	292 747	
Nedbetalt i år	6 207 253	
		0
Handelsbanken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,20 %. Løpetiden er 22 år.		
Opprinnelig 2023	-5 162 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	71 509	
		-5 090 491
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 090 491**

NOTE: 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	5 090 491
Påløpte avdrag	9 579
TOTALT	**5 100 070**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	695 952
TOTALT	**695 952**

Annen informasjon om aksjeselskapet

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 89280903. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021-2023	Oppussing av fasade	
2020-2021	Rehabilitering av pipeløp	Til sammen 18 pipeløp er rehabiliterte og godkjente for fyring, styret sitter med oversikt over hvilke pipeløp som kan brukes for tilknytning til fyringssted.
2014 - 2014	Oppussing oppganger	
2008	Overgang til fjernvarme fra høsten 2008	
2006	Reparasjon av balkonger mot Neuberggt.	Fullført ettersyn og reparasjon av takrenner og beslag, herunder utbedret en del hull i takrenner som kunne medføre fuktproblemer. Utført slamsuging av avløpskummene i fremre og bakre gård. Det er gjort utbedringer på VVS-anlegget for å få større kapasitet på varmtvannet.
2004	Utbedring av fyren	
2003	Takrehabilitering ble sluttført	

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.06.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 17.06.24
Selskapsnummer: 1122 **Selskapsnavn:** AS Nybygg

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Daniel Hirsch er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Martin Fossum og Carina Wiker er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling vedtas.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL TIL ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for AS Nybygg

Organisasjonsnummer: 933582469
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 14. juni kl. 19:00 til 17. juni kl. 19:00 og møtet ble avholdt 14. juni 2024, Kun virtuelt på Teams.

Antall stemmeberettigede som deltok: 25.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret foreslår Daniel Hirsch som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Daniel Hirsch er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Martin Fossum og Carina Wiker er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **14**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges inntil 6 kandidater totalt til styret, hvorav maks tre skal velges i år. Følgende medlemmer av styret ble valgt for 2 år i 2023:

Martin Fossum

Audun Holm

Carina Wiker Holmemo

Valgkomiteens innstilling vil legges til saken, når den er klar, og kandidatene det stemmes over justeres i tråd med valgkomiteens innstilling. For de av dere som har blitt nominert, men som ikke har vært i kontakt med valgkomiteen ennå: vi velger ikke noen til verv uten samtykke. Valgkomiteen vil ta kontakt forhåpentligvis i god tid før generalforsamlingen.

Innkomne nominasjoner er:

Mads Fegth

Jørgen Tveit

Jakob Larsen Fort

Lene Gundersen

Hvis ikke valgkomiteens innstilling blir vedtatt, vil det stemmes over hver enkelt person (opp til 4 avstemninger, avhengig av hvor mange som opprettholder sitt kandidatur), og hvor de med flest stemmer vil bli valgt til styremedlemmer.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at det velges tre nye styremedlemmer.

Valgkomiteens instilling: (legges til når den er klar)

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteens innstilling vedtas.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **12**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokollen er signert av:
Daniel Hirsch/S/
Carina Wiker Holmemo/S/
Martin Fossum/S/

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1122
AS Nybygg

Velkommen til generalforsamling i AS Nybygg

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. mars kl. 09:00 og lukker 17. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1122

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle eiere har rett til å stemme på generalforsamlingen.
- En stemme avgis pr. aksje.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av protokollvitner
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Salg av permanent bruksrett til fellesareal for etablering av markterrasser

Med vennlig hilsen,
Styret i AS Nybygg

Sak 1

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Daniel Hirsch og Martin Fossum er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Salg av permanent bruksrett til fellesareal for etablering av markterrasser

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ved generalforsamlingen i 2022 ble det åpnet for at styret kunne gå videre med salgsprosessen relatert til etablering av markterrasser i bakgården i leiligheter som i dag har fransk balkong. Styret satt en rekke vilkår til et slikt salg, blant annet avklaring av om tiltaket vil være søknadspliktig til plan- og bygningsetaten. Det er nå avklart at tiltaket ikke er søknadspliktig. Søknaden fra aksjonærene fyller også øvrige krav som er satt av styret. Tegninger er vedlagt saken. Det er tatt en prinsippbeslutning om at prisen pr. kvm for permanent bruksrett til arealet legges lik tilsvarende for hemsareal som ble solgt til beboere i loftsleiligheter, men indeksjustert. Dette fordi takst av denne type areal - som ikke kan brukes til annet - er vanskelig å taksere på en fornuftig måte. Generalforsamlingsvedtak fra 2022 krevde et nytt vedtak for å gjennomføre salget. Derfor legges nå saken frem i en ekstraordinær generalforsamling. Ifølge vedtektene til selskapet kreves det 2/3 flertall hvis man skal "knytte aksjer til arealer som er tiltenkt fellesskapet".

Styret har for øvrig mottatt følgende informasjon fra de som ønsker å etablere markterrasser: "Tiltaket omfatter bygging av terrasser mot bakgård i 1. etasje, utenfor leilighetene som i dag har fransk balkong. Eksisterende dører endres ikke, men fransk balkongrekkverk fjernes. Tiltaket med å bygge terrasser er ikke søknadspliktig da det er terrasse under 1 meter over terreng. BalkongTeam AS er engasjert som firma med ansvarsrett som garanterer for arbeidet, i samarbeid med Holte AS. Det er samme firma som har bygget balkongene i bygården.

For alle boenhetene er avstandskrav ivaretatt. Terrassene vil ha tilsvarende dimensjoner som balkongene over. For leilighet i 6D H0101 vil hjørnet på terrassen bli kuttet parallelt med skråveggen mot døren i bakgården til 6D og 6E (se vedlagte tegninger). Terrassegulvet vil bygges i tre og fundamenteres til bakken. Terrassene utføres i svartlakkert varmforsinket stål med rekkverket i galvanisert og lakkert stål med 10 x 10 mm stående spiler, i samme størrelse, og rekkverk som eksisterende balkonger. Eksisterende tegninger er tegnet opp med grunnlag i godkjente tegninger i Plan- og bygningsetatens arkiv av engasjert firma. Dagslys vil ikke endres ved oppføring av terrasser, da det allerede er innsatt balkongdører og terrassene ikke skjermer over rom for varig opphold. Ved oppgradering av bakgården kan terrassene demonteres/remonteres dersom terrassene hindrer tilgang ved oppgradering av bakgården. Bygging av terrasser vil i bety at beboerne gis permanent bruksrett til en del av fellesarealet og beboere kan derfor betale sameiet en kompensasjon for bruken av fellesarealet gjennom en salgssum."

Styrets innstilling

Styret anbefaler å godkjenne tiltaket, ved å gi mandat til styret til å forestå salg av permanent bruksrett til nødvendig areal.

Forslag til vedtak

Det besluttes å gi styret mandat for å selge permanent bruksrett til fellesareal nødvendig for etablering av markterrasser til leiligheter i 1. etg. oppgang C og D i indre bakgård. Bruksretten vil knyttes til aksjene i de tre leilighetene. Mandatet gis inntil 31.12.2024

Vedlegg

1. Terrasser forfra.jpeg
2. markterrasser.jpg

Vedlegg 1 til sak 3. Salg av permanent bruksrett til fellesareal for etablering av markterrasser

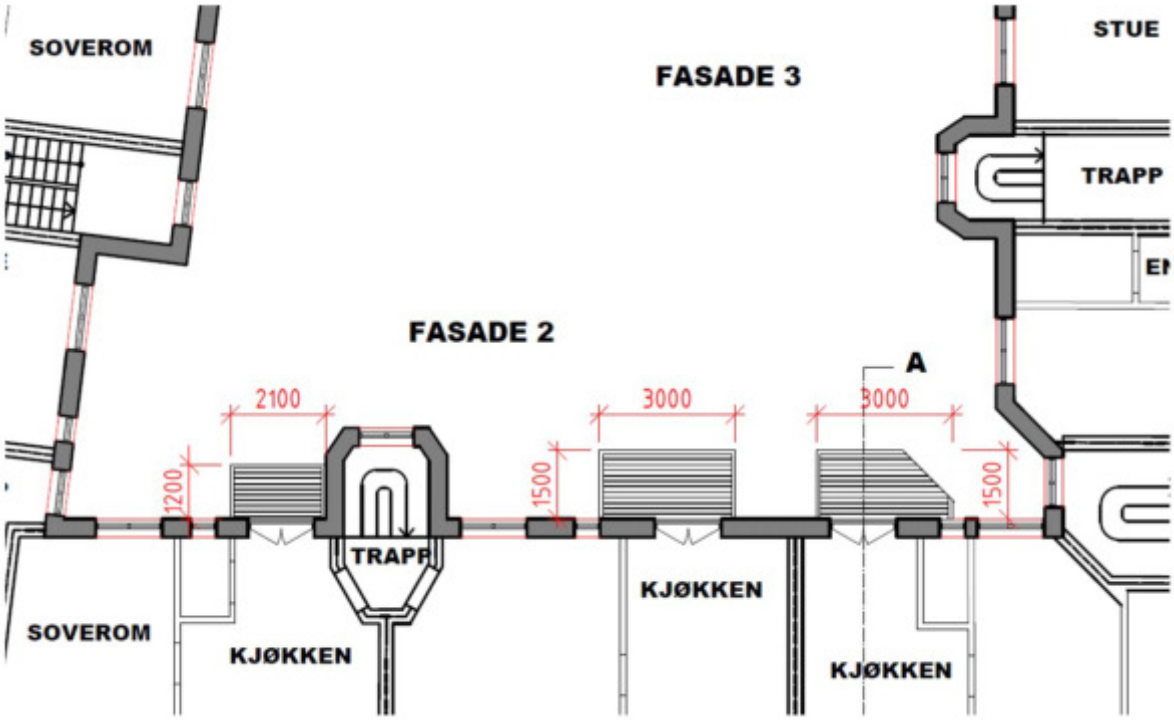
Nå



Tiltaket



Vedlegg 2 til sak 3. Salg av permanent bruksrett til fellesareal for etablering av markterrasser



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 17.03.24
Selskapsnummer: 1122 **Selskapsnavn:** AS Nybygg

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av protokollvitner

Daniel Hirsch og Martin Fossum er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Salg av permanent bruksrett til fellesareal for etablering av markterrasser

Det besluttes å gi styret mandat for å selge permanent bruksrett til fellesareal nødvendig for etablering av markterrasser til leiligheter i 1. etg. oppgang C og D i indre bakgård. Bruksretten vil knyttes til aksjene i de tre leilighetene. Mandatet gis inntil 31.12.2024

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

VEDTEKTER

VEDTEKTER

AS NYBYGG

org. nr. 933 582 469

Vedtatt på generalforsamling 13.mai 2015. Endret 21.05.19 og 19.06.24.

1. OM SELSKAPET

1.1 Selskapet heter AS Nybygg ("**Selskapet**"), og er et aksjeselskap med forretningskontor i Oslo kommune. Selskapet er prinsipalt underlagt lov om aksjeselskaper av 13. juni 1997 ("**aksjeloven**"), og lov om burettslag av 6. juni 2003 ("**burettslagslova**").

1.2 Selskapet har til formål å skaffe aksjonærene bruksrett til egen bolig i Selskapets eiendom (borett) gnr. 215 bnr. 241, samt alt hva hermed står i forbindelse.

2. AKSJEKAPITAL OG AKSJEEIERE

2.1 Selskapets aksjekapital er NOK 166.900 fordelt på 3.338 aksjer, hver pålydende NOK 50. Hver aksje er fullt innbetalt og lydende på navn.

2.2 Til alle aksjer er knyttet bruksrett til en bestemt bolig eller næringslokale. Antall aksjer som kreves for å gi borett til én bolig/næringslokale varierer. Aksjene, med unntak av de som knytter seg til Selskapets butikklokale, kan kun overdras til privatpersoner. For øvrig gjelder burettslagslova kapittel 4.

2.3 Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameiere i aksjer. Dersom flere eier aksjer sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

3. STYRE OG REPRESENTASJON

3.1 Selskapets styre skal bestå av tre til seks personer etter generalforsamlingens beslutning. Styret skal velge en styreleder blant sine medlemmer. Styrets medlemmer velges for to år av gangen, med mindre kontinuitet tilsier at et medlem bør velges for ett ytterligere år.

3.2 Styret skal lede Selskapets virksomhet i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan fatte enhver avgjørelse som ikke gjennom lov eller vedtekter er lagt til annet organ. Styrets arbeid og vedtak reguleres for øvrig av aksjeloven.

3.3 Selskapets firma tegnes av to styremedlemmer i fellesskap. Styret kan meddele prokura.

4. OVERFØRING AV AKSJER

4.1 Selskapet aksjer kan fritt overdras, men erververen må godkjennes av Selskapet for at ervervet skal være gyldig overfor Selskapet. Selskapet kan nekte godkjenning ved saklig grunn (vurdert etter alminnelige forretningsmessig prinsipper), og skal alltid nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med vedtektene. Samtykke kan ikke nektes for overdragelse ved arv eller på annen måte når erverver er tidligere eiers personlige nærstående eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje.

4.2 Nekter selskapet å godkjenne erverver som aksjonær, må melding om dette komme frem til erververen senest 20 dager etter at formriktig søknad om godkjenning kom frem til Selskapet. I motsatt fall skal

BESKYTTET

samtykke regnes som gitt. Erverver har ikke rett til å bruke boligen før samtykke er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

5. BORETT, FELLESAREALER OG HUSDYR

5.1 Utover borett til slik bolig som vedkommende aksje(r) knytter seg til, har hver aksjonær rett til å benytte Selskapets fellesarealer på sedvanlig måte i samsvar med gjeldende husordensregler og eventuelle instrukser fra Selskapet. En aksjonærs bolig kan ikke benytte til annet enn boligformål uten Selskapets forutgående samtykke.

5.2 Så vel egen bolig som fellesarealer skal av hver aksjonær behandles med tilbørlig aktsomhet, og bruk må ikke på urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjonærer. Under forutsetning av at det ikke går på tvers av forannevnte bestemmelser kan aksjonærer, med Selskapets forutgående godkjenning, gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen.

5.3 Selskapet kan etter skriftlig søknad tillate aksjonærer å holde husdyr, dog alltid under forutsetning av at vedkommende aksjonær påser at dyreholdet ikke er til ulempe for øvrige beboere (herunder tillatte brukerne av eiendommen). For å være gyldig må enhver søknad om å holde husdyr bekrefte at vedkommende søker er kjent med politivedtektene for Oslo hva gjelder dyrehold.

5.4 Aksjonærer som har markterrasser skal etter oppføringen av markterrassene ha ansvar for alt ytre og indre vedlikehold av markterrassen. Vedlikeholdsansvaret omfatter reparasjon og utskifting, samt utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og andre leiligheter forebygges, og slik at de øvrige aksjonærene slipper ulemper.

5.5 Aksjonærer som har markterrasser skal dekke eventuelle merkostnader selskapet påføres som følge av markterrassen, eksempelvis i forbindelse med gjennomføring av vedlikeholdstiltak eller som følge av skader på fellesareal som følge av konstruksjonsfeil, mangelfullt vedlikehold, feil bruk e.l.

5.6 Dersom det er nødvendig av hensyn til gjennomføringen av vedlikeholdstiltak, kan selskapet kreve at markterrassen nedmonteres midlertidig for aksjonærenes regning.

6. BRUKSOVERLATING

6.1 Aksjonærer kan overlate bruken av hele eller deler av boligen i henhold til burettslagslova kapittel 5, jf. § 1-4. Søknad om bruksoverlating må i så tilfelle sendes Selskapet sammen med relevant dokumentasjon som etter Selskapets overbevisning understøtter og bekrefter angjeldende søknadsgrunn. Dersom Selskapet ikke har besvart søknad om godkjenning innen én kalendermåned etter at formriktig skriftlig søknad innkom Selskapet, skal bruksoverlatingen regnes som godkjent.

7. FASTE INSTALLASJONER OG VEDLIKEHOLD

7.1 **Aksjonærenes vedlikeholdsplikt**

7.1.1 Hver aksjonær skal til enhver tid holde boligen med tilhørende rom og arealer i forsvarlig stand og fri for insekter og skadedyr. Vedkommende aksjonær tilpliktes å vedlikeholde (herunder å besørge nødvendige reparasjoner og utskifting av) slikt som vinduer, dører, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, vann- og avløpsrør fram til stoppekran eller fellesstamme (inklusive sluk og vannlås), inventar og utstyr (inklusive slikt som vannklosett), varmtvannsbereder, servant og utslagskum, apparater (inkludert brannvernsutstyr), samt alle innvendige

BESKYTTET

flater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Det vises til Selskapets retningslinjer for rehabilitering av våtrom.

7.1.2 Aksjonærer har videre ansvar for oppstaking og rensing av kloakkledninger til og fra egen vannlås/sluk og fram til Selskapets felles-/hovedledning, og skal også rense eventuelle sluk på balkonger og lignende.

7.1.3 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær. Ved skade som dekkes av Selskapets bygningsforsikring kan aksjonærer måtte betale hele eller deler av egenandelen. Oppdager aksjonærer skade i boligen som Selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter vedkommende straks å melde fra til Selskapet. Selskapet og øvrige aksjonærer kan i henhold til gjeldende lovregler kreve erstattet tap som følger av at en aksjonær ikke oppfyller sine plikter.

7.2 **Selskapets vedlikeholdsplikt**

7.2.1 Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjonærene. Skade på bolig eller inventar som tilhører Selskapet utbedres av Selskapet dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier. Selskapet kan kreve regress mot den som har forvoldt skaden.

7.2.2 Selskapet skal holde ved like felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boliger. Selskapet har rett til å føre nye installasjoner gjennom boliger dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjonærer. Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av fellesvinduer i oppgang og kjeller, alle fellesdører, reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt felles-/hovedledninger for vann og elektrisitet som er bygd inn i bærende konstruksjoner.

7.2.3 Aksjonærer skal gi adgang til boligen slik at Selskapet 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 vedkommende aksjonær eller annen bruker av boligen. Aksjonærer kan kreve erstattet tap som følge av at Selskapet ikke oppfyller sine plikter.

8. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

8.1 En aksjonærs brudd på sine forpliktelser overfor Selskapet anses som mislighold, hvilket blant annet innbefatter manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller bruksoverlating, samt brudd på Selskapets vedtekter, husordensregler og andre forordninger.

8.2 Dersom en aksjonær på tross av skriftlig advarsel fortsetter å vesentlig misligholde sine plikter, kan Selskapet pålegge vedkommende å selge sine aksjer, jf. burettslagslova § 5-22 (1).

8.3 Medfører en aksjonærs eller brukers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av Selskapets eiendom, eller er slik oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for øvrige aksjonærer eller brukere, kan Selskapet etter skriftlig varsel kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

9. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

9.1 **Felleskostnader**

BESKYTTET

9.1.1 Den enkelte aksjonær er ansvarlig for Selskapets felleskostnader i henhold til fordelingsnøkkel fastsatt ved stiftelsen av Selskapet. Fordelingsnøkkelen er basert på boligens areal og kan bare endres med tilslutning fra de berørte aksjonærer. Brenselsutgiftene skal fordeles etter samme nøkkel. Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

9.1.2 Felleskostnadene betales innen den 1. hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med minimum én måneds skriftlig varsel. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeier den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100. Ved likvidasjon kommer eventuelt likvidasjonsoverskudd til fordeling blant aksjonærene i samme forhold som felleskostnadene har vært fordelt.

9.2 **Selskapets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har Selskapet panterett i aksjen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp (2G) på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

9.3 **Vedlikeholdsfond**

Generalforsamlingen kan med flertall som for vedtektsendring (jf. asl. § 5-18) vedta fondsavsetning til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Eventuelle beløp som skal innbetales til fondet innkreves sammen med fellesutgifter etter Selskapets nærmere beslutning.

10. SELSKAPETS GENERALFORSAMLING

10.1 Selskapet skal avholde ordinær generalforsamling innen utgangen av juni måned hvert år. For øvrig gjelder aksjeloven.

10.2 Den ordinære generalforsamling skal behandle og avgjøre følgende saker:

(i) godkjennelse av årsregnskapet og årsberetningen, herunder anvendelse av overskudd;

(ii) fastsetting av godtgjørelse til styret og revisor, samt nyvalg av samme personer; og

(iii) andre saker som i henhold til lov, forskrift eller vedtektene hører under generalforsamlingens virkeområde.

10.3 Foruten ovennevnte kan generalforsamlingen ikke fatte vedtak i saker som ikke er angitt i innkallingen. Generalforsamlings beslutninger fattes i henhold til aksjeloven § 5-17, med mindre annet følger av vedtektene eller lov. Hver aksje har en stemme i generalforsamlingen. For aksje med flere eiere kan kun avgis en stemme. Aksjeeier har rett til å møte ved fullmektig, samt rett til å møte med rådgiver som kan uttale seg dersom møteleder tillater det.

10.4 Følgende vedtak krever generalforsamlings flertall som for vedtektsendring (jf. asl. § 5-18):

(i) endring av vedtektene;

(ii) bygge eller rive hus Selskapet eier, eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten;

(iii) øke antall aksjer eller knytte aksjer til arealer som er tiltenkt fellesskapet;

BESKYTTET

(iv) pantsette hele eller deler av Selskapets eiendom med prioritet foran aksje- eller innskuddskapitalen; eller

(v) foreta tiltak som har sammenheng med aksjonærenes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket medfører økonomisk ansvar eller utlegg for Selskapet på mer enn 5 % av de årlige fellesutgifter.

11. FORHOLDET TIL AKSJELOVEN MV.

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i aksjeloven ved motstrid fremfor alle andre lover som vedrører Selskapet.

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR AS NYBYGG

Vedtatt av generalforsamlingen 29. april 2010.
Oppdatert av generalforsamlingen 15.juni 2016.

Ytre orden

1. Det er ikke tillatt for beboere å oppbevare private gjenstander på gårdsplass, i portrom, trappeoppganger, trapperepos, korridorer eller andre fellesaraler i kjeller eller loft.
2. Sykler og annet sportsutstyr skal plasseres på anviste steder.
3. Biler, tilhengere og andre motorkjøretøy må ikke parkeres i gårdsrom.
4. Barnevogner kan plasseres i trappeoppganger dersom de ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne i oppgangen, og ikke er til hinder for fri ferdsel og tilgang til dører, postkasser med mer.
5. Røyking må ikke foregå i innendørs fellesarealer.
6. Dersom røyking foregår i utendørs fellesarealer må det ikke være til sjenanse for andre beboere. Alle sigarettstumper og lignende skal umiddelbart tas hånd om, og ikke etterlates utendørs.
7. Grilling er tillatt dersom det ikke er til sjenanse for andre beboere. Kullgrill må slokke under overvåking av brukeren, og alle spor etter grillingen må umiddelbart fjernes etter bruk.
8. Det er ikke tillatt å henge opp plakater eller andre oppslag i fellesarealer eller på eiendommens dører og vegger uten styrets tillatelse.
9. Port, ytterdører, bakdører, loftsdører og kjellerdører skal til enhver tid holdes låst.
10. Det er til enhver tid båndtvang for hunder som befinner seg i Selskapets indre og ytre bakgård. Hver hundeeier er ansvarlig for å rydde opp dersom eierens hund gjør fra seg i bakgården.

Indre orden

1. Mellom kl 23 og kl 07 skal det være ro i leiligheten. Vaskemaskiner og andre installasjoner som medfører støy, og som er slik plassert at de medfører forstyrrelser i naboleilighetene må heller ikke benyttes i denne perioden.
2. Musikk- eller sangundervisning må ikke utføres i leiligheten uten skriftlig tillatelse fra styret.
3. Om dagen må musikkøvelser ikke drives i sammenlagt mer enn 3 timer.
4. Høyttalere må ikke plasseres og innstilles slik at de medfører forstyrrelser i form av lyd eller vibrasjoner i tilstøtende leiligheter.
5. Oppussing, reparasjoner og andre bygningstekniske arbeider i leiligheten som medfører sjenanse for naboene skal bare kunne foregå på hverdager mellom kl 07 og kl 19, lørdager mellom kl 09 og kl 17.
6. Dyr må ikke holdes i leiligheten uten skriftlig tillatelse fra styret.
7. Beboerne i de enkelte oppgangene må selv overvåke at felles vinduer er lukket, eller forsvarlig festet dersom de er åpne. Vinduer som kan være tilgjengelige for inntrengere skal holdes lukket.

Balkonger

1. Mellom kl 23 og kl 07 skal det være ro i på balkongene.
2. Plantekasser på balkongene skal plasseres på innsiden av rekkverket.
3. Balkongene skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som ikke naturlig hører hjemme der, og som kan virke skjemmende for omgivelsene.
4. Røyking må ikke foregå på balkongene dersom dette medfører ulemper for andre beboere. Dette betyr i praksis at røyking på balkongene eventuelt må godkjennes av naboer som kan bli påvirket.
5. Grilling må ikke foregå på balkongene dersom dette medfører ulemper for andre beboere. Bare gassgrill kan benyttes på balkongene.



VELKOMMEN TIL OSS

Velkommen som aksjonær og leilighetshaver i AS Nybygg.
Som nyinnflyttet er det sikkert en del du lurer på, og vi har derfor samlet en del nødvendig informasjon i dette skrivet.

NEUBERGGATA 6

Gården vår er i stilarten senjugend og består av 47 enheter. Byggearbeidene ble påbegynt i 1916 etter tegninger av den anerkjente arkitekten Harald Aars. De 46 enhetene er fordelt på 6 oppganger som spenner seg fra Neuberggata til Elsters gate.

VIBBO

I regi av Obos er vi tilknyttet Vibbo og har vår egen nettside på www.vibbo.no.
Her finnes nyttig informasjon om gården og det vil også bli lagt ut oppdateringer om ting som skjer i gården. Det er viktig at alle registrerer seg og bruker siden aktivt.
Vibbo kan også lastes ned som app.

HUSLEIE

De månedelige innbetalingene dekker i tillegg til løpende vedlikehold, regnskapsførsel, kommunale avgifter, vaktmestertjenester, trappevask, varmtvann og fyring og en standard internett og TV-pakke.

HUSORDENSREGLER OG VEDTEKTER

Som i de fleste boligsammenslutninger gjelder det å ta hensyn til hverandre.
Vedtekter og husordensregler er nedfelt i egne dokumenter som du skal ha fått utdelt ved kontraktsinngåelsen. De kan også lastes ned på vibbo.no

FREMLEIE

Leiligheten kan ikke fremleies uten styrets samtykke. Det samtykkes som hovedregel ikke dersom aksjonæren ikke selv har bodd i leiligheten minst ett av de to siste årene.
Søknadsskjema for fremleie kan lastes ned ned på vibbo.no

NAVNSKILT

Det er ikke tillatt med papirlapper eller andre former for navskilt som skiller seg ut fra våre standardiserte. Navnskilt ordnes enkelt ved å besøke Lås og Nøkkel AS i Neuberggata 21. Ved ankomst oppgis at det gjelder navnskilt til postkasser i Neuberggata 6 samt navnet som skal stå på. De har malen og ordner skiltet for deg.
Skiltet koster ca 200,- og betales av den enkelte aksjonær.

CALLINGANLEGG

Informasjon om endring av navn på callinganlegg kan lastes ned på vibbo.no

NØKLER OG KODE

Hovedinngangene har unike nøkler for hver inngang.
Hovedinngangene kan også åpnes med kode. Gjeldende kode kan fås ved henvendelse til styret. Låsene til alle andre fellesarealer kan åpnes med en og samme nøkkel.
Denne nøklen passer til hovedport inn til gårdsplassen og til alle baktrapper og branndører i kjellerarealene. Kjøper og selger må påse at nøkler til hovedinngangen og fellesarealer blir overlevert ved overtakelse av leilighet.
Ved tap av nøkkel kan ny kopieres på Lås og Nøkkel A/S i Neuberggata 21.

BOD

Alle leiligheter har en bod tilknyttet seg. Boden er merket med leilighetsnummer.
Ved usikkerhet, ikke ta den første ledige du kommer over, men send en mail til styret og spør om hvilken bod som er din.

SYKKELPARKERING

Sykler skal parkeres i sykkelstativer som befinner seg på gårdstunet eller i bakgården.

FELLESAREALER

På grunn av brannsikkerhet skal aksjonærenes eiendeler aldri oppbevares i fellesarealer. Det gås jevnlige vernerunder og gjenstander som befinner seg i arealene vil bli fjernet for eiers regning.

HUSDYR

Det er tillatt med husdyr, men det er strengt forbudt å bruke gårdstun og bakgård som luftegård for hunder. Hunder skal holdes i bånd til de er ute på gateplan.

AVFALLSHÅNDTERING

Det befinner seg et søppelskur i Elsters gate. Skuret har 3 beholdere for restavfall og 3 beholdere for papp og papir. Søppel må pakkes godt inn og aldri settes utenfor søppelskuret. Spesialavfall og større mengder avfall må kjøres bort til egne depoter.
I tillegg til miljøstasjonen på Smestad. finnes det en minigjenbruksstasjonen på Vestkanttorget hver torsdag fra 16.00-19.30. Se mer informasjon på nettet.

BRANNSIKKERHET

Gården har gjennomført en rekke brannsikkerhetstiltak for å tilfredsstille myndighetenes strenge krav. I den forbindelse er alle leiligheter tilknyttet brann-varslinganlegg med direktekobling til brannvesenet. Dersom man feilaktig skulle utløse brannalarmen finnes det en stoppknapp i alle leiligheter. Eget brannslukningsutstyr er påbudt i alle leiligheter. Det gås også jevnlige vernerunder og gjenstander som befinner seg i arealene vil bli fjernet for eiers regning.
Mer informasjon om brannvarslingsanlegget kan lastes ned på vibbo.no.

OPPVARMING

De fleste av leilighetene er tilknyttet gårdens felles varmeanlegg. For å få full effekt av radiatorene er det viktig å lufte med luftenøkkel ved starten av hver fyringssesong.

STRØMMÅLER

Alle leiligheter har sin egen strømmåler som befinner seg i hovedskapet i kjelleren i oppgang D. Alle målere er merket med leilighetsnummer.

PIPELØP

Det finnes mange pipeløp i gården, men ikke alle er i bruk. Før nytt ildsted monteres er det svært viktig at det sjekkes at pipeløpet det skal kobles til er rehabilitert og i bruk. Oversikt over de rehabiliterte pipeløpene vil bli tilgjengelige, men det kan også være nødvendig å sjekke hvilket pipeløp leiligheter på samme stamme er tilkoblet.
Alle leiligheter skal ha tilgang på minst ett rehabilitert pipeløp.

OPPUSSING / REHABILITERING

Ved oppussing og rehabilitering av leiligheter er det svært viktig at det brukes godkjente håndverkere og at arbeidet gjøres på en forsvarlig måte etter gjeldende regler. I forbindelse med oppussing oppstår det ofte støy. Det er viktig at husordensreglene som kan lastes ned på www.vibbo.no følges under hele prosessen.

OPPUSSING AV VÅTROM

Røropplegget i gården er enkelte steder veldig gammelt. Det stilles derfor strenge krav til informasjon og dokumentasjon før arbeidene settes i gang. Til gjengjeld kan selskapet kompensere for utgiftene som oppstår i forbindelse med bytting av f.eks soilrør.
Før du setter i gang med oppussing av feks. bad er det svært viktig at du sjekker hvilken støtte du eventuelt kan få og leser retningslinjene for oppussing av våtrom som kan lastes ned på www.vibbo.no.

UTSKIFTING AV VINDUER

Ved vindusutskiftning må styret kontaktes i forkant. Det er kun tillatt med vinduer av samme utseende og i samme fargekode som eksisterende.

RØRLEGGER

Gården har avtale med Rørlegger Sentralen A/S. Ettersom selskapet kjenner gården godt er det ønskelig at disse brukes også når aksjonærene skal utføre arbeid i egen leilighet. Rørleggersentralen kan kontaktes på 23 03 54 00 eller via www.rørlegger-sentralen.no.

BEBOERINFORMASJON

Det informeres fortløpende om ting som skjer i gården via mail, beboerskriv og Facebook-gruppen. På www.vibbo.no finner du også oppdatert informasjon om ting som skjer i gården.

DUGNAD

Det avholdes 2 dugnader pr år. Dugnadene er en fin anledning til å møte andre beboere og til å være med på å skape et godt bomiljø.

KONTAKT

Dersom du har spørsmål og ønsker å komme i kontakt med styret, send oss en mail på nybygg@styrerommet.no

Styret i Neuberggata 6 / AS Nybygg
20.01.2021

VÅNINGSHUS - EXDOK (ATTESTERT) - 1922

286-1916

Anmeldelse.
9 Leilighed
Beregning.
Tjenst. skr. Omag. II

B.J.-No. 776/16

425/1916

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 6-8 Neubergsgt og 1 Elvebergsgt

Indleveret 19de april 1916. Attest. 3/2-22

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, ~~samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.~~

Kristiania den 19/4-1916. For Inspektøren
Th. Dahlstrøm

691/1916.

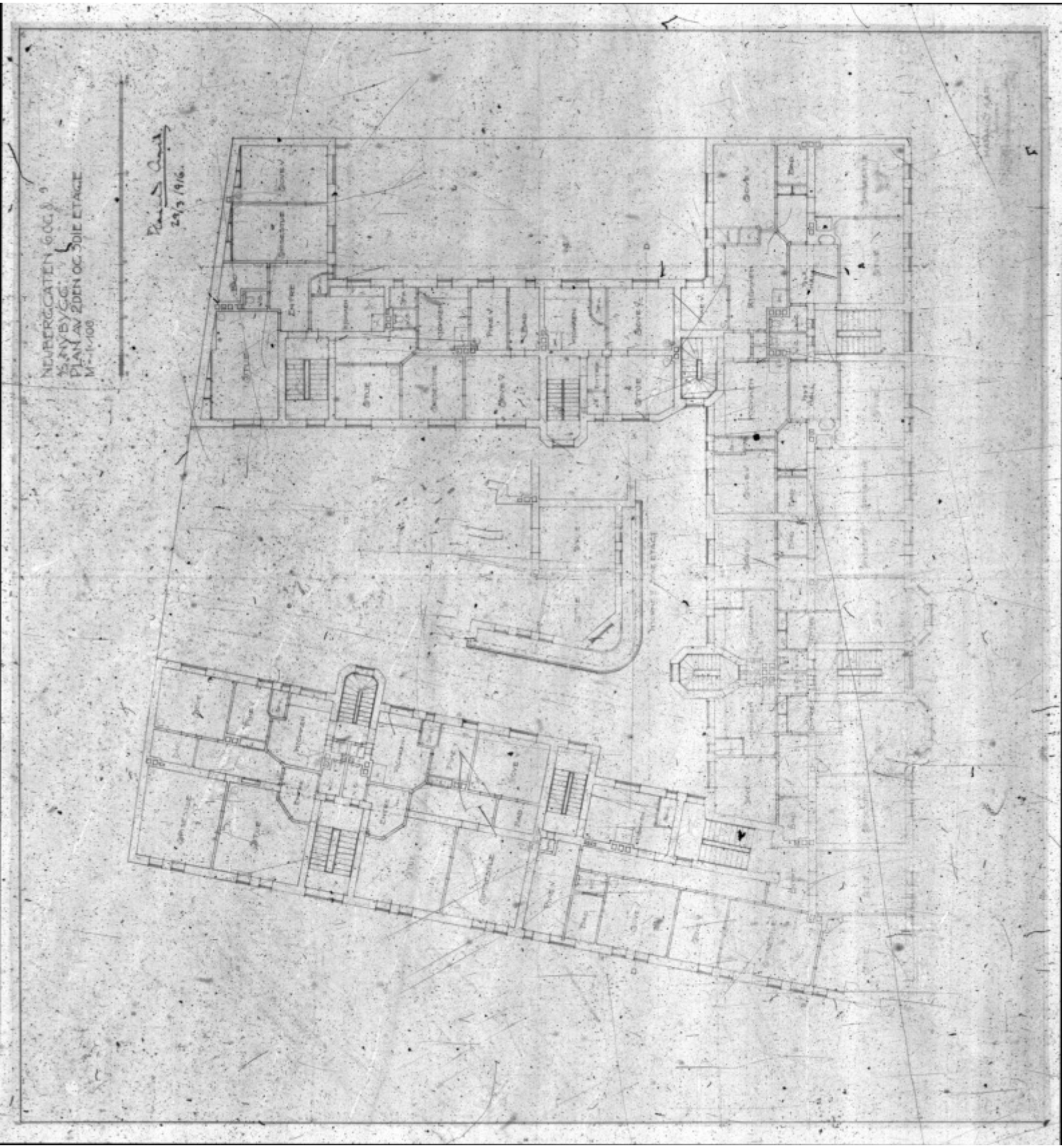
Neubergsgaten er opmaalt
Stigning 1:45.8 Bredde 15.7 -
Elvebergsgaten er ikke opmaalt
Gatens nordside ligger horisontal
paa cöten 42.7. Bredde 15.7 m
Fortauene nedenfor 10 cm høie

Kristiania 22 april 1916

Hjalmar Bjelke

Stabsassistent

VÅNINGSHUS - ETASJEPLAN - 2 - 3 ETG - 1916


NEUBERGGATEN 6 OG 8
NYBYGG
PLAN AV 2DEN OG 3DJE ETAGJE
M=1:100
Planet godkj
24/3 1916.

OPPFØRING AV 16 BALKONGER - FERDIGATTEST -

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BALKONGTEAM AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 22.06.2022
	201603948 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Selma Dizdarevic	

Adresse:	NEUBERGGATA 6 A-F	Eiendom:	215/241/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Neuberggt 6, v/Martin Martinsen	Søker:	BALKONGTEAM AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Neuberggata 6 A-F

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av balkonger mot bakgård, mottatt 19.04.2022.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201603948			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan med inntegnet tiltak	D-1	08.01.2016	1/8
Plan 4. etasje	B910-04	11.12.2015	1/21
Snitt	B910-09	31.05.2016	3/7
Plan 1. etasje - Som bygget	B910-01	26.03.2022	4/6
Plan 2. etasje - Som bygget	B910-02	26.03.2022	4/7
Plan 3. etasje - Som bygget	B910-03	26.03.2022	4/8
Fasade 1 - Som bygget	B910-05	26.03.2022	4/11
Fasade 2 - Som bygget	B910-06	26.03.2022	4/12
Fasade 3 - Som bygget	B910-07	26.03.2022	4/13
Fasade 4 - Som bygget	B910-08	26.03.2022	4/14

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Selma Dizdarevic - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

Kopi til:
Sameiet Neuberggt 6, v/Martin Martinsen, Neuberggata 6, 0367 OSLO

W.C. ANLEGG - EXDOK (ATTESTERT) - 1916

V. D. J. No. 644 1916.

Anmeldelse.
v/ Legmænger.

BYGNINGSCHEFEN
B. J.-No. 1399 1916
KRISTIANIA

Expeditions-Dokument

angaaende Vandledningsanlæg

paa Matr.-No. 6-8 Nedre Gjøk.

Indleveret 21de aug. 1916. Attesteret 17/2-21

KRISTIANIA
J. N. 1736 1916
VAND- OG KLOAKVÆSEN

Overrendes Hr. Smedsk. Kommission til Erklæring.

Kristiania 21/8-1916
for Inspektøren
Th. Osebraa

KRA SUNHEDSK... KRISTIANIA
J. No. 1240
1916
INSPEKTØR

Kloaker og cisterner maa være
av godkjent type.

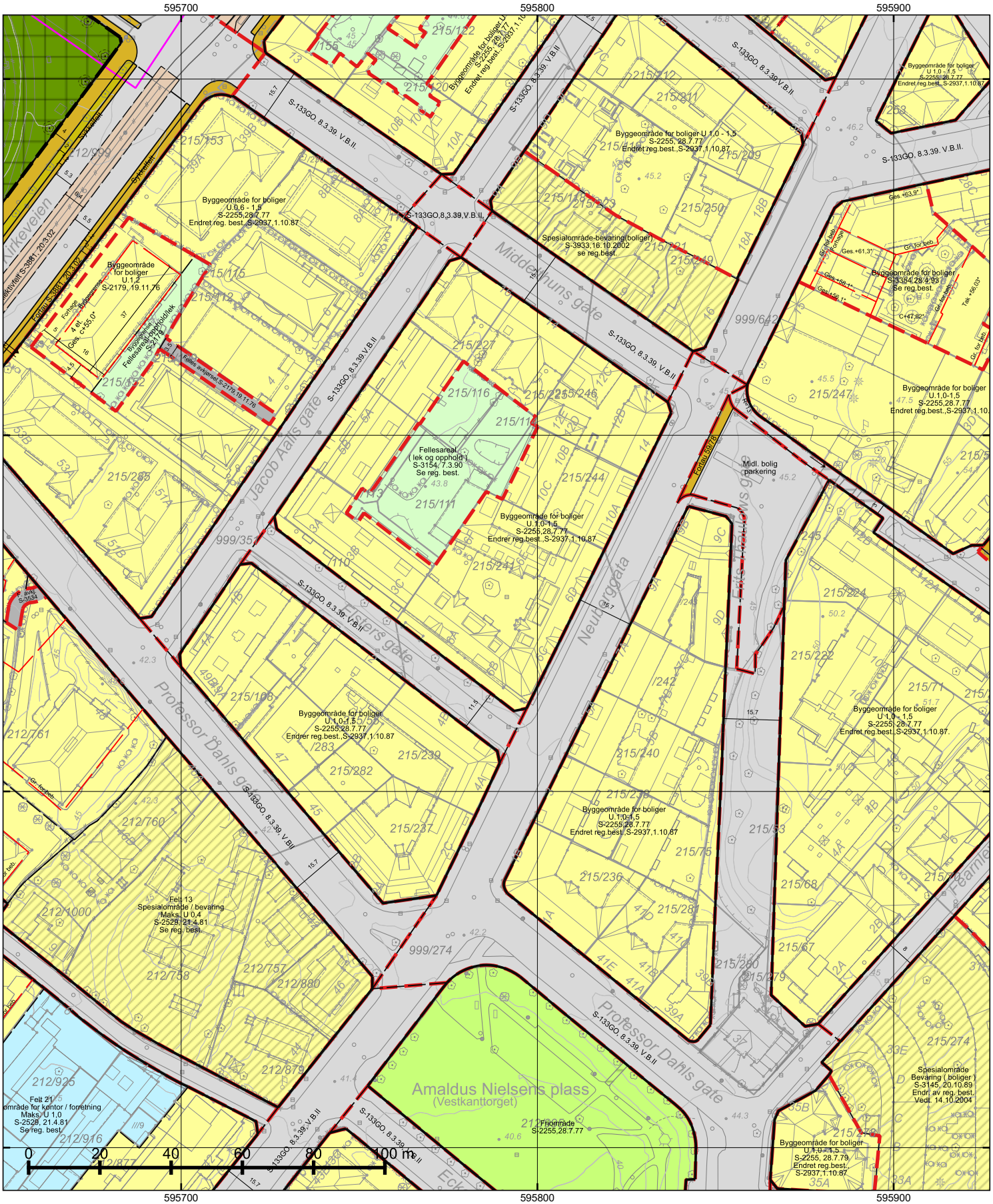
Kristiania sundhedskommission 23 August 1916
pp. Bahr.
Th. Tønnes.

KRISTIANIA
J. N. 1258
1916
VAND- OG KLOAKVÆSEN

Overrendes Hr. Vand & Kloakvæsen
til Erklæring.

Kristiania 23/8-1916.
for Inspektøren
Th. Osebraa

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2025
Bruker: FME
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: 139504/ 86507287
Adresse: NEUBERGGATA 6F
Gnr/Bnr: 215/241

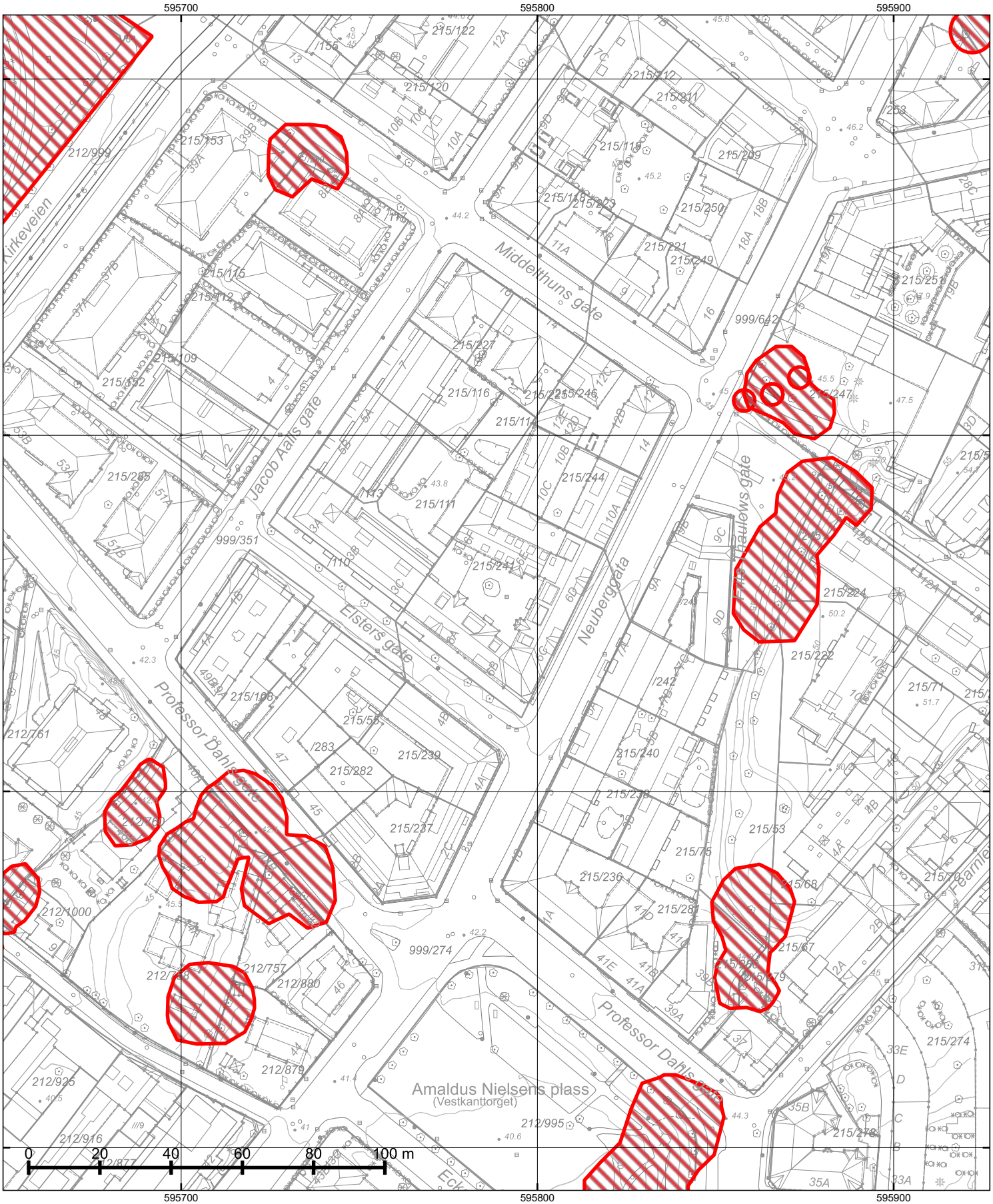
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004154
Kommentar:

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: 10.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

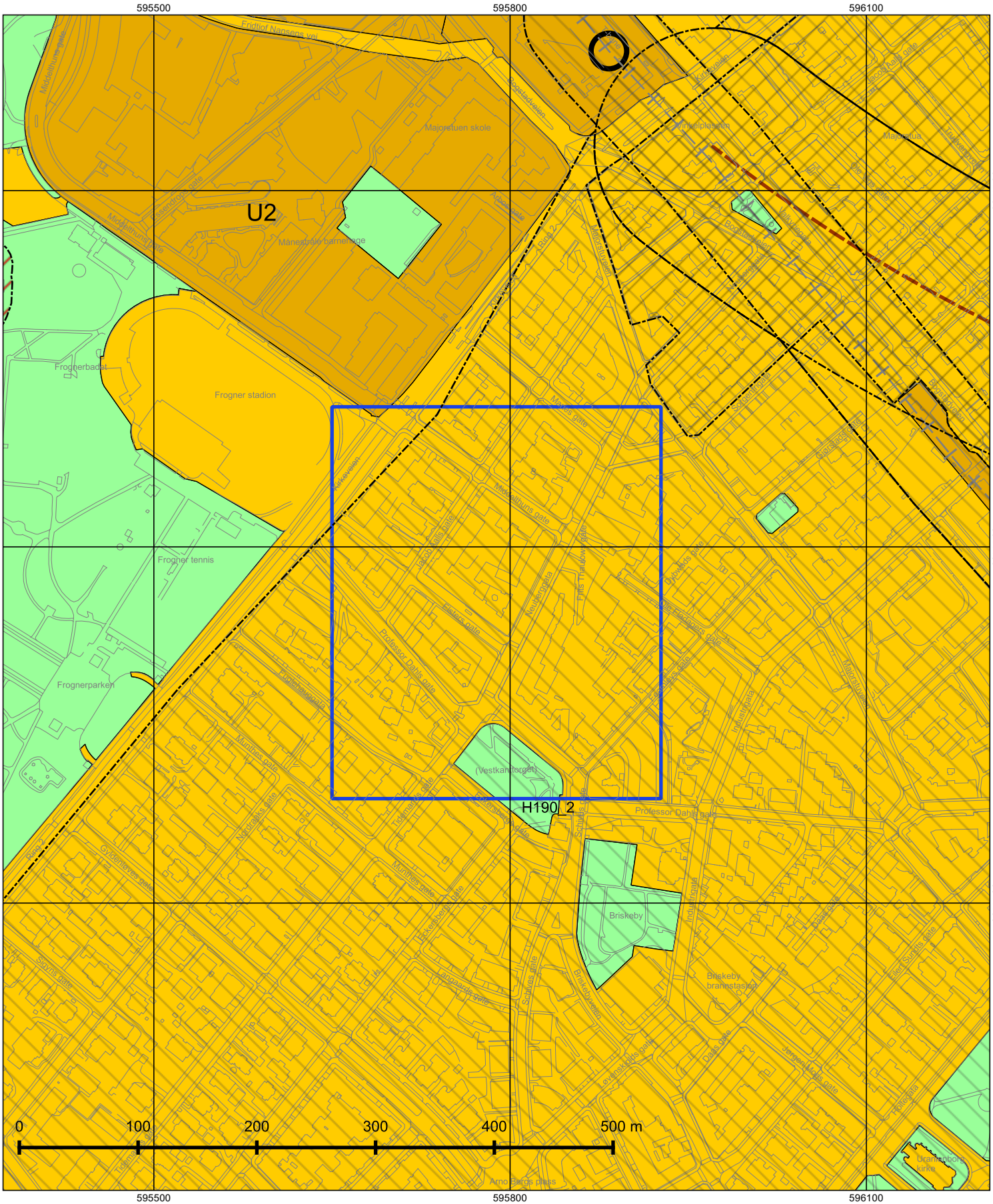
Naturmangfold

– 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: 139504/ 86507287
Adresse: NEUBERGGATA 6F
Gnr/Bnr: 215/241

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004154
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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139504/86507287
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3004154

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



AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sigrid Øvrum
NEUBERGGATA 6F

Dato: 10.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86507287
8362622

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 241

Vi viser til bestilling av 20250310 for NEUBERGGATA 6F.

GNR. 215 BNR. 241

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.04.1899.

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

1972 m²

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

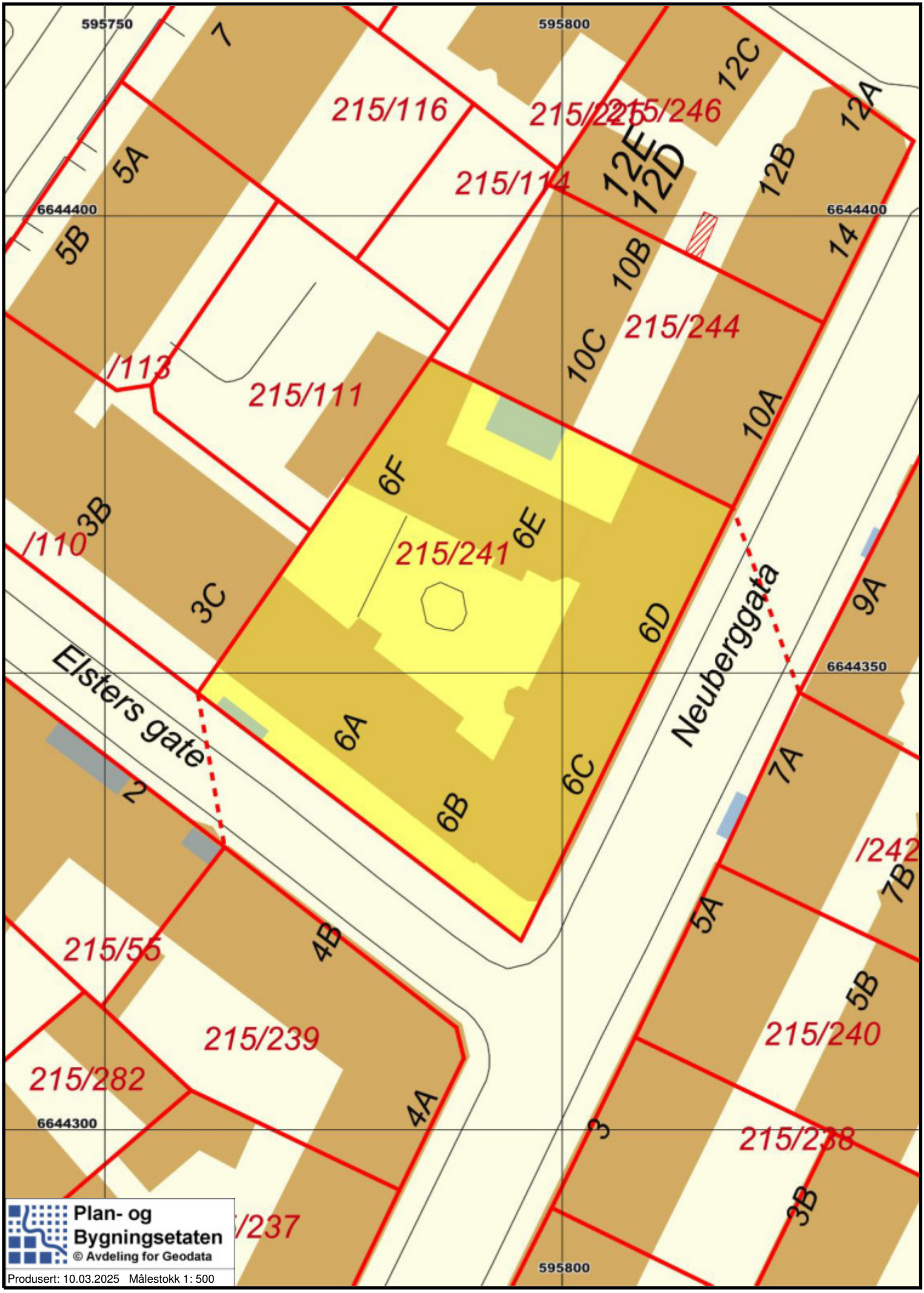
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


595750
595800
6644400
6644400
6644350
6644300
595800
215/116
215/114
215/111
215/244
215/241
215/55
215/239
215/282
215/240
215/238
/113
/110
/237
/242
7
5A
5B
12C
12E
12D
12B
12A
14
10B
10C
10A
6F
6E
6D
6A
6B
6C
3B
3C
2
4B
4A
3
9A
7A
7B
5A
5B
3B
Elstersgate
Neubergerggata
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 10.03.2025 Målestokk 1: 500

S-2255

Oslo

S-2255

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

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

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2037,1.10.87 endr.reg.best.

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Neuberggata 6F (inngang fra Elsters gate)
Aksjebrevnr. 36 Orgnr. 933582469 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-21-0322

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Sigrid Øvrum

Telefon / Mobil: / 46 45 17 15

E-post: sigrid.ovrum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater