NEUBERGGATA 19A

PRIVATMEGLEREN

TILSTANDSRAPPORT
14.01.2025

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

NEUBERGGATA 19 A, 0367 OSLO

Gnr: 215 Bnr: 251 Seksjon: 40
301 Oslo kommune.
Eierseksjon



Dato befaring:	19/12/2024
Utskriftsdato:	14/01/2025
Oppdragsnummer:	97421
Referansenr:	

BJØRN FOSSER
489 98 830
bf@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

3- roms eierseksjon i boligblokk med en ekstern bod i kjelleren.

Hjørneleilighet i 5. etasje med balkong.

Standard

Velholdt leilighet med høy standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

- Leiligheten er revet innvendig og bygget opp på nytt i 2021.
- Planløsningen ble endret etter tegning av arkitekt.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1994, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Vinduer
- Ytterdører
- Etasjeskiller

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Fredrik Herman Frich
Takstmenn:	Bjørn Fosser
Befaring/tilstede:	Eier: Fredrik Herman Frich , Takstmann: Bjørn Fosser

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 215 Bnr: 251 Seksjon: 40
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	74 / 6 465
Hjemmelshaver:	Fredrik Herman Frich
Adresse:	Neuberggata 19 A, 0367 OSLO

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	19/12/2024		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Egenerklæring er ikke mottatt i forbindelse med denne rapporten.		
Forretningsfører			Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.		
Ambita infoland	18/12/2024		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1994

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
5. etasje	73	73	0
Sum bolig:	73	73	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
5. etasje	Bad, Entré, Åpen kjøkkenløsning, Stue/spisestue, 2 soverom, Rom med vaskemaskin	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	3	0	0
5. etasje	73	0	0	5
Sum bolig:	73	3	0	5
Sum BRA:	76			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Entré, Åpen kjøkkenløsning, Stue/spisestue, 2 soverom, Rom med vaskemaskin		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Flatt utvendig yttertak med felles takterrasse.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Bygningen har personheis.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.

Lovlighet

Beskrivelse: Takhøyden er noe lavere enn kravet da boligen ble bygget.
Kravet var den gangen 2,4 m. I dag er himlingene senket og innvendig takhøyde er 2,3 m.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.
- Rørlegger har oversendt FDV for bygningsdelene og samsvarserklæring for badet, røranlegget og tilhørende komponenter.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass fra byggeåret.

Tilstandsvurdering: Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Balkongdør med tolags isolerglass fra byggeåret. Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand fra byggeåret. Døren er belagt innvendig med samme stil som innerdører og enkelte vegger.
Tilstandsvurdering:	Entrédør er av eldre dato. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. Balkongdøren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse:	Skyvedør til hovedsoverom, bygget i stil med veggen forøvrig. Dør i tilsvarende stil til badet. Glatte innvendige dører til sovérommet.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Kjøkken, spisestue og soverom.
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm. på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1. TG: 1

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stuen.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 16 mm i stuen. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra kjøkkenet, ca. 5 m². Fliser på betongdekket og rekkverk i metall og plater. Rekkverkshøyden er lavere enn dagens krav, men var i henhold til gjeldende forskrifter da boligen ble bygget.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i rom med vaskemaskinen. Avløpsrør i plast internt i leiligheten.

Opplegg for vaskemaskin i rom med vaskemaskin.

Varmtvannsbereder på 113 liter, skiftet samtidig som oppussingen, montert på veggen over vaskemaskinen.

Det er montert automatisk vannstopper i rom med vaskemaskin og under kjøkkenbenk.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ventilasjon

Beskrivelse: Friskluftsventil på yttervegg i stuen og begge soverom. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er ikke foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.- tilsyn.

Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i skap i spisestuen.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? 2021
- Løses sikringene ofte ut? Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? ja.

Tilstandsvurdering: Det foreligger kontrollrapport fra Elvia, som har godkjent anlegget 23.01.2023.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i granitt med underlimt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator integrert i platetoppen. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin, vinskapog kjøl/frys er integrert i innredningen.

Frontene er tilpasset for hånd (plassbygget).

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. TG: 1

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Fliser i entreen. Heldekkende tepper i begge soverom. Enstavs bred parkett forøvrig.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Eikefinerplater på vegger rundt hovedsoverom. Sparklet og malte plater på øvrige overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater.
Himlingshøyde ca. 2,30 m målt i stuen.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Plassbygget skap i hovedsoverom i finert fronter. Tilsvarende plassbygget skap på veggen ved badet.
I soverom 2 er det montert plassbygget veggskap, plassbygget og tilpasset seng, samt skrivebord i tilsvarende stil.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Badet ble bygget nytt i 2021.
Dokumentasjon på utførelse og materialer foreligger.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Designsluk i dusjen.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Overflater på innvendige vegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Plassbygget og flislagt baderomsinnredning med skapdør i en hel flis.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Dusj på gulv, servant bygget i fliser som en del av innredningen og veggfestet klosett med innebygget sisterne.

Tilstandsvurdering: TG: 0

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Er vanntrykket undersøkt og funnet ok? Ja
Er det kontrollert for tilstrekkelig funksjon på avløp? Ja

Ventilasjon – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Mekanisk avtrekk med ventil i himlingen. Luftespalte med lufttilførsel under dør.

Tilstandsvurdering: Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. TG: 1

Hulltaking – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Hulltaking for måling av fukt er ikke utført da badet er nyere enn 5 år, og dokumentasjon på utførelse av badet foreligger.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Scenario

Oppdragsnr.
117250004

Selger 1 navn
Fredrik Herman Frich

Gateadresse
Neuberggata 19A

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: 2020

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB

Polise/avtalenr.: 21756658

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: 117250004

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovering 2021

Arbeid utført av: MAX RØR OG VARME AS, MEMBRAN TEKNIKK AS

Filer

Neuberggata19A0367Oslo.pdf | FDV-Wavin-Grunnavlop-PP-nov2013-20140218-124158.pdf | FDV Duofix Sigma prosjekt -20130430-100037.pdf | design sluk.pdf | CamScanner 22-04-2021 16.30.pdf | 4576-TD-2020-Titanium Eco-8.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rensing av avløp

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Meldt til Sameie

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: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rensing av avløp bad, vask

Arbeid utført av: MAX RØR OG VARME AS

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

Beskrivelse: Rørlekkasje fra naboleilighet i etasjen over. Ble reparert og dekket av byggforsikring.

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: Ifm med renovering og kontroll av elektrisk anlegg.

Arbeid utført av: Rett Elektro AS

Filer

CamScanner 22-04-2021 16.30.pdf

Document reference: 117250004

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: Elvia kontroll

Filer

Sak avsluttet.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Elaway

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

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

Svar: Nei

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

Beskrivelse: Radonmåling organisert av styret for alle beboere i 2022. Leiligheten var utleid. Har ingen data.

21.1 Radonmåling

År: 2022

Verdi: N/A

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

Document reference: 117250004

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: 117250004

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 forsikringskostnader 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: 117250004

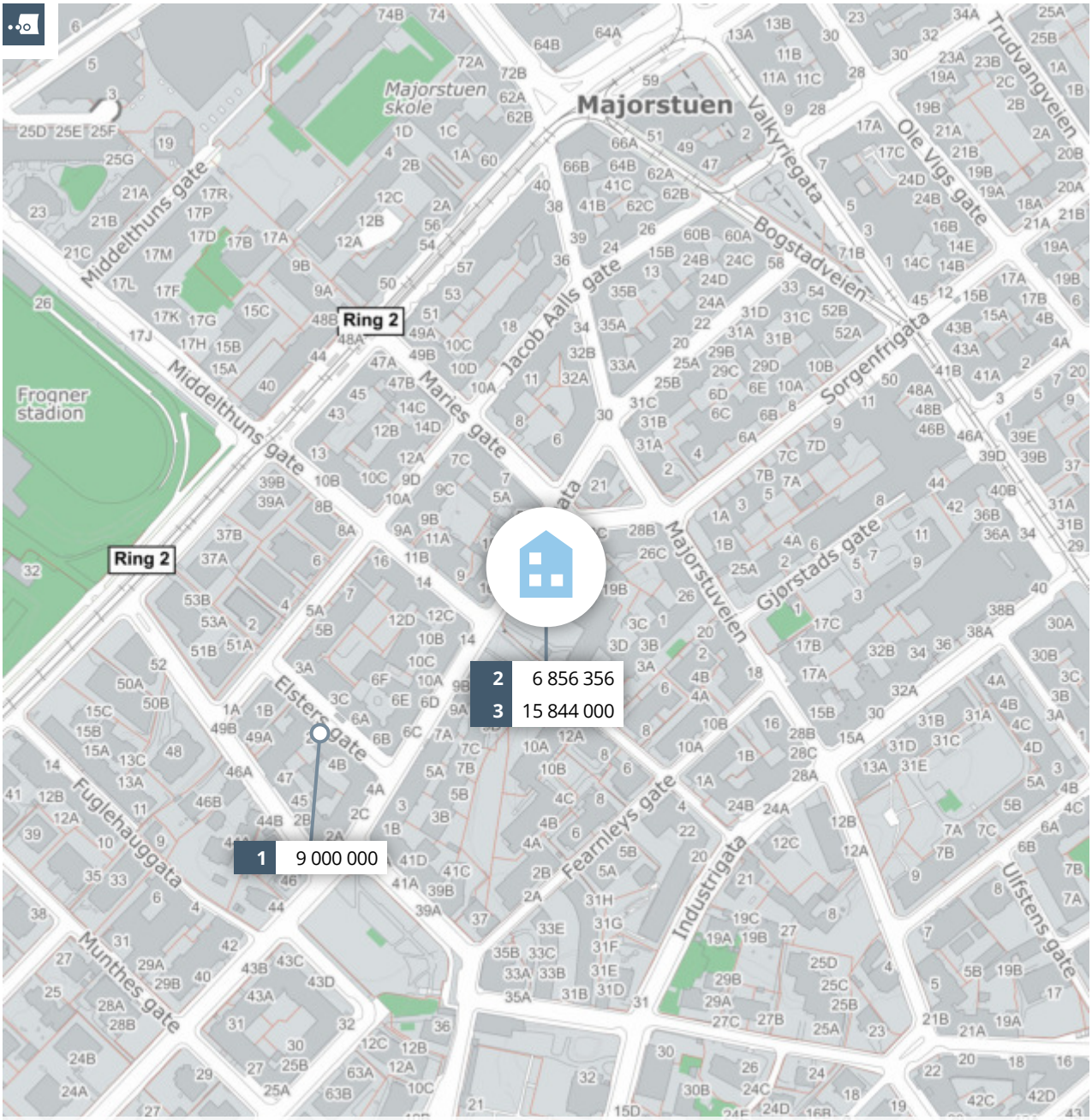
E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Fredrik Frich	119a1cc8de4471c62423896 5b3928af456ce5457	18.01.2025 06:28:43 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 117250004

- 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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

NEUBERGGATA 19 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Scenario Eiendomsmegling AS den 26.01.2025

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: Cecilie Frøshaug.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Neuberggata 19 A, 0367 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1994

GNR 215 BNR 251 FNR 0 SNR 40 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 1

Verdivurdert til

9 500 000

214 000	9 714 000	133 068
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	73 m²	3 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1994

Fellesutgifter	4 712
Formue	-
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Elsters gate 2 68 m² 1963 3. etg 2 sov	28.05.2024	7 890 000	**9 000 000**	0	9 000 000	**132 353**
2 Neuberggata 19 A 56 m² 1994 5. etg 1 sov	07.01.2025	5 690 000	**6 700 000**	156 356	6 856 356	**122 435**
3 Neuberggata 19 A 135 m² 1994 6. etg 3 sov	28.10.2024	15 990 000	**15 500 000**	344 000	15 844 000	**117 363**

Neuberggata 19 A er en stor og moderne 3-roms selveierleilighet, med sentral beliggenhet i en rolig gate nær Frognerparken. I 2021 ble leiligheten revet og bygd opp på nytt med høy standard og plassbygde løsninger. Utformingen ble endret etter tegning av arkitekt, og resultatet er gjennomført med lekre detaljer for et eksklusivt preg. Leiligheten ligger på hjørnet i 5. etasje, med solrik balkong, heisadkomst og utsyn mot Holmenkollen.

Romslig og lys stue, rålekkert kjøkken med alle hvitevarer integrert i en nydelig innredning med benkeplate i grønn marmor. Dagen starter på et fantastisk bad med gulvvarme og spa-atmosfære, og to soverom inkluderer et stort hovedsoverom med skap i eik. Heisen kan tas ned til en garasjeplass med el-lader som selges separat. Sameiet disponerer to takterrasser.

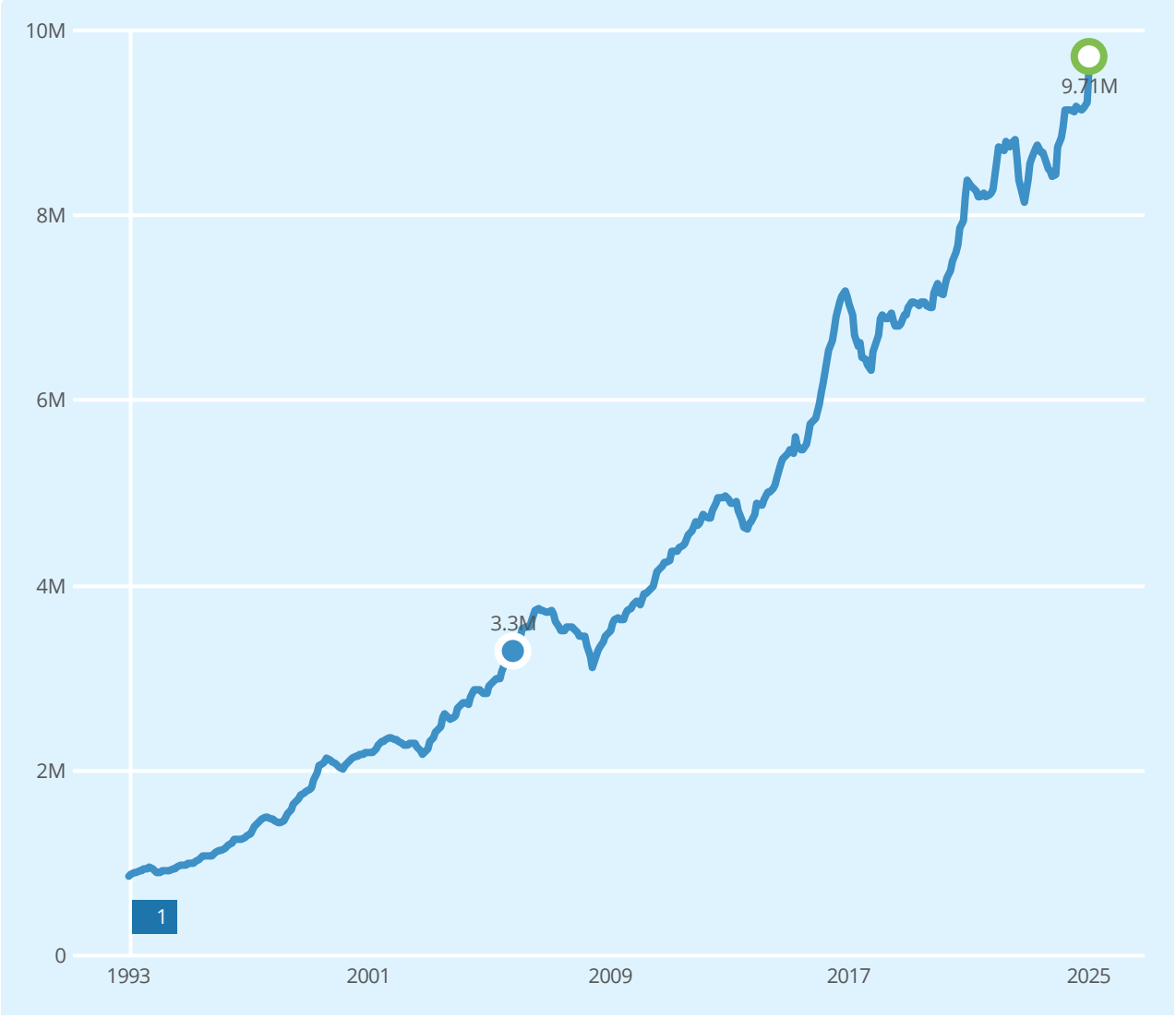
Kjære kunde, salgssummen på din eiendom er avgjørende også for oss. Derfor bruker vi mye tid på å avklare hvor mye kjøpere er villig til å betale for den aktuelle eiendommen. Vi skal presentere et hjem til alle de som kan være interessert i å kjøpe det. Derfor er det avgjørende for oss å ha grunnleggende kunnskap og tilgang til informasjon som vil kunne bidra til høyest oppnåelig salgssum. PrivatMegleren utarbeider etakst som verdivurdering/takst. etakst er en samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Produktet er utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av din eiendom reflekteres ut ifra samlingen av ulik informasjon i etakst dokumentet.

I tillegg til standardiserte verktøy, har PrivatMegleren flere nyvinnende løsninger som benyttes i forbindelse med salg av eiendom. Vi har enerett på teknologien KLiKK, som finner veien til de mest potensielle boligkjøpere i sosiale medier. Vi har også sikret oss en digital medhjelper – et verktøy som gir oss full kontroll på alle potensielle kjøpere til din eiendom i vår database, og som oppdateres i sanntid. Ikke legg eiendommen din ut for salg før du har blitt presentert hvordan den vil fremstå gjennom PrivatMegleren.

PrivatMegleren er Nordeas eiendomsmegler. Dette gjør at vi kan bistå med hele prosessen, blant annet kjøp, salg, lån og økonomisk rådgivning. Ønsker du tilbud på finansiering fra Nordea, formidler megler gjerne kontakt med vår rådgiver i banken.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren,

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
14.09.2020	23.09.2020	03.11.2020	6 490 000	6 650 000	219 681	6 869 681	2
22.05.2006	30.05.2006	21.07.2006	3 150 000	3 300 000	-	3 300 000	
20.11.1998		20.11.1998	-	1 875 000	-	1 875 000	3
10.10.1994		10.10.1994	-	1 160 000	-	1 160 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Hele leiligheten revet ned og bygget opp igjen, betydelig oppusset med spesialtilpassede og eksklusive løsninger.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 1 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

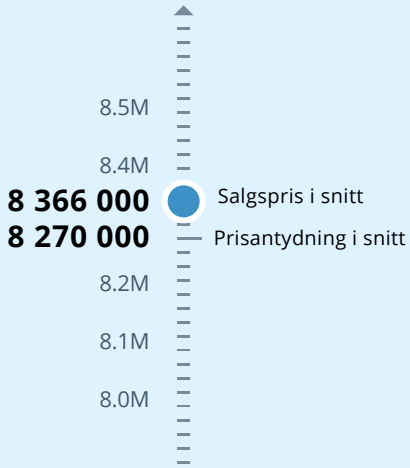


Annonsene har i snitt ligget ute i

5
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 1 grunnkrets siste 6 mnd

28
leiligheter solgt

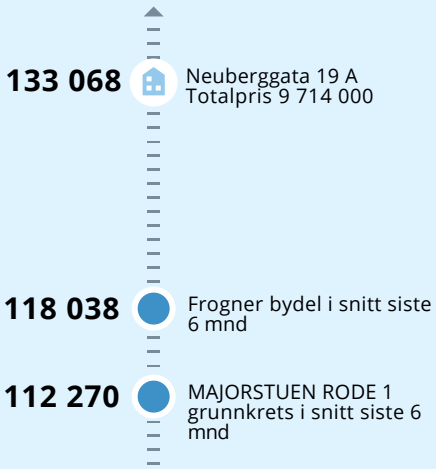


Solgt i snitt i løpet av

15
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



MEGLER-OPPLYSNINGER

Scenario Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Scenario v/Cecilie Frøshaug
Vækerøveien 205, 0751 OSLO
E-post: WM120_3001435@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3001435/117-25-0004 neuberggata 19a . Vår ref.: 7429-1-040 Dato: 14.01.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Neuberggt. 19
Organisasjonsnr:	976357922
Seksjonseier:	Frich, Fredrik Herman
Medeier:	
Leilighetsnummer:	040
Adresse:	Neuberggata 19 A, 0367 OSLO
Seksjonsnummer:	40
Gnr.	215
Bnr.	251

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 82466412.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Hjemmeside: http://nb19.no. På hjemmesiden ligger blant annet skjema for navneskilt ringeklokke/postkasse.
- Garasjeseksjon med gnr. 215, bnr. 251, snr. 70.
- Ved eierskifte tilkommer et administrasjonsgebyr etter gjeldende prisliste.
- Ikke alle seksjoner har garasjeplass.
- Det faktureres et innflyttingsgebyr på kr. 1000,- til kjøper.
- Gebyret skal blant annet dekke postkasse og ringeklokkeskilt og står omtalt i sameiets husordensregler.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207655791
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	12 743 136,00
Innfrielsesdato:	30.12.2042
Type rente:	Flytende rente

Avdragsfrihet til og med Oktober 2025

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208369385
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,10%
Restsaldo	1 670 000,00
Innfrielsesdato:	30.07.2054
Type rente:	Flytende rente

Avdragsfrihet til og med Juli 2027

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 712,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnadskostnader	150,00	
Felleskostnader	4 305,00	
Internett	257,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	697,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 019,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	194 767,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207655791
Restsaldo:	189 230,00
Kapitalkostnader:	1 141,62

Avdragsfrihet opphører i Oktober 2025 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208369385
Restsaldo:	24 789,48
Kapitalkostnader:	150,19

Avdragsfrihet opphører i Juli 2027 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 214 019,48,-, pr. dags dato.

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.
Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski pr. e-post: aleksandar.damcevski@OBOS.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Erik Ingeberg, e-post: neuberggt19@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: neuberggt19@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

ÅRSBERETNING 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7429
Sameiet Neuberggt. 19

Velkommen til årsmøte i Sameiet Neuberggt. 19

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

Dato for årsmøtet:

10. april 2024 kl. 18:00, Majorstuen seniorarena, Slemdalsveien 3A.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Oppfølging av vannskader i sameiet
8. Budsjett for 2024
9. Vedtektsendringer
10. Valg av tillitsvalgte
11. Eventuelt

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Neuberggt. 19

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

Hege Herø

Forslag til vedtak

Hege Herø er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Stian Eide Rasmussen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport 2023 styret..pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175 000 på årsbasis. Beløpet som gjenstår for perioden september-desember 2023 (dette styrets funksjonsperiode i fjor) er 58 333.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 175 000 på årsbasis. Som etterbetaling for perioden september-desember 2023 utbetales 58 333.

Sak 7

Oppfølging av vannskader i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Orientering om skadene og utbedringsprosessen v/prosjektleder Christian Gjelstad
2. Orientering om de juridiske og økonomiske forholdene v/styreleder Erik Ingeberg

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar saken til orientering.

Sak 8

Budsjett for 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styreleder vil orientere om de økonomiske usikkerhetene knyttet til vannskadene. Styret anbefaler at det avholdes et ekstraordinært årsmøte når kostnadssiden ved utbedring av vannskadene er avklart og det eventuelt oppstår for lånefinansiering.

Forslag til vedtak

Årsmøtet slutter seg til styrets vurderinger. Ekstraordinært årsmøte avholdes når kostnadene ved utbedring av vannskadene er avklart.

Vedlegg

2. Likviditetsbudsjett for 2024 - oppdatert.pdf

Sak 9

Vedtektsendringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret anbefaler at maksgrensen på innkalling til årsmøte i §9.3 pkt 1 fjernes. Setningen "Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte dager *og høyst tjue dager*." Ordene "og høyst tjue dager" strykes.

Forslag til vedtak

§9.3 pkt 1 endres til "Styret innkaller til årsmøte med minst åtte dagers varsel."

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Erik Ingeberg

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Benedicte Rieck Ellingsen
- Gina Cerezo
- Hege Herø
- Ole Kristian Skauan

Sak 11

Eventuelt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Saker under eventuelt tas bare til orientering.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden det ekstraordinære årsmøtet i august 2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Ingeberg	Strandveien 6, Vettre
Styremedlem	Benedicte Ellingsen	Neuberggata 19 A
Styremedlem	Hege Herø	Neuberggata 19 A
Styremedlem	Ana Georgina Reynoso Cerezo	Neuberggata 19 A
Styremedlem	Ole Kristian Skauan	Munkedamsveien 59

Styret
Styret kan kontaktes på neuberggt19@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret 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 Sameiet Neuberggt. 19
Sameiet består av 70 seksjoner.
Sameiet Neuberggt. 19 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976357922, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
215 251

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

Sameiet Neuberggt. 19 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Det nåværende styret ble valgt på et ekstraordinært årsmøte 24. august. Innkallingen ble sendt på e-post 11. august, og den digitale avstemningen foregikk 21.-24. august.

Styret har i perioden bestått av Erik Ingeberg (leder), Benedicte Rieck Ellingsen, Gina Cerezo, Ole Kristian Skauan og Hege Herø.

Styret har hatt tre styremøter i perioden oktober-desember 2023. I tillegg har styret hatt hyppig dialog om utfordringene med bygningsmassen.

Styret har fordelt oppgavene slik mellom seg:

- Løpende drift: Erik Ingeberg
- Sikkerhet (brannvern): Benedicte Rick Ellingsen og Ole Kristian Skauan
- Sikkerhet (innbrudd og tyverier): Alle unntatt Ole Kristian Skauan
- Oppfølging av vannskader: Erik Ingeberg
- Mulig nytt mellomlager for Coop Extra: Erik Ingeberg
- Kartlegging av vedlikeholdsbehov i bygningsmassen: Erik Ingeberg og Gina Cerezo
- HMS: Gina Cerezo
- Økonomi: Erik Ingeberg og Benedicte Rieck Ellingsen
- Informasjon og kommunikasjon: Erik Ingeberg, Hege Herø og Benedicte Ellingsen
- Holde oversikt over beboere og ordne med postkasseskilt og ringeklokker: Hege Herø
- Dugnader: Benedicte Rieck Ellingsen og Hege Herø

Oppfølging av vannskader

Prosjektleder fra OBOS jobber sammen med entreprenøren SW Bygg AS for å finne ut av årsakene til de mange vannskadene i sameiet. De største skadene på boenheter er i seksjon 45 (Ingeberg) og 50 (Norén), noe som er innmeldt til vårt forsikringsselskap Gjensidige. Det er imidlertid avdekket problemer flere steder i bygningsmassen, både på takterrassen i A og i tunet mellom A og B.

Styreleder deltar aktivt i dette arbeidet, som også inkluderer en juridisk vurdering av om sameiet skal gå til søksmål mot firmaet som rehabiliterte takterrassene for noen år siden. Det vil bli gitt en mer detaljert orientering om dette på årsmøtet.

Sikkerhetsarbeid i sameiet

Etter flere innbrudd i sykkelrom og boder fikk styret installert et alarmsystem med dørkoder og videooverføring til Sector Alarm. Det er grunn til å tro at dette har medvirket til reduserte problemer med tyverier fra sameiet.

Sameiet inngikk tidligere en avtale med Brakon om installasjon og drift av et brannvarslingssystem. Dette har vist seg å ta svært lang tid å få på plass, noe styret beklager. Implementeringen av anlegget har medført mange falske alarmer og tekniske problemer, men det er nå håp om å komme i normal drift om ikke lenge.

Avarn Security er koblet på anlegget vårt, slik at de vil varsle brannvesenet ved behov.

Mindre vedlikeholdsprosjekter

Styreleder har gjennomgått sameiets økonomiske avtaler med leverandører og med Coop, og reforhandlet disse. Vaktmester- og renholdstjenestene følges tettere opp.

I tillegg til oppfølging av de mange behovene for service og reparasjoner, har styret tatt initiativ overfor Coop med tanke på å finne en løsning som ivaretar sameiets behov for et ryddigere inngangsparti og Coops behov for kortsiktig lagring. En eventuell endring vil sannsynligvis trenge godkjenning fra Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune, og kan dermed ta noe lenger tid

Heisene:
- KIWA: Sertifisering av Heis A + B
- Kone: Oppdatering av heiskontrollarm (da 2G utgår) og fornyet serviceavtale.

Vannmålere:
- Fornebu Rør AS: Vannmålere er bestilt og installert i mars 2023

Belysning utendørs:
- Vettre Elektriske AS: Nye utelamper er installert i trappen mellom tunet og inngangspartiet.

Garasjeporten:
- Nassau/Norport: Oppfølging og reparasjoner av garasjeport

Renhold:
- Rene Trapper AS: Reforhandlet renholdsavtale

Vaktmestertjenester:
- Majorservice: Oppfølging av leveransen av vaktmestertjenester

Fremtidig vedlikeholdsbehov

Det elektriske anlegget trenger en grundig gjennomgang og oppdatering.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

Sameiet har negativ egenkapital på kr 13 194 102 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 økte kostnader for drift og vedlikehold.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte renter.

Resultat
Årets resultat på kr 219 240 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 450 966.
Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 15 % og økt leie av næringslokale på 38,74 %.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 245 000 til større vedlikehold som omfatter kostnader for utskiftning av tak samt ordinær drift.

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
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
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 Sameiet Neuberggt. 19.

Lån
Sameiet Neuberggt. 19 har et lån i OBOS-banken.
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 sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024 og økning av leie for næringslokalet på 38,74 % fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET NEUBERGGT. 19
ORG.NR. 976 357 922, KUNDENR. 7429

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 688 608	3 536 100	3 693 000	4 174 000
Ladeinntekter EL-bil		16 069	0	0	0
Andre inntekter	3	25 441	14 071	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 730 118**	**3 550 171**	**3 693 000**	**4 174 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 638	-22 418	-12 000	-17 000
Styrehonorar	5	-59 000	-79 000	-56 000	-59 000
Revisjonshonorar	6	-9 000	-9 331	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-59 000	-79 989	0	0
Forretningsførerhonorar		-122 985	-118 238	-122 000	-130 000
Konsulenthonorar	7	-50 823	-35 160	-30 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-731 160	-1 389 907	-460 000	-2 245 000
Forsikringer		-398 980	-376 007	-413 000	-562 636
Kommunale avgifter	9	-551 983	-465 729	-533 000	-637 000
Energi/fyring		-181 847	-180 890	-140 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-275 050	-236 976	-300 000	-300 000
Andre driftskostnader	10	-291 971	-360 214	-298 000	-274 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 748 437**	**-3 353 859**	**-2 374 000**	**-4 514 636**
DRIFTSRESULTAT		**981 682**	**196 312**	**1 319 000**	**-340 636**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	46 980	36 847	0	0
Finanskostnader	12	-809 422	-541 305	-657 000	-935 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-762 441**	**-504 458**	**-657 000**	**-935 000**
ÅRSRESULTAT		**219 240**	**-308 146**	**662 000**	**-1 275 636**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-308 146		
Reduksjon udekket tap		219 240	0		

SAMEIET NEUBERGGT. 19
ORG.NR. 976 357 922, KUNDENR. 7429

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		11 688	34 104
Kundefordringer		2 908	2 188
Forskuddsbetalte kostnader		10 600	311 904
Andre kortsiktige fordringer	13	7 000	0
Driftskonto OBOS-banken		107 416	3 162
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	18 663
Sparekonto OBOS-banken		2 919	292 943
SUM OMLØPSMIDLER		**142 531**	**662 963**
SUM EIENDELER		**142 530**	**662 963**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-13 194 102	-13 413 343
SUM EGENKAPITAL		**-13 194 102**	**-13 413 343**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 743 136	13 297 186
SUM LANGSIKTIG GJELD		**12 743 136**	**13 297 186**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		66 266	30 531
Leverandørgjeld		445 737	645 942
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter		0	29 941
Påløpte renter		78 093	17 153
Påløpte avdrag		0	55 405
Annen kortsiktig gjeld	16	3 400	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		**593 496**	**779 119**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**142 530**	**662 963**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.02.2024
Styret i Sameiet Neuberggt. 19

Erik Ingeberg /s/ Benedicte Ellingsen /s/ Hege Herø /s/

Ana Georgina Reynoso Cerezo /s/ Ole Kristian Skauan /s/

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	3 203 376
Garasjeleie	238 068
Lagerlokale	126 432
Dugnad	120 600
Strøm motorvarmere	4 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 693 276**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-4 668
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 688 608**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyr	344
Leieinntekt	16 597
Nøkler	7 501
Skilt	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**25 441**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 638
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 638**

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 59 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-30 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 042
Frost Arkitekter AS	-11 781
SUM KONSULENTHONORAR	**-50 823**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
OBOS Prosjekt AS	-206 831
SW Bygg AS	-204 015
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-410 846**
Drift/vedlikehold bygninger	-70 751
Drift/vedlikehold VVS	-9 997
Drift/vedlikehold elektro	-34 532
Drift/vedlikehold heisanlegg	-75 818
Drift/vedlikehold brannsikring	-52 477
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-65 239
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-731 160**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-309 777
Feieavgift	-255
Renovasjonsavgift	-241 951
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-551 983**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 169
Vaktmestertjenester	-112 500
Vakthold	-32 037
Renhold ved firmaer	-84 132
Andre fremmede tjenester	-46 142
Trykksaker	-1 835
Andre kontorkostnader	-8 084
Porto	-1 600
Bank- og kortgebyr	-3 472
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-291 971**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	988
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 276
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 984
Kundeutbytte fra Gjensidige	41 732
SUM FINANSINNTEKTER	**46 980**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-803 417
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-3 834
Renter og provisjon på kassekreditt	-171
SUM FINANSKOSTNADER	**-809 422**

NOTE: 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	7 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**7 000**

NOTE: 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
OBOS-banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2018	-15 956 626	
Nedbetalt tidligere	2 659 440	
Nedbetalt i år	554 050	
		-12 743 136
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-12 743 136**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Husleie feilaktig innbetalt	-3 400
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 400**

Annen informasjon om sameiet

Til årsmøtet i Sameiet Neuberggt. 19

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Neuberggt. 19 som 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 vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

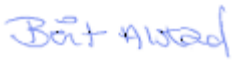
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82466412. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015	Takrehabilitering	
2015	Lysarmaturer garasje	
2014 - 2015	Heisrehabilitering	

Likviditetsbudsjett 2024

SAMEIET NEUBERGGT. 19

Alle beløp i hele NOK

	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Sum
Innkrevde felleskostnader	347 815	347 815	347 815	347 815	347 815	347 815	347 815	347 815	347 815	347 815	347 815	348 033	4 174 000
Sum Innbetalinger	**347 815**	**347 815**	**347 815**	**347 815**	**347 815**	**347 815**	**347 815**	**347 815**	**347 815**	**347 815**	**347 815**	**348 033**	**4 174 000**
Personalkostnader	0	0	0	0	17 000	0	0	0	0	0	0	0	17 000
Styrehonorar	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	4 917	59 000
Revisjonshonorar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	32 500	0	0	32 500	0	0	32 500	0	0	32 500	0	0	130 000
Konsulenthonorar	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	120 000
Større vedlikeholdsarbeid	158 333	158 333	158 333	158 333	158 333	158 333	158 333	158 333	158 333	158 333	158 333	158 333	1 900 000
Drift og vedlikehold	28 750	28 750	28 750	28 750	28 750	28 750	28 750	28 750	28 750	28 750	28 750	28 750	345 000
Forsikringer	140 644	0	0	0	140 664	0	0	140 664	0	0	0	140 664	562 636
Kommunale avgifter	0	0	159 250	0	159 250	0	0	159 250	0	159 250	0	0	637 000
Elektrisk energi	19 592	19 592	16 327	13 061	8 163	4 898	4 898	4 898	13 061	16 327	19 592	19 592	160 000
Kabel- / TV-anlegg	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	25 000	300 000
Andre driftskostnader	22 250	22 250	22 250	22 250	29 250	22 250	22 250	22 250	22 250	22 250	22 250	22 250	274 000
Sum Utbetalinger	**441 986**	**268 842**	**424 827**	**294 811**	**581 327**	**254 148**	**286 648**	**554 062**	**262 311**	**457 327**	**268 842**	**419 506**	**4 514 636**
Resultat før finan. Inn-/utbet	**-94 171**	**78 973**	**-77 011**	**53 004**	**-233 512**	**93 667**	**61 167**	**-206 247**	**85 504**	**-109 511**	**78 973**	**-71 473**	**-340 636**
Finanskostnader	2 667	150 253	77 296	79 782	77 295	79 782	77 296	79 781	79 782	77 296	79 781	76 993	938 000
Endring	**-96 837**	**-71 279**	**-154 307**	**-26 778**	**-310 807**	**13 886**	**-16 128**	**-286 027**	**5 722**	**-186 807**	**-807**	**-148 466**	**-1 278 636**
Driftskonto og sparekonto	173 000	76 163	4 883	-149 424	-176 201	-487 008	-473 122	-489 251	-775 278	-769 556	-956 363	-957 170	173 000
Sum	**76 163**	**4 883**	**-149 424**	**-176 201**	**-487 008**	**-473 122**	**-489 251**	**-775 278**	**-769 556**	**-956 363**	**-957 170**	**-1 105 636**	**-1 105 636**

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24
Selskapsnummer: 7429 **Selskapsnavn:** Sameiet Neuberggt. 19

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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-
UTSKRIFT ÅRSMØTE
2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Neuberggt. 19

Organisasjonsnummer: 976357922
Møtet ble avholdt 10. april kl. 18:00, Majorstuen seniorarena, Slemdalsveien 3A.

Antall stemmeberettigede som deltok: 17
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

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
Hege Herø

> **Forslag til vedtak:**
> Hege Herø er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Stian Eide Rasmussen foreslått. Som protokollvitner ble Christine Riis-Hansen og foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt. enstemmig vedtatt**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt. enstemmig vedtatt**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175 000 på årsbasis. Beløpet som gjenstår for perioden september-desember 2023 (dette styrets funksjonsperiode i fjor) er 58 333.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 175 000 på årsbasis. Som etterbetaling for perioden september-desember 2023 utbetales 58 333.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**

7. Oppfølging av vannskader i sameiet

1. Orientering om skadene og utbedringsprosessen v/prosjektleder Christian Gjelstad
2. Orientering om de juridiske og økonomiske forholdene v/styreleder Erik Ingeberg

Forslag til vedtak:
Årsmøtet tar saken til orientering.

✓ **Vedtatt. saken blir tatt til orientering. Enstemmig vedtatt**

8. Budsjett for 2024

Styreleder vil orientere om de økonomiske usikkerhetene knyttet til vannskadene. Styret anbefaler at det avholdes et ekstraordinært årsmøte når kostnadssiden ved utbedring av vannskadene er avklart og det eventuelt oppstår for lånefinansiering.

Forslag til vedtak:
Årsmøtet slutter seg til styrets vurderinger. Ekstraordinært årsmøte avholdes når kostnadene ved utbedring av vannskadene er avklart.

✓ **Vedtatt. Enstemmig vedtatt**
Fra og med denne avstemningen er det 15 fremmøtte.

9. Vedtektsendringer

Styret anbefaler at maksgrensen på innkalling til årsmøte i §9.3 pkt 1 fjernes. Setningen "Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte dager *og høyst tjue dager*." Ordene "og høyst tjue dager" strykes.

> **Forslag til vedtak:**
> §9.3 pkt 1 endres til "Styret innkaller til årsmøte med minst åtte dagers varsel."
>
> ✓ **Vedtatt. Forsalget ble vedtatt på årsmøte, men er i strid iht. eierseksjonsloven § 43. Vedtektene kommer ikke til å bli endret.**

10. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Erik Ingeberg

Følgende stilte til valg:
Erik Ingeberg

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gina Cerezo
Benedicte Rieck Ellingsen
Hege Herø
Ole Kristian Skauan

Ble enstemmig vedtatt

Følgende stilte til valg:
Gina Cerezo
Benedicte Rieck Ellingsen
Hege Herø
Ole Kristian Skauan

11. Eventuelt

Følgende ble tatt opp av de tilstedeværende:

- Månedlige nyhetsbrev
- Tydeligere bruksanvisning til innbruddsalarmene
- Garasjeplass 52 bør ryddes - det ligger brannfarlig avfall der.

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

Signaturer:

Møteleder: Hege Herø /s/

Protokollfører: Stian Eide Rasmussen /s/

Protokollvitne: Christine Riis-Hansen /s/

EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7429
Sameiet Neuberggt. 19

Velkommen til årsmøte i Sameiet Neuberggt. 19

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

Dato for årsmøtet:

13. august 2024 kl. 18:00, foredragssalen i St. Dominikus-klosteret (Neuberggata 15)..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Årsmøtet gjennomføres formelt som et vanlig fysisk møte, med innlegg og stemmegivning kun fra de tilstedeværende deltakerne. Vi vil imidlertid forsøke å lage en observatørmulighet via Teams for eiere som ikke har anledning til å være fysisk tilstede, slik at de også kan få med seg de viktige orienteringene i sakene 5, 6 og 7. Eiere som ønsker dette bes gi beskjed til Hege Herø på hege.hero@gmail.com.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Gjennomgang av arbeidet med vannskadene og andre rehabiliteringsbehov
6. Utvidelse av sameiets lån i OBOS-banken
7. Juridisk oppfølging etter rehabiliteringsarbeidene i 2017
8. Oppdatering av husordensreglene
9. Eventuelt

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Neuberggt. 19

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Hege Herø velges som møteleder

Forslag til vedtak

Hege Herø er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Jan Kenneth Dokken foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

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 5

Gjennomgang av arbeidet med vannskadene og andre rehabiliteringsbehov

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Orientering ved prosjektleder Christian Gjelstad (OBOS) og styreleder Erik Ingeberg:

1. Gjennomførte tiltak (kartlegging + oppfølgingstiltak)
2. Kartlagte behov for tiltak - planlagt og/eller under oppfølging
3. Kartlegginger som fortsatt pågår

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

Sak 6

Utvidelse av sameiets lån i OBOS-banken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det vises til det ordinære årsmøtet 10. april, informasjon i styrets nyhetsbrev om oppfølging av vannskadene i bygningsmassen, samt gjennomgangen i sak 5.

Det er påløpt vesentlige kostnader til kartleggings- og utbedringsarbeidet, som dessverre har vist seg å være en omfattende oppgave.

Styret har sett seg nødt til å utvide den løpende kassekreditten fra 300 til 800 tusen kroner samt søkt om utvidelse av sameiets lån i OBOS-banken med 3 millioner kroner. Lånesummen er før utvidelsen på 12 743 136 kr.

Styrets innstilling

Sameiets lån i OBOS-banken utvides med 3 millioner kroner

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at sameiets lån i OBOS-banken utvides med 3 millioner kroner

---

Sak 7

Juridisk oppfølging etter rehabiliteringsarbeidene i 2017

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

Sameiets advokat Eirik Rudi vil være til stede og orientere om sameiets rettslige krav mot entreprenøren som utførte arbeidene på takterrassene og tunet mellom A- og B-byggene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar saken til orientering.

Sak 8

Oppdatering av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiets husordensregler bør gjøres mer tilgjengelige for beboerne, og styret legger derfor frem en oppdatert tekst som vil være enklere å kommunisere.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner nye ordens- og trivselsregler for sameiet.

Vedlegg

1. Ordens- og trivselsregler for NB19 - forslag til årsmøtet 13.08.24.pdf

---

Sak 9

Eventuelt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Saker som tas opp under eventuelt tas til orientering av årsmøtet.

Husordens- og trivselsregler for Sameiet Neuberggata 19

Forslag til oppdaterte husordensregler til behandling på det ekstraordinære årsmøtet 13.08.24

Forslaget bygger på husordensreglene som ble vedtatt 04.03.97, 23.03.00, 28.02.02, 13.04.05, 29.03.06, 11.04.13, 12.03.14 og 17.10.22.

Innhold:

1. Sikkerhet
2. Støy
3. Hygiene
4. Fellesarealer
5. Utleie
6. Håndheving

1. Sikkerhet

- ✓ Inngangsdørene og garasjeporten skal alltid være låst.
  - Ukjente som ringer på skal ikke slippes inn på sameiets område.
  - Ved inn- og utkjøring i garasjen må sjåføren påse at garasjeporten lukkes helt igjen før man kjører videre.

- ✓ Parkeringsplassene i garasjen skal kun benyttes til kjøretøyer.
  - Oppbevaring av brennbart materiale, spesialavfall samt møbler o.l. er ikke tillatt.
  - Rømningsveiene må alltid være tilgjengelige.

- ✓ Alle leiligheter har fått utlevert en kode til alarmpanelene ved kjellerbodene. Dersom denne koden mangler, fås en ny ved å sende en melding til styret.
  - Alarmen skrus av ved å taste inn koden, og på igjen ved å trykke på hus-ikonet nederst til venstre på panelet i to sekunder.
  - Hvis alarmen utløses, vil videokameraet i det aktuelle rommet starte opptak av hendelsen. Alarmselskapet vil ved behov følge opp overfor styret.

- ✓ Hvis brannalarmen utløses, gjelder følgende rutiner:
  - Hvis alarmen går i egen leilighet pga. matlaging o.l.: Start lufting umiddelbart.
  - Skru av alarmen på panelet i inngangspartiet (tilgjengelig i både A- og B-byggene).
  - Hvis alarmen ikke skrus av innen 5 minutter er gått, vil samtlige boligalarmer og utvendige sirener utløses.
  - Hvis alarmen skyldes at det faktisk brenner et sted i bygningene våre, vil det ikke være mulig å skru av lyden. Vaktselskapet vil følge opp og varsle brannvesenet.
  - I en kritisk situasjon skal beboerne samles ute i Neuberggata - ikke på tunet mellom bygningene.

- ✓ Grilling med elektrisitet eller gass er tillatt på private områder (balkonger og i B-byggets første etasje) så lenge forsvarlig brannsikkerhet ivaretas av den enkelte.
  - På takterrassene skal kun sameiets griller brukes. Det forutsettes at alle gjør rent etter seg ved bruk av fellesgrillene.

2. Støy

- ✓ I samtlige utearealer (inklusive takterrassene, tunet, ytre trapper og ved A-heisen) skal det være ro etter kl. 22:00.
    - Akustikken i bygningsmassen forsterker ytre lyder, så alle som har soverom mot tunet vil kunne oppleve dette som plagsom støy.

- ✓ Innendørs skal det være nattero mellom kl. 23:00 og 07:00.

- ✓ Støyende oppussing og boring i betongvegger er kun tillatt på hverdager mellom kl. 07:00 og kl. 21:00, og forutsetter at nabovarsel er formidlet på forhånd. Styret skal varsles om eventuelle større arbeider i leilighetene.

- ✓ Musikk- og sangundervisning skal ikke skje uten skriftlig godkjennelse fra styret.

- ✓ Ved brudd på disse reglene vil styret kunne kontakte vekter. Kostnadene ved utrykningen vil bli belastet eieren av den aktuelle boligseksjonen.

3. Hygiene

- ✓ Avfall skal ikke settes utenfor boligdøren, hverken i svalgangene i 19A eller i korridorene i 19B.

- ✓ Husholdningsavfall skal sorteres i henhold til kommunens krav og kastes i beholderne i søppelrommet:
    - Alt av papp, papir og drikkekartong skal legges løst i beholderen uten plastposer. Pappesker skal skjæres opp eller brettes sammen for å ta minst mulig plass.
    - I beholderne for restavfall skal plastemballasje, matavfall og annet husholdningsavfall kastes i poser til disse formålene. Bruk dobbel knute på posene, slik at søl og lukt begrenses.

- ✓ Annet avfall må håndteres av den enkelte beboer:
    - Glass- og metallemballasje kastes i kommunens containere i nabolaget.
    - Elektrisk utstyr og batterier skal leveres til kommunens gjenvinningsstasjoner eller til relevante butikker.
    - Farlig avfall (f.eks. maling, kjemikalier og spraygass) leveres til gjenvinningsstasjonene.
    - Møbler og andre større gjenstander leveres til gjenvinningsstasjonene.
    - For oversikt over gjenvinningsstasjonene: Se oppslag med QR-koder på døren til søppelrommet

- ✓ Utlufting gjennom entrédørene er ikke tillatt i 19B, der leilighetene ikke er gjennomgående og korridorene er lukket.

- ✓ Dyrehold er tillatt i sameiet så lenge dette ikke på en urimelig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen (ref. vedtektenes §3-2).
    - Hunder og katter skal ikke luftes i fellesområdene, på tunet eller i inngangspartiet (dvs. ved innkjørselen, garasjeporten og dørene til søppelrommet og butikklageret).
    - Det må ikke legges ut mat til fugler på bakkenivå, siden dette kan tiltrekke seg rotter og andre skadedyr.

4. Fellesarealer

- ✓ Fellesarealene skal til enhver tid holdes rene og ryddige. Oppbevaring av private gjenstander eller lufting av tepper og håndklær er ikke tillatt i fellesområdene.
    - Med fellesarealer menes takterrassene, inngangspartiet, tunet mellom bygningene, garasjen, helsene, innvendige og utvendige trapper, svalgangene i A-bygget og korridorene i B-bygget

- ✓ Takterrassene skal være tilgjengelige, trivelige og trygge for alle.
    - Har man eksterne gjester på takterrassene, må vertskapet sørge for at dette skjer på en måte som tar hensyn til fellesskapets behov.
    - Det er ikke anledning til å reservere eller avgrense terrassene til privat selskapelighet, men det går an å henge opp et nabovarsel på forhånd. Dette varselet må inneholde navn og telefonnummer på ansvarlig beboer, slik at det er mulig å kontakte vedkommende.
    - Hvis brannalarmen utløses (f.eks. pga. bruk av grillene, stearinlys eller røyking) er det vertskapets ansvar å følge opp dette. Dersom alarmen ikke skrus av innen 5 minutter, vil både de indre og ytre sirenene utløses.
    - Blomsterkassene skal ikke brukes som urinal eller utslagsvask for andre væsker enn rent vann.

5. Utleie

- ✓ Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle leietakeres navn og kontaktinformasjon.
    - Ved bytte av leietaker skal det betales et gebyr til sameiet. Gebyret dekker produksjon av postkasseskilt samt annen beboerinformasjon.

- ✓ Det er utleiers ansvar å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.
    - Samtlige boenheter bør være koblet på Vibbo-appen, slik at viktig informasjon fra styret og andre beboere er tilgjengelig for alle.

- ✓ Sameier som leier ut sin seksjon, plikter å si opp leieavtale med leietaker som får 3 - tre - advarsler for brudd på husordensreglene fra styret i sameiet.

- ✓ Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt.

6. Håndheving

- ✓ Sameiere blir erstatningspliktige for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameiere er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstanden, leietakere eller andre personer som han/hun har gitt adgang til boligen eller eiendommen.

- ✓ Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser styret ellers finner nødvendig for å ivareta fellesskapets behov.

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.08.24
Selskapsnummer: 7429 **Selskapsnavn:** Sameiet Neuberggt. 19

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**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 EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i Sameiet Neuberggt. 19

Møtedato: 13.08.2024.
Møtetidspunkt: 1800.
Møtested: foredragssalen i St. Dominikus-klosteret (Neuberggata 15).

Til stede: 19 seksjonseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 22 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Jan Kenneth Dokken.

Møtet ble åpnet av Hege Herø.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Hege Herø foreslått.
   Vedtak: Valgt.

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent.

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** seksjonseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Jan Kenneth Dokken foreslått. Som protokollvitne ble Erik Ingeberg og Christine Riis-Hansen foreslått.
   Vedtak: Valgt.

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent.

---

5. Gjennomgang av arbeidet med vannskadene og andre rehabiliteringsbehov.
Orientering ved prosjektleder Christian Gjelstad (OBOS) og styreleder Erik Ingeberg:

1. Gjennomførte tiltak (kartlegging + oppfølgingstiltak)
2. Kartlagte behov for tiltak - planlagt og/eller under oppfølging
2. Kartlegginger som fortsatt pågår
   Vedtak: Saken tas til orientering.

6 Utvidelse av sameiets lån i OBOS-banken.
Det vises til det ordinære årsmøtet 10. april, informasjon i styrets nyhetsbrev om oppfølging av vannskadene i bygningsmassen, samt gjennomgangen i sak 5.

Det er påløpt vesentlige kostnader til kartleggings- og utbedringsarbeidet, som dessverre har vist seg å være en omfattende oppgave.

Styret har sett seg nødt til å utvide den løpende kassekreditten fra 300 til 800 tusen kroner samt søkt om utvidelse av sameiets lån i OBOS-banken med 3 millioner kroner. Lånesummen er før utvidelsen på 12 743 136 kr.

Transaksjon 09222115557524482820 Signert HH, EI, CR

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at sameiets lån i OBOS-banken utvides med 3 millioner kroner
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

7. Juridisk oppfølging etter rehabiliteringsarbeidene i 2017
Bakgrunn:
Sameiets advokat Eirik Rudi vil være til stede og orientere om sameiets rettslige krav mot entreprenøren som utførte arbeidene på takterrassene og tunet mellom A- og B-byggene.
Vedtak: Årsmøtet tar saken til orientering.

8. Oppdatering av husordensreglene
Sameiets husordensregler bør gjøres mer tilgjengelige for beboerne, og styret legger derfor frem en oppdatert tekst som vil være enklere å kommunisere.
Vedtak Nye husordensregler ble vedtatt i helhet. (2 stemte mot).

9. Eventuelt.
Forslag fra Ellen Kvadsheim Noren om opplysninger fra styret om farge / fargekoder for sameiet for å kunne male svalganger og annet selv.

Møtet ble hevet kl.: 21:15.

Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Hege Herø /s/

Fører av protokollen
Navn: Jan Kenneth Dokken /s/

Protokollvitne 1
Navn: Erik Ingeberg /s/

Protokollvitne 2
Navn: Christine Riis-Hansen /s/

Transaksjon 09222115557524482826 Signert HH, EI, CR

VEDTEKTER

V E D T E K T E R

for

Sameiet Neuberggt. 19, org. nr. 976 357 922

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 19. mars 2020 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 4. mars 1997 og senere endret 25.3.99, 28.2.02, 27.3.03, 13.4.05, 30.4.08, 11.4.13, 21.04.15 og 14.09.15.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Neuberggt. 19. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.09.1997.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 67 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon på eiendommen gnr. 215, bnr. 251 i Oslo kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

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

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

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

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Seksjoner i bakbygningens 1.etasje har eksklusiv rett til å benytte et begrenset areal utenfor sine respektive seksjoner.
Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av vedlegg.

Boder tilhører den enkelte sameier etter fordeling som vist på vedlagte plan, og bruksretten overføres ved salg av seksjonen.

Eneretten gjelder fram til 2048.(maksimalt 30 år).

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

(9) Seksjon 68 og 69 er regulert for næring og har sin fulle rett til varelevering ved sine innganger. Næringsseksjonene har videre rett til skilting med reklame for sin virksomhet. Næringsseksjonenes ansatte har ikke rett til bruk av innvendig tun og takterrasser.

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

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

4. Parkeringsplasser
Garasjene er organisert i egen seksjon og må overføres med hjemmel ved salg. Eiere av garasjeseksjonen er forpliktet til å følge de til enhver tid gjeldende vedtekter og husordensregler.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) El-bil med større skader skal ikke parkeres i parkeringshus, grunnet brannfare.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen samt innvendig overflatevedlikehold av veranda.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

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

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

Garasjeseksjonen belastes etter ovennevnte grunnlag, men ut ifra 20 % av sitt areal.

Næringsseksjonene belastes fellesutgifter etter samme grunnlag som for boligseksjonene. Næringsseksjonene betaler dog vannavgift etter egen måler.

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

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

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

(5) Styret har fullmakt til å viderefakturere seksjonseiere som forsøpler sameiets fellesarealer for kostnaden. Kostnadene faktureres av sameiets forretningsfører til aktuelle seksjonseier.

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

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

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

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

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

9. Årsmøtet

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

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport og budsjett
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i

innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

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

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

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

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

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

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

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

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

g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

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

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

10-3 Forsikring
(1) Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen betaler sameierne egenandelen. Innvendig bygningsmessig skade som skyldes forhold knyttet til sameiets fellesarealer dekkes av sameiet og må varsles umiddelbart. Seksjonseier må varsle styret og gi tydelig beskjed om skade og at forsikringen skal varsles.

Den enkelte sameier står selv ansvarlig for skade på innbo og løsøre. Dersom en seksjonseier påfører en annen seksjonseier skade så påhviler ansvaret den forårsakende part.

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

11 Dugnad
(1) Styret kaller inn til dugnad(er) etter behov. Der gjennomføres arbeider beboerne selv kan utføre, og som sparer sameiet for kostnader. Til å dekke kostnader knyttet til dugnaden kreves det inn en fastsatt sum hver måned fra seksjonseierne. Styret informerer forretningsfører om hvem som har deltatt på dugnadene, slik at disse eierne slipper å betale dugnadskostnader via felleskostnadene i påfølgende periode.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

12-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Seksjonseierne plikter å orientere styret og sameiets forretningsfører om følgende informasjon:

- ***Gjeldende e-postadresse og telefonnummer for eier.***
- ***Gjeldende navn, e-postadresse og telefonnummer for samtlige leietagere.***
- ***Garasjeplassnummer hvis garasjeplass(er) eies/leies.***

- ***Sameierne plikter ved utleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.***

Styret trenger informasjon blant annet av brannsikkerhetsmessige hensyn.
Styret vil bruke registrerte e-post til alle forsendelser som ikke krever annen utsending

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET NEUBERGGATEN 19

Husordensregler vedtatt på årsmøtet 04.03.97, endret 23.03.00, 28.02.02, 13.04.05, 29.03.06, 11.04.13, 12.03.14, 17.10.23.

YTRE ORDEN

1. Det hellebelagte gårdstunet mellom bygningene, inngangspartiet, korridorer, garasje og areal utenom boder må ikke benyttes til hensettelse av gjenstander tilhørende beboerne - slik som kasser, møbler, sportsartikler, barnevogner og lignende. Sykler skal ikke oppbevares på tunet, men skal parkeres i sykkelrom (inn til høyre for garasjeport). Nedkjørselen til garasjen skal holdes fri. Det er forbudt å slå ball eller spille fotball på gårdstunet.

2. Enhver forsøpling eller tilgrising av inngangspartiet, tunet eller andre fellesrom må unngås. Hunder og katter må ikke luftes på tunet. Avfall skal bæres ned i søppelrommet og legges i søppelrommets beholdere. Ethvert søl utenfor søppelbeholderne må unngås. All søppel må emballeres og gjenknyttes mens kartonger, papp og lignende skal rives i biter, før det legges i avfallsdunkene. Det er forbudt å sette avfall i svalgangene.

3. Risting og lufting av tøy og tepper fra altaner, vinduer eller svalganger er forbudt. Beboerne må alltid passe på at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller annen ulempe for andre beboere. Grilling på altanen eller tunet er forbudt.

4. Ved opphold på tunet skal det utvises nødvendig hensyn til øvrige beboerne og spesielt til beboere som har leilighet på samme plan som tunet. Tunet skal ikke benyttes til fester og lignende.

5. Inngangsdøren samt dør ved siden av garasjeport holdes låst, likeså dør til søppelrom. Ukjente som ringer på må ikke lukkes inn. Ved inn- og utkjøring av garasje skal man forsikre seg om at garasjeporten går helt ned før man kjører videre. Dette for å påse at ingen uvedkommende trenger seg inn mens porten står åpen. Sameiet kan nekte parkering av flere kjøretøy på en parkeringsplass dersom det er til sjenanse for andre. Brennbart materiale skal ikke oppbevares i garasjen. Rømningsveier må alltid holdes tilgjengelige.

INDRE ORDEN

6. Det er forbudt å lufte gjennom entrédør i bakbygningen. Inngangsparti, trappen og korridorer må ikke benyttes som lekeplass.

7. Det må ikke legges ut mat til fugler. Husdyrhold skal ikke på noen måte være til sjenanse for øvrige beboere.

8. Det er relativt lytt i bygningene. Dette må tas hensyn til når det gjelder lydnivå på radio, musikkanlegg og TV. Beboere med altan/terrasse mot tunet pålegges spesielle forpliktelser i så henseende. Høyttalere må derfor innstilles slik at de ikke sjenerer naboer.
Mellom kl. 22.00 og kl.07.00 skal det utøves tilbørlig aktelse ved musiseringeller selskapeligheter. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige forhåndsgodkjennelse. Støyende oppussing og boring i betongvegger er ikke tillatt mellom kl. 21.00 og kl. 07.00 samt på søn- og helligdager. Styret skal varsles om større arbeider. Fellesarealene skal til enhver tid holdes rene og ryddige.

9. Sameier som leier ut sin seksjon, plikter å si opp leieavtale med leietaker som får 3 - tre - advarsler for brudd på husordensreglene fra styret i sameiet.

10. Ved innflytting/bytte av leietaker skal det betales et gebyr stort kr. 1 000,- til sameiet. Gebyret dekker postkasse- og ringeklokkeskilt samt slitasje på eiendommen etc.

11. Som husordensregler gjelder også de særskilte instrukser styret ellers finner nødvendig.

Sameiere blir erstatningspliktige for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Sameiere er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans/hennes husstand, fremleietakere eller andre personer som han/hun har gitt adgang til boligen eller eiendommen for øvrig.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Cecilie Frøshaug
NEUBERGGATA 19A

Dato: 15.01.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86503736
8245853

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 251

Vi viser til bestilling av 20250114 for NEUBERGGATA 19A.

GNR. 215 BNR. 251

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 26.06.1920.

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

1724 m²

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

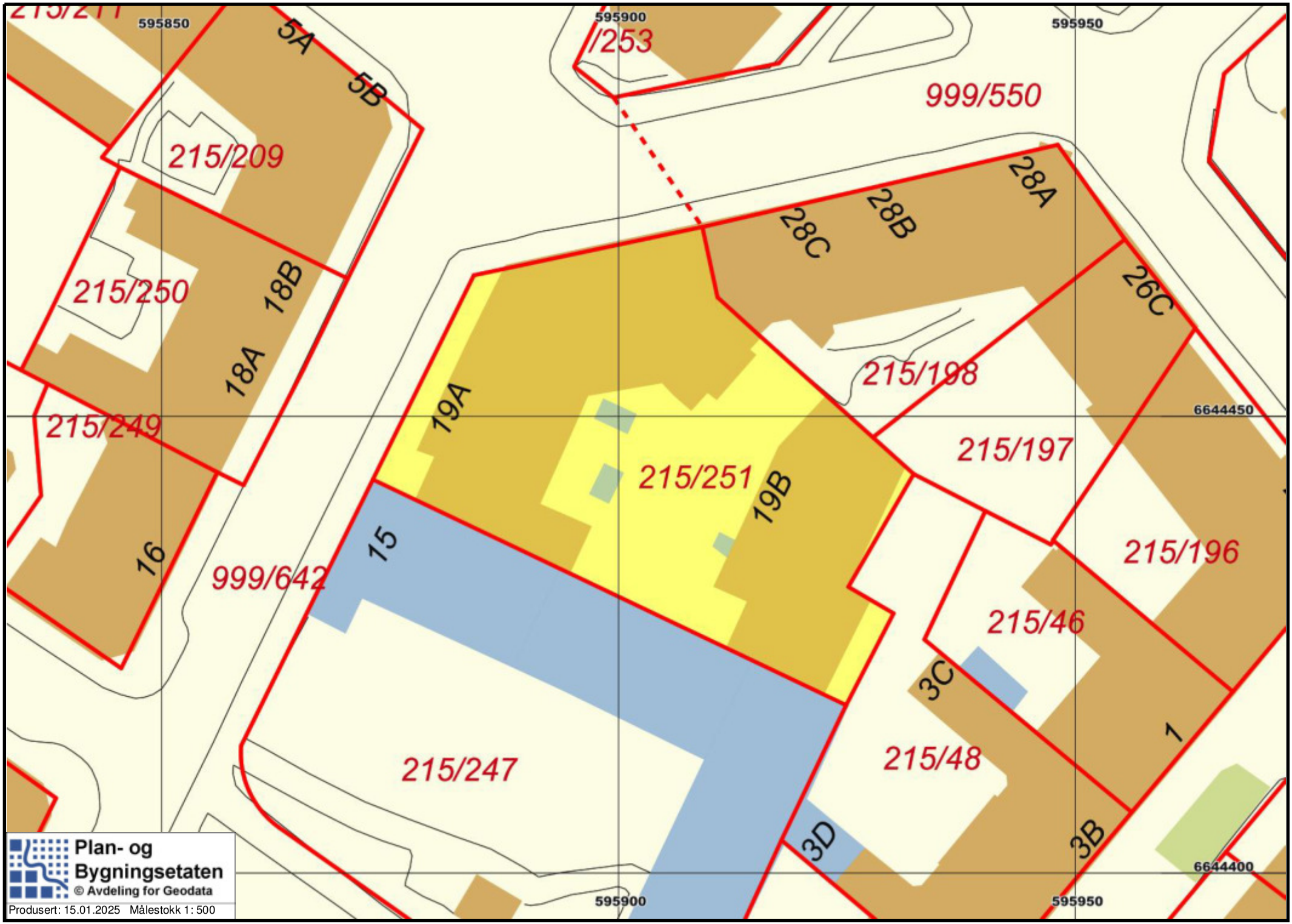
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

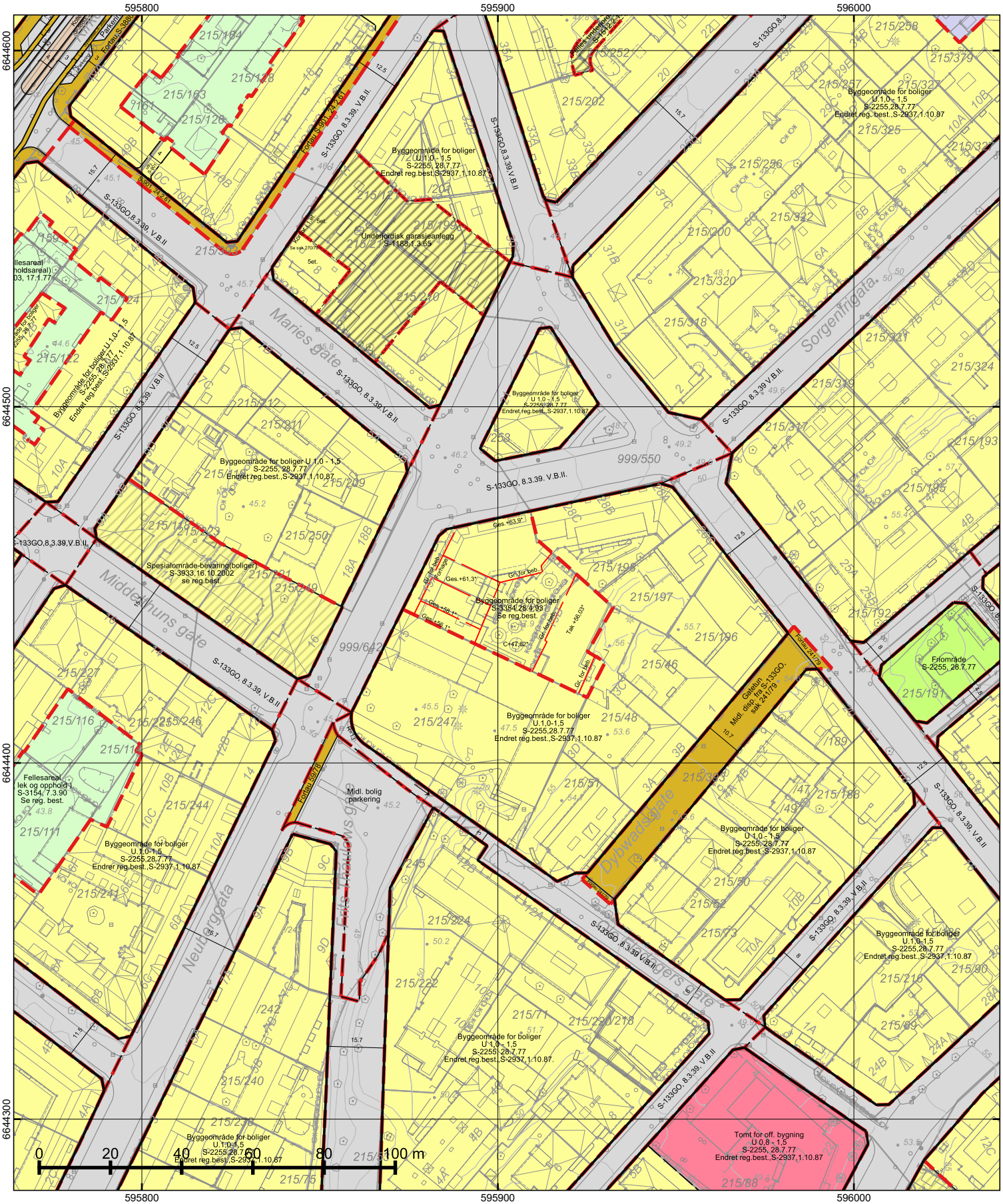
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


595850
595900
595950
6644450
6644400
215/211
/253
999/550
215/209
5A
5B
215/250
18B
18A
215/249
16
999/642
15
19A
215/251
19B
28C
28B
28A
26C
215/198
215/197
215/196
215/46
3C
1
215/48
3B
3D
215/247
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 15.01.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART


595800
595900
596000
6644600
6644500
6644400
6644300
Maries gate
Middelthuns gate
Neubergata
Sorgenfrigata
Dybwadsgate
Gatetun
Midl. bolig parkering
Fortau S-3883
Fortau S-3901, 270.2.61
Fortau 241/79
Fortau 59/78
Midl. disp. fra S-133GO, sak 241/79
Byggeområde for boliger U 1,0 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87.
Byggeområde for boliger U 1,0 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endrer reg.best.,S-2937,1.10.87
Byggeområde for boliger U 1,0 - 1,5 S-2255, 28.7.77 Endret

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 15.01.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

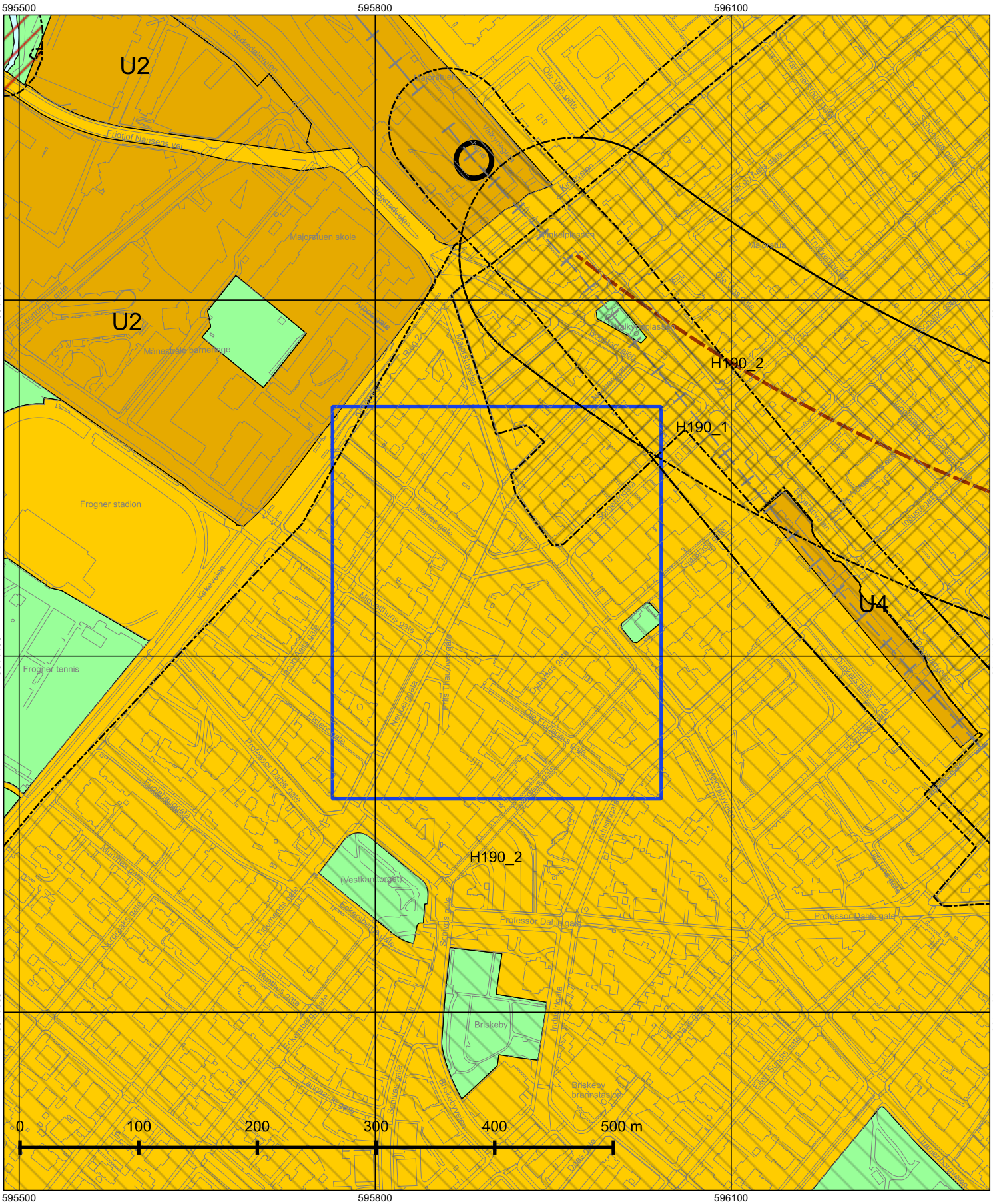
Naturmangfold

– 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: 137368/ 86503736
Adresse: NEUBERGGATA 19A
Gnr/Bnr: 215/251

Deres ref.: 17752/ WM120_3000089_3001435
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: 15.01.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 137368/86503736
Deres ref.: 17752/

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



NEUBERGGATA 19A-B
FERDIGATTEST - 1995

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Selmer A/S
Postboks 1175 Sentrum

0175 OSLO

Linja, Arne
c/o Selmer A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	930018468	95/49941

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Leif Oskar Solheim	9. august 1995

Arbeidssted : 215/0251 Neuberggata 19
Byggherre : Selmer A/S, Postboks 1175 Sentrum, 0175 OSLO
Arbeidets art: NYBYGG BOLIG/GARASJE/FORRETNING I U.EIG.

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven, paragraf 99 nr. 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og opplysninger fra ansvarshavende.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt approbasjon for samt opparbeidelse av tomten.

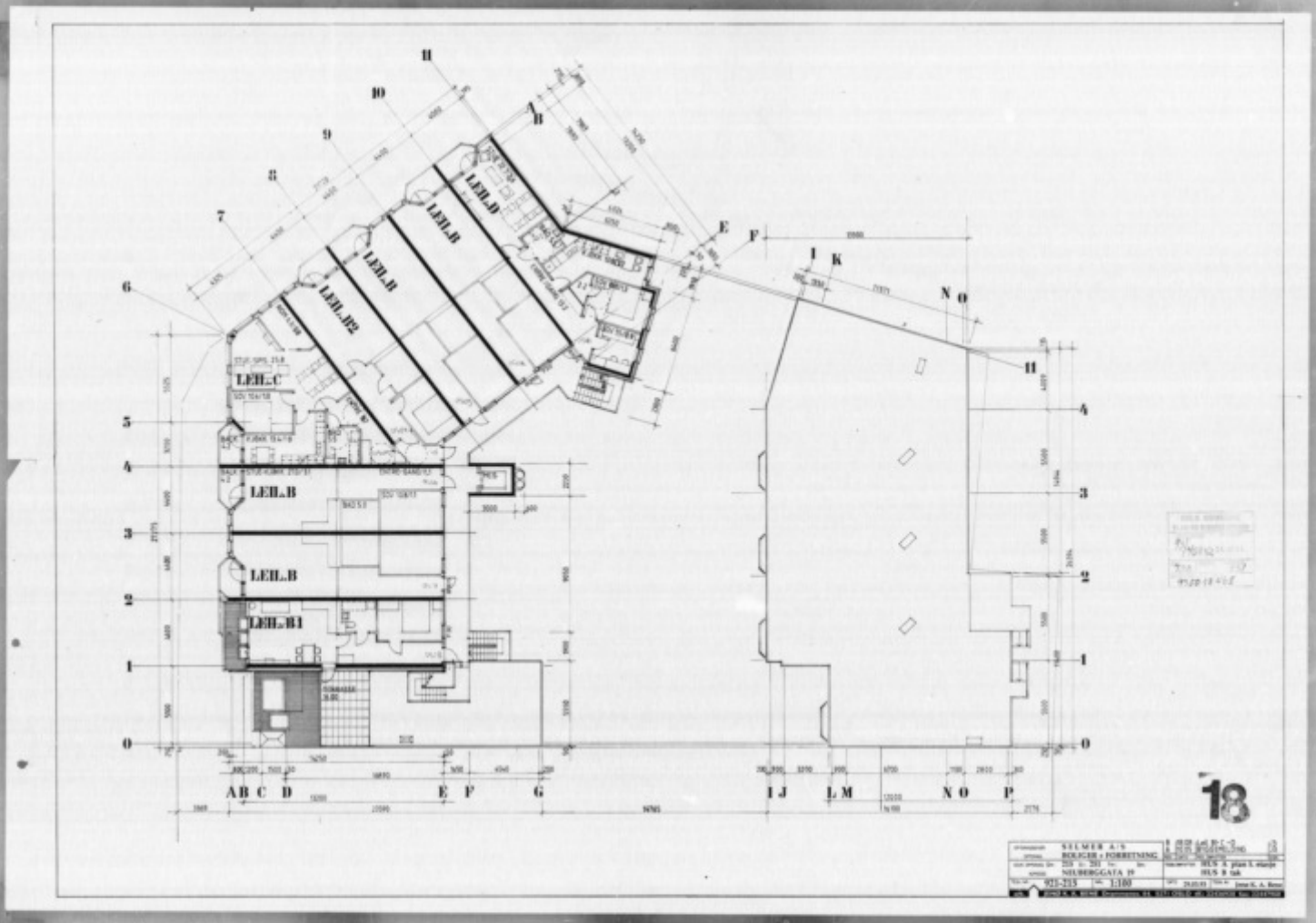
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by

Birgitte Solberg
Fung. overingeniør

Leif Oskar Solheim
Avd.ing.II

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.
Avkjørsler kontrolleres av OVV.

NEUBERGGATA 19A-B
PLAN 5. ETG - 1993

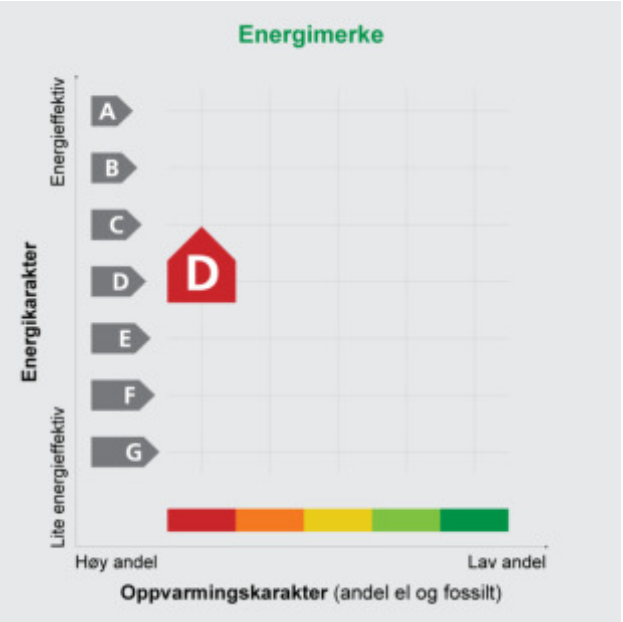


TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

ENERGI ATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Neuberggata 19A
Postnr	0367
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	215
Bnr.	251
Seksjonsnr.	40
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1175897
Dato	08.09.2020



Innmeldt av	Morten Melsom

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér 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 tetningslister**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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.

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1994
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	73
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Neuberggata 19A
Postnr/Sted: 0367 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 08.09.2020 17:58:19
Energimerkenummer: A2020-1175897
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Morten Melsom

Gnr: 215
Bnr: 251
Seksjonsnr: 40
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 3: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

NABOLAGSPROFIL

Neuberggata 19A

Nabolaget Vestkanttorget - vurdert av 87 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 751 elever, 42 klasser	7 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	11 min 0.8 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 960 elever, 74 klasser	18 min 1.3 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 406 elever, 30 klasser	15 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 412 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	15 min 1.1 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	17 min 1.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Majorstuen Linje 2B	3 min 0.2 km
Frogner stadion Linje 12	3 min 0.2 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.5 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	25 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 4.9 km

BARNEHAGER

Frogner barnehage (0-5 år) 57 barn	4 min 0.3 km
Julius barnehage (1-5 år) 42 barn	4 min 0.3 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år) 38 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Neuberggt.	0 km
Kiwi Sorgenfrigata	3 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

VARER/TJENESTER

Valkyrien	4 min
Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg	4 min
Vinmonopolet Valkyrien	4 min

SPORT

Den tysk-norske	5 min
Majorstua skole	5 min
Artesia Trening	3 min
SATS Colosseum	5 min

«Kort vei til alt, bra med buss, trikk og t-bane.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

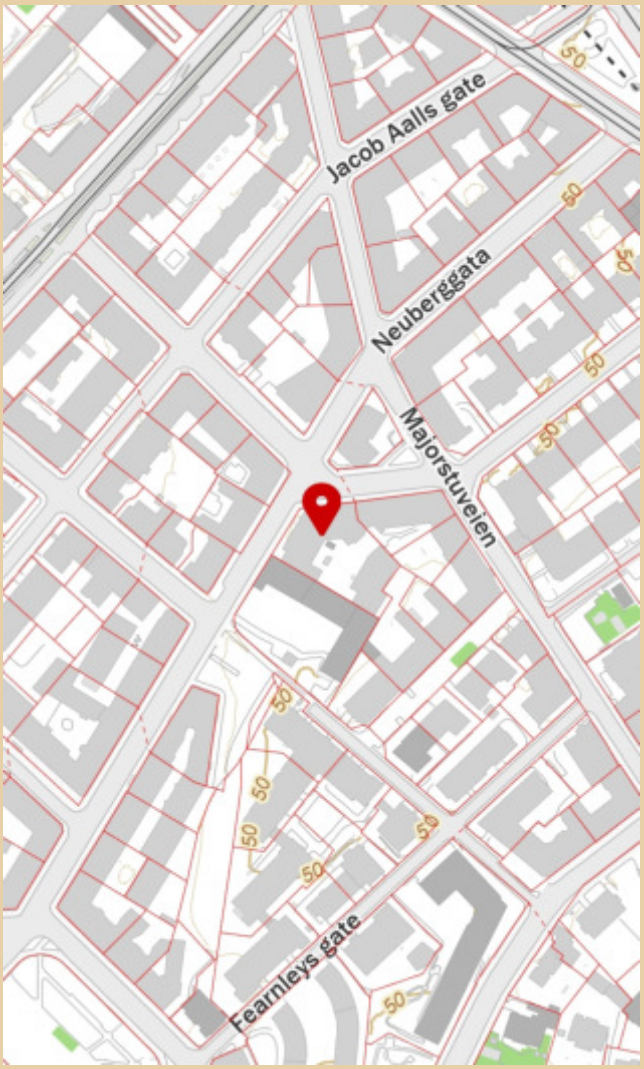
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

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 19A
Gnr. 215 Bnr. 251 Snr. 40 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
117-25-0004

Meglerforetak: Scenario Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Cecilie Frøshaug

Telefon / Mobil: 22 51 06 50 / 91 71 75 02

E-post: cecilie.froshaug@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

Notater

Notater