PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

NEUBERGGATA 19 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

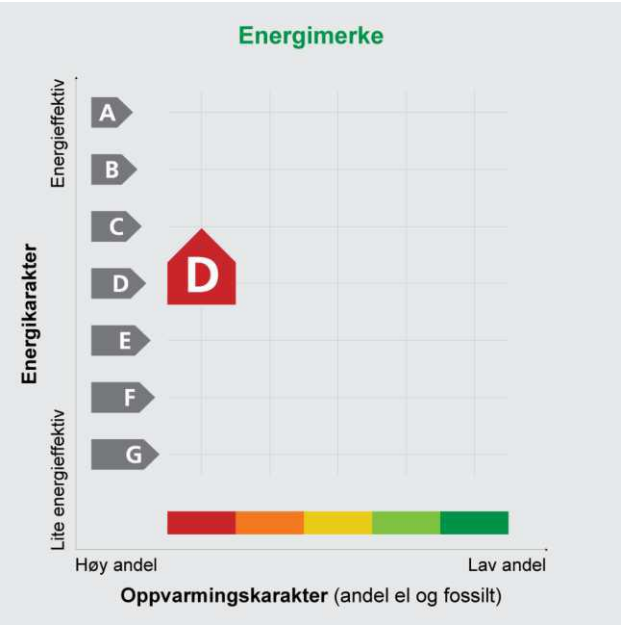
Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

ENERGIATTEST

Adresse	Neuberggata 19 A
Postnr	0367
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	215
Bnr.	251
Seksjonsnr.	24
Festenr.	
Bygn. nr.	81160163
Bolignr.	H0303
Merkenr.	A2019-1022876
Dato	21.06.2019



Innmeldt av	Nicklas Ekström

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**
- **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:	Mur/tegl
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
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 19 A
Postnr/Sted: 0367 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0303
Dato: 21.06.2019 08:23:01
Energimerkenummer: A2019-1022876
Ansvarlig for energiattesten: Nicklas Ekström
Energimerking er utført av: Nicklas Ekström

Gnr: 215
Bnr: 251
Seksjonsnr: 24
Festenr:
Bygnr: 81160163

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 elektriske anlegg

Tiltak 2: 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.



TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 X

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Sigurd Bergseng
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: sigurd.bergseng@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260569 . Vår ref.: 7429-1-024 Dato: 19.10.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Neuberggt. 19
Organisasjonsnr:	976357922
Seksjonseier:	Eriksen, Ellen Anette Roos
Medeier:	Eriksen, Erik Einar
Leilighetsnummer:	024
Adresse:	Neuberggata 19 A, 0367 OSLO
Seksjonsnummer:	24
Gnr.	215
Bnr.	251

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 82466412.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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 kr. 1000,- til kjøper. Gebyret skal blant annet dekke postkasse og ringeklokkeskilt og står omtalt i sameiets husordensregler. Sameiet har over en lengre periode arbeidet med omfattende vedlikeholds- og utbedringstiltak knyttet til blant annet fasader, tak og fuktinntrengning fra takterrasser. Arbeidet er gjennomført i tett samarbeid mellom styret, OBOS Prosjekt og engasjerte entreprenører, med mål om å kartlegge skadeomfanget, stanse videre skader og gjennomføre nødvendige utbedringer. Kostnadene knyttet til prosjektet er i hovedsak finansiert gjennom låneopptak. Styret er for tiden i prosess med å vurdere et ytterligere låneopptak på inntil kr 2 000 000 for å kunne finansiere anbefalte tiltak fra entreprenør og sikre nødvendig fremdrift i arbeidet. Styret vurderer fortløpende prosjektets økonomiske behov og omfang. Seksjonseierne må påregne at prosjektet kan medføre økt fellesgjeld og økte felleskostnader, både som følge av allerede gjennomførte låneopptak og eventuelle fremtidige låneopptak knyttet til nødvendige utbedringsarbeider..

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207655791
Lånetype:	Serielån
Rentesats:	6,69%
Restsaldo	12 062 676,00
Innfrielsesdato:	30.12.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208542559
Lånetype:	Annuitetslån

Rentesats:	6,69%
Restsaldo	7 500 000,00
Innfrielsesdato:	30.03.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med mars 2028

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: 4 605,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Dugnadskostnader	150,00	
Felleskostnader	4 198,00	
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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	788,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 396,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	222 503,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207655791
Restsaldo:	130 739,94
Kapitalkostnader:	1 393,48
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208542559
Restsaldo:	81 140,00
Kapitalkostnader:	448,92
Administrasjonsavtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i mars 2028 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 211 879,94,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på

at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Aleksandar Damcevski pr. e-post: aleksandar.damcevski@OBOS.no eller telefon: 22 86 82 07.

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.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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 6 725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

11. mai 2026 kl. 18:00, Majorstuen seniorarena, Slemdalsveien 3.

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 møtet. 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

Dette er primært et fysisk årsmøte, men basert på fjorårets erfaringer vil styret forsøke å legge til rette for digital deltakelse for seksjonseiere som ikke bor i Oslo-området. Ønsker om digital deltakelse må varsles Hege Herø på hege.hero@gmail.com innen 8. mai.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra beboer: Individuell måling av vann
8. Suppleringsvalg til styret
9. Status rehabilitering vannskader
10. Nummereringsproblemene i NB19
11. Innbrudd i postkassene / mulig skifte av lukene
12. 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.

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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Erik Ingeberg og Christine Riis-Hansen velges.

Forslag til vedtak

Erik Ingeberg og Christine Riis-Hansen er valgt.

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 mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 - 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175 000 på årsbasis.

Styrets innstilling

Honoraret foreslås videreført uten økninger.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 175 000 kr pr år.

Sak 7

Forslag fra beboer: Individuell måling av vann

Forslag fremmet av:
Henrik Eriksen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra Henrik Eriksen, eier av seksjon 46:

Individuell måling av vann

Beskrivelse:

Vann- og avløpsavgifter øker raskt i Oslo Kommune, og det er foreslått ytterligere 20% økning for både 2027 og 2028.

Andre sameier og borettslag i Oslo har hatt svært god effekt med innføring av individuell måling, og dette gir oss beboere verktøy for å gjøre egne besparelser.

En slik ordning vil sørge for at vannkostnader blir fordelt etter bruk, og hver seksjonseier blir selv ansvarlig for sitt forbruk.

Forslaget mitt er å gi styret fullmakt til å innføre ordningen med beste aktør (vurdert av styret). Men det bør benyttes en leverandør som sørger for kontinuerlig avregning, slik at det ikke blir "akontoløsning".

Ecoguard har direkte løsning med Obos, som sørger for at forbruket blir kontinuerlig avregnet og fakturert.

Forslag til vedtak:

Sameiet innfører individuell måling av vannforbruk

Styrets innstilling
Styret fikk installert vannmåler for hele sameiet våren 2023, og har spart penger på dette. Det ble ikke da vurdert som aktuelt med individuelle vannmålere.

Styret anbefaler årsmøtet å vurdere om det er ønskelig å gå videre med dette forslaget. Dersom sameierne ønsker dette, vil styret kunne innhente anbud for prosessen.

Forslag til vedtak
Saken tas til orientering.

Sak 8

Suppleringsvalg til styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styremedlem Christin Borge skal leie ut leiligheten sin i året som kommer, og styret har derfor behov for en erstatter for henne. Jørgen Taxt (seksjon 30) har sagt seg villig til å gå inn i styret for den resterende delen av valgperioden. (Hele styret står på valg på årsmøtet våren 2027.)

Forslag til vedtak

Jørgen Taxt erstatter Christin Borge som styremedlem frem til årsmøtet i 2027.

Sak 9

Status rehabilitering vannskader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Prosjektleder Christian Gjelstad orienterer om status og fremdriftsplaner for vannskadene i A- og B-byggene.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

Sak 10

Nummereringsproblemene i NB19

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har vist seg å være flere problemer med H-nummereringen av leilighetene i sameiet. Kartverket har en annen nummerering enn den som Brakon (brannalarm) og GlobalConnect (internett) har brukt. Dette har ingen juridiske konsekvenser (for det er kun seksjonsnummer som er oppgitt i grunnboken), men av sikkerhetsmessige hensyn bør det være minst mulig tvil om nummereringen av enhetene.

Styret har hengt opp vedlagte liste ved panelene for brannalarmen, og GlobalConnect har fått en oppdatert liste over seksjoner og eiere basert på Kartverkets nummerering.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

Vedlegg

2. Seksjons- og H-nummerering til årsmøtet 2026.pdf

Sak 11

Innbrudd i postkassene / mulig skifte av lukene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Etter innbruddene i postkassene (ref. informasjon på Vibbo) vurderer styret å innhente anbud på en oppgradering av postkasseveggene. Det er spesielt lukene ved siden av oppslagstavlen som er slarkete, men samtlige postkasser er preget av tidens tann.

Forslag til vedtak
Saken tas til orientering.

Sak 12

Eventuelt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Eventuelle innspill tas til orientering.

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden årsmøtet 7. mai 2025 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

Christin Borge

Neuberggata 19 A

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 var PWC. Etter årsskiftet 2025/2026 er revisor Tell Norge AS v/Thomas Olsen.

Styrets arbeid

Det nåværende styret ble valgt på det ordinære årsmøtet 7. mai 2025. Styret har i perioden bestått av Erik Ingeberg (leder), Benedicte Rieck Ellingsen, Gina Cerezo, Christin Borge og Hege Herø.

Styret har avholdt styremøter ved behov, i tillegg til hyppig dialog om utfordringene med bygningsmassen og andre løpende driftsproblemer.

Styret har i hovedsak fordelt oppgavene slik mellom seg:

· Løpende drift: Erik Ingeberg

· Oppfølging av vannskader: Erik Ingeberg

· Sikkerhet (brannvern): Benedicte Rick Ellingsen

· Sikkerhet (innbrudd og tyverier): Alle

· Kartlegging av vedlikeholdsbehov i bygningsmassen: Erik Ingeberg og Gina Cerezo

· HMS: Gina Cerezo og Christin Borge

· 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

Situasjonen med vannskadene i sameiet har vært et gjennomgående tema på de siste årsmøtene.

Vannskadene i plan 6, 7 og 8 er ferdig utbedret. Gjenstående arbeider med lekkasjeproblematikk i svalgangene er i prosess, og dette vedrører 4. og 5. etasje.

Sjakten fra bakgården ned til tilfluktsrommet har fått et tak, og membranene i bakgården er skiftet ut.

Det er utført enkelte utbedringer av lekkasjene som har vært fra gårdsrommet og ned i butikken, garasjen og bodene, men det gjenstår fortsatt arbeid også der.

Arbeidet med å kartlegge årsakene til fuktinntrengingen i korridorene i B-bygget er startet, og vil bli fulgt opp i tiden som kommer. Det er dessuten avdekket vannskader innvendig i en av leilighetene i 1. etasje i B-bygget.

Andre vedlikeholdsprosjekter

Heisene: Sertifisering av Heis A + B er godkjent. Oppdatering av heiskontrollarm (da 2G utgår) og fornyet serviceavtale med Kone. Heisen i A-bygget fikk nye vaiere våren 2026. Det er et problem med vanninntrenging i heissjakt A, og det vil derfor bli installert en pumpe og vannoppsamlingstank i bunnen av sjakten.

Garasjeporten var i utgangspunktet svekket, og etter påkjørsel i 2024 ble porten skiftet ut i februar 2025.

Fremtidig vedlikeholdsbehov

Det elektriske anlegget trenger en grundig gjennomgang og oppdatering. Oppdatering av hovedstrømskap vurderes utført. Det trengs også fjerning av rust fra svalganger og ytre trappeløp samt maling av alle ytre vegger.

Til årsmøtet i Sameiet Neuberggt. 19

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet Sameiet Neuberggt. 19 som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 for MKE, 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, 29. april 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 5 142 752 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapet hadde ved 31.12 negativ arbeidskapital på kr 425 969,-.
Styret har iverksatt tiltak for å øke arbeidskapitalen ved økning av felleskostnader på 7 %.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET NEUBERGGT. 19
ORG.NR. 976357922, KLIENTNR. 7429

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 475 421	4 202 789	4 491 000	5 134 608
Ladeinntekter elbil		29 498	27 167	0	0
Andre inntekter	3	5 700	98 362	600 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 510 619**	**4 328 318**	**5 091 000**	**5 134 608**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-24 675	-32 853	-25 000	-25 000
Styrehonorar	5	-175 000	-233 000	-175 000	-58 331
Revisjonshonorar	6	-3 906	-9 000	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-135 518	-129 325	-136 000	-142 120
Konsulenthonorar		-38 165	-676 273	-120 000	-120 000
Drift og vedlikehold	7	-6 862 525	-2 500 665	-1 254 000	-352 270
Forsikringer		-640 866	-673 930	-675 000	-756 000
Kommunale avgifter	8	-568 373	-497 077	-711 600	-747 635
Energi/fyring	9	-169 419	-138 590	-160 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-238 933	-240 483	-312 000	-321 360
Andre driftskostnader	10	-540 040	-490 851	-285 000	-289 590
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 397 419**	**-5 622 047**	**-3 863 600**	**-2 982 606**
DRIFTSRESULTAT		**-3 886 801**	**-1 293 729**	**1 227 400**	**2 152 002**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	71 972	47 682	0	0
Finanskostnader	12	-1 327 923	-962 484	-1 055 000	-1 274 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 255 952**	**-914 802**	**-1 055 000**	**-1 274 000**
ÅRSRESULTAT		**-5 142 752**	**-2 208 531**	**172 400**	**878 002**
Overføringer:					
Udekket tap:		-5 142 752	-2 208 531		

SAMEIET NEUBERGGT. 19
ORG.NR. 976357922, KLIENTNR. 7429

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 090	66 867
Forskuddsbetalte kostnader		4 230	13 134
Andre kortsiktige fordringer		0	54 126
Driftskonto OBOS-banken		53 894	0
Sparekonto OBOS-banken		3 130	3 025
SUM OMLØPSMIDLER		**80 344**	**137 152**
SUM EIENDELER		**80 344**	**137 152**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-20 545 385	-15 402 633
SUM EGENKAPITAL		**-20 545 385**	**-15 402 633**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	20 119 416	14 413 136
SUM LANGSIKTIG GJELD		**20 119 416**	**14 413 136**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		147 141	88 743
Leverandørgjeld		218 953	226 040
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 800 000)		0	445 164
Skyldige offentlige avgifter	15	16 450	0
Påløpte renter		7 100	5 591
Annen kortsiktig gjeld	16	116 669	361 111
SUM KORTSIKTIG GJELD		**506 313**	**1 126 649**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**80 344**	**137 152**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.04.2026
Styret i Sameiet Neuberggt. 19

Erik Ingeberg /s/ Hege Herø /s/ Ana Georgina Cerezo Reyn

Benedicte Rieck Ellingsen /s/ Christin Borge /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

Dugnadskostnader	119 100
Dugnadsrefusjon	-17 100
Strøm elbil	4 800
Felleskostnader	4 069 578
Garasje	341 038
Internett	204 058
Kapitalinnkalling	596 470
Leie lagerlokale	160 798
Leie/felleskostnader tidl.år	-3 321
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 475 421**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Gebyr	2 000
Portåpner	3 700
SUM ANDRE INNTEKTER	**5 700**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-24 675
SUM PERSONALKOSTNADER	**-24 675**

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 2024/2025	-175 000
SUM STYREHONORAR	**-175 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-4 000

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-3 906
SUM REVISJONSHONORAR	**-3 906**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

OBOS Prosjekt AS	-719 703
Murercompaniet AS	-85 531
Oslo Entreprenørbedrift AS	-5 538 145
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-6 343 379**
Drift/vedlikehold bygninger	-140 846
Drift/vedlikehold VVS	-20 454
Drift/vedlikehold elektro	-95 331
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 707
Drift/vedlikehold heisanlegg	-108 733
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 853
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-82 689
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 534
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-6 862 525**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-290 974
Feie- og tilsynsgebyr	-486
Renovasjonsgebyr	-276 913
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-568 373**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-169 419
SUM ENERGI / FYRING	**-169 419**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 000
Container	-5 880
Diverse utstyr	-20 833

Annet driftsmateriale	-7 548
Vaktmestertjenester	-144 927
Vakthold	-60 560
Renhold ved firmaer	-96 299
Andre driftskostnader	-183 113
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 000
Andre kontorkostnader	-8 366
Bank- og kortgebyr	-3 498
Øreavrunding	-16
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-540 040**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	63 981
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 846
Renter av sparekonto i OBOS-banken	105
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 576
Andre renteinntekter	464
SUM FINANSINNTEKTER	**71 972**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-867 241
Pantegjeldsrenter	-52 490
Pantegjeldsrenter	-370 183
Renter på leverandørgjeld	-27 389
Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-9 621
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 327 923**

NOTE 13
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.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 25 år., avdragsfritt frem til 01.10.25		
Opprinnelig 2018	-15 956 626	
Nedbetalt tidligere	3 213 490	
Nedbetalt i år	123 720	
		-12 619 416
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.03.28		
Opprinnelig 2025	-7 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-7 500 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-20 119 416**

NOTE 15
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-16 450
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-16 450**

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Styrehonorar - ikke utbetalt	-116 669
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-116 669**

Seksjon	Kartverket	Brannpanel		Seksjon	Kartverket	Brannpanel		Seksjon	Kartverket	Brannpanel		Seksjon	Kartverket	Brannpanel
1	H0107	109		19	H0307	309		37	H0507	508		53	H0101	105
2	H0108	108		20	H0308	308		38	H0508	507		54	H0102	104
3	H0109	107		21	H0309	307		39	H0501	506		55	H0103	103
4	H0101	106		22	H0301	306		40	H0502	505		56	H0104	102
5	H0102	105		23	H0302	305		41	H0503	504		57	H0105	101
6	H0103	104		24	H0303	304		42	H0504	503				
7	H0104	103		25	H0304	303		43	H0505	502		58	H0201	205
8	H0105	102		26	H0305	302		44	H0506	501		59	H0202	204
9	H0106	101		27	H0306	301						60	H0203	203
								45	H0601	605		61	H0204	202
10	H0207	209		28	H0407	409		46	H0602	604		62	H0205	201
11	H0208	208		29	H0408	408		47	H0603	603				
12	H0209	207		30	H0409	407		48	H0604	602		63	H0301	305
13	H0201	206		31	H0401	406		49	H0605	601		64	H0302	304
14	H0202	205		32	H0402	405						65	H0303	303
15	H0203	204		33	H0403	404		50	H0701	703		66	H0304	302
16	H0204	203		34	H0404	403		51	H0702	702		67	H0305	301
17	H0205	202		35	H0405	402		52	H0703	701				
18	H0206	201		36	H0406	401								

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.05.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET NEUBERGGT. 19

Organisasjonsnummer: 976357922
Møtet ble avholdt 11. mai kl. 18:00, Majorstuen seniorarena, Slemdalsveien 3.

Antall stemmeberettigede som deltok: 21
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **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 protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Erik Ingeberg og Christine Riis-Hansen velges.

> **Forslag til vedtak:**
> Erik Ingeberg og Christine Riis-Hansen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

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

✓ **Årsrapport og årsregnskap godkjennes under forutsetning av at revisjonsberetningen er uten merknader. Årets resultat overføres mot egenkapital.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175 000 på årsbasis.

Styrets innstilling
Honoraret foreslås videreført uten økninger.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 175 000 kr pr år.

✓ **Vedtatt.**

7. Forslag fra beboer: Individuell måling av vann

Fremmet av: Henrik Eriksen

Forslag fra Henrik Eriksen, eier av seksjon 46:

Individuell måling av vann

Beskrivelse:

Vann- og avløpsavgifter øker raskt i Oslo Kommune, og det er foreslått ytterligere 20% økning for både 2027 og 2028.

Andre sameier og borettslag i Oslo har hatt svært god effekt med innføring av individuell måling, og dette gir oss beboere verktøy for å gjøre egne besparelser.

En slik ordning vil sørge for at vannkostnader blir fordelt etter bruk, og hver seksjonseier blir selv ansvarlig for sitt forbruk.

Forslaget mitt er å gi styret fullmakt til å innføre ordningen med beste aktør (vurdert av styret). Men det bør benyttes en leverandør som sørger for kontinuerlig avregning, slik at det ikke blir "akontoløsning".

Ecoguard har direkte løsning med Obos, som sørger for at forbruket blir kontinuerlig avregnet og fakturert.

Forslag til vedtak:

Sameiet innfører individuell måling av vannforbruk

Styrets innstilling
Styret fikk installert vannmåler for hele sameiet våren 2023, og har spart penger på dette. Det ble ikke da vurdert som aktuelt med individuelle vannmålere.

Styret anbefaler årsmøtet å vurdere om det er ønskelig å gå videre med dette forslaget. Dersom sameierne ønsker dette, vil styret kunne innhente anbud for prosessen.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken tas til orientering.
>
> ✓ **Saken tas til orientering**

8. Suppleringsvalg til styret

Styremedlem Christin Borge skal leie ut leiligheten sin i året som kommer, og styret har derfor behov for en erstatter for henne. Jørgen Taxt (seksjon 30) har sagt seg villig til å gå inn i styret for den resterende delen av valgperioden. (Hele styret står på valg på årsmøtet våren 2027.)

> **Forslag til vedtak:**
> Jørgen Taxt erstatter Christin Borge som styremedlem frem til årsmøtet i 2027.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Status rehabilitering vannskader

Prosjektleder Christian Gjelstad orienterer om status og fremdriftsplaner for vannskadene i A- og B-byggene.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken tas til orientering.
>
> ✓ **Saken tas til orientering**

10. Nummereringsproblemene i NB19

Det har vist seg å være flere problemer med H-nummereringen av leilighetene i sameiet. Kartverket har en annen nummerering enn den som Brakon (brannalarm) og GlobalConnect (internett) har brukt. Dette har ingen juridiske konsekvenser (for det er kun seksjonsnummer som er oppgitt i grunnboken), men av sikkerhetsmessige hensyn bør det være minst mulig tvil om nummereringen av enhetene.

Styret har hengt opp vedlagte liste ved panelene for brannalarmen, og GlobalConnect har fått en oppdatert liste over seksjoner og eiere basert på Kartverkets nummerering.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken tas til orientering.
>
> ✓ **Saken tas til orientering**

11. Innbrudd i postkassene / mulig skifte av lukene

Etter innbruddene i postkassene (ref. informasjon på Vibbo) vurderer styret å innhente anbud på en oppgradering av postkasseveggene. Det er spesielt lukene ved siden av oppslagstavlen som er slarkete, men samtlige postkasser er preget av tidens tann.

> **Forslag til vedtak:**
> Saken tas til orientering.
>
> ✓ **Saken tas til orientering**

12. Eventuelt

Forslag til vedtak:

Eventuelle innspill tas til orientering.

✓ **Saken tas til orientering**

Signaturer:

Møteleder:
Hege Herø /s/

Protokollfører:
Aleksandar Damcevski /s/

Protokollvitner:
Erik Ingeberg /s/
Christine Riss-Hansen /s/

Infobrev fra styret i Sameiet Neuberggata 19

Oppdatert pr. 15. mai 2026

Informasjon fra årsmøtet 11. mai

Det ble gjennomført ordinært årsmøte for sameiet mandag 11. mai. Protokollen er tilgjengelig på Vibbo, og den oppdaterte listen over styremedlemmer henger på oppslagstavlen ved hovedinngangen.

Vannskadene i sameiet

På årsmøtet redegjorde prosjektleder Christian Gjelstad for arbeidene som er utført og hva som gjenstår. I **A-bygget** er mye gjort de siste årene, men det mangler fortsatt utbedringer av svalgangene i 6. og 7. etasje samt nytt trinndekke på halve takterrassen.

I **B-bygget** er arbeidet med å følge opp fuktinntrengingen i bakveggen og korridorene nå i gang. Styret vil kalle inn til et ekstraordinært årsmøte når det er klart hvor omfattende reparasjoner som er nødvendig og hva dette vil koste.

Det er utført enkelte utbedringer av lekkasjene som har vært fra gårdsrommet og ned i butikken, garasjen og bodene, men det gjenstår fortsatt arbeid også der.

Takterrassene denne sesongen

På **A-terrassen** er det fortsatt bare halve arealet som kan brukes. Det tilgjengelige området trenger høytrykksspyling og beising, og styret ønsker derfor å komme i kontakt med beboere som kan bli med på en dugnad om dette. (Om ønskelig kan dette registreres som «høstdugnad på forskudd».) Send gjerne en melding til Jørgen på jorgen.taxt@gmail.com hvis du er interessert. De praktiske forholdene avklares når vi ser hvor mange som vil være med.

B-terrassen var hovedfokus for dugnadsarbeidet denne våren. Det har vært nødvendig å tømme og fjerne plantekassene langs hele den bakre veggen for å kunne finne ut av lekkasjeproblemene i B-bygget. Terrassen kan brukes som normalt, men det vil bli liggende tildekkede hauger med jord og lecakuler der oppe en stund fremover.

Det er kjøpt inn nye fellesgriller til begge takterrassene, og disse er nå klare til bruk. Det forutsettes at alle gjør rent etter seg, sånn at det også er hyggelig for de neste brukerne.

Avstillere til brannalarmen

Dersom man utløser brannalarmen ved et uhell, må man innen 5 minutter skru av denne på alarmpanelene nede eller på sin individuelle alarmavstiller, dersom man har en sånn montert i leiligheten. Mange valgte å kjøpe avstiller da anlegget ble installert, og nå gjennomfører styret en ny bestillingsrunde for andre som skulle ønske dette. Forrige gang kostet dette ca 3000 kr pr leilighet, og denne kostnaden må betales av hver enkelt. Ta kontakt med Benedicte på benedicte.ellingsen@gmail.com innen 20. mai for å melde interesse.

Trivselsregler for NB19 – spesielt viktig i sommerhalvåret

Reglene finnes også på https://vibbo.no/neuberggt-19/tema/ordens--og-trivselsregler

Bruk av fellesarealer og boliger må ta hensyn til at vi bor tett

- Innendørs skal det være nattero mellom kl. 23:00 og 07:00.
- På takterrassene og i øvrige utearealer (inklusive tunet, ytre trapper og 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.
- Støyende oppussing og boring i betongvegger er ikke tillatt mellom kl. 21:00 og 07.00 samt på søndager og helligdager.

Takterrassene skal være tilgjengelige og trivelige for alle

- Takterrassene og fellesområdene skal ikke brukes til lufting av tepper, håndklær e.l.
- 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. Varselet må inneholde navn og telefonnummer på ansvarlig beboer.
- Av hensyn til brannsikkerheten er det røykeforbud på begge takterrassene. Hvis brannalarmen likevel utløses er det vertskapets ansvar å følge opp dette umiddelbart.
- Dersom vekterselskapet må tilkalles for å opprettholde ro og orden, vil kostnadene for utrykningen belastes den ansvarlige seksjonseier.
- Blomsterkassene på takterrassene skal ikke brukes som urinal eller utslagsvask for annen væske enn rent vann – bruk de private toalettene ved behov.

Samarbeid om sikkerhet

- Inngangsdørene og garasjeporten skal alltid være låst. Vi har tidligere hatt problemer med ubudne gjester, så det er viktig at alle bidrar til å ivareta sikkerheten.
- Når du forlater kjellerbodene og sykkelrommet må du skru på alarmanlegget. Dette gjøres ved å trykke på knappen med hus-ikonet nederst til venstre på alarmpanelet i to sekunder.
- Alle leiligheter har fått utlevert en kode til disse alarmpanelene. Dersom du mangler denne koden, kan du sende en melding til styret på Vibbo.
- Hvis alarmen utløses vil videokameraet i det aktuelle rommet starte opptak av hendelsen, i tillegg til at Sector Alarm ringer direkte til styremedlemmene.

Styret ønsker alle en god og solfylt sommer!

Med vennlig hilsen
Erik Ingeberg, Benedicte Ellingsen, Gina Cerezo,
Jørgen Taxt og Hege Herø.



OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 16. januar kl. 09:00 og lukker 19. januar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7429

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

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.

Forslag til vedtak

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Christine Riis-Hansen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I henhold til eierseksjonsloven §65 skal årsmøtet velge revisor der hvor boligselskapet er revisjonspliktig.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 16.01.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 19.01.26
Selskapsnummer: 7429 **Selskapsnavn:** SAMEIET NEUBERGGT. 19

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Aleksandar Damcevski v/OBOS Eiendomsforvaltning AS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Christine Riis-Hansen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Årsmøtet velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2026

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

17. september 2026 kl. 18:00, Majorstuen seniorarena, Slemdalsveien 3.

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 møtet. 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

Dette er primært et fysisk årsmøte, men styret vil forsøke å legge til rette for digital deltakelse for seksjonseiere som ikke bor i Oslo-området. Ønsker om digital deltakelse må varsles Hege Herø på hege.hero@gmail.com innen 15. september.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Rehabilitering etter vannskader - økonomiske konsekvenser
6. Utredning om alternative finansieringsmåter for rehabiliteringsarbeidene
7. Utredning om alternative løsninger vedr. garasjen

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 frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Erik Ingeberg og Christine Riis-Hansen er valgt.

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

Rehabilitering etter vannskader - økonomiske konsekvenser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Orientering ved prosjektleder Christian Gjelstad og styreleder Erik Ingeberg om utførte og planlagte arbeider og om behovet for å utvide fellesgjelden med inntil 2 mill. kroner.

Styrets innstilling

Styret har en lovmessig forpliktelse til å ivareta vedlikeholdsbehovene i bygningsmassen. Rehabiliteringen etter de mange vannskadene påfører sameiets fortsatt ekstraordinære kostnader, og det er derfor nødvendig å utvide sameiets lån i OBOS-banken med inntil 2 mill. kroner.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar gjennomgangen til orientering, og slutter seg til styrets planer om å utvide sameiets lån med inntil 2 mill. kroner.

Vedlegg

1. Vannskader - Utførte og kommende arbeider pr. 28.08.26.pdf

---

Sak 6

Utredning om alternative finansieringsmåter for rehabiliteringsarbeidene

Forslag fremmet av:
Lars Chr. Noren, seksjon 50

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På det ordinære årsmøtet i mai ble det gitt uttrykk for et ønske om at styret ved behov for eventuelle låneutvidelser også kunne legge frem forslag på alternative finansieringsmåter.

Styret har ikke hatt kapasitet til å gjøre dette pr i dag, men legger i stedet frem for årsmøtet om det er ønskelig med en juridisk og økonomisk utredning av dette spørsmålet.

Styrets innstilling

Sameiet har primært finansiert rehabiliteringsarbeidene med låneopptak, i tillegg til en kapitalinnkalling på totalt 600 000 kroner for samtlige seksjoner sommeren 2025.

Styret vurderer det slik at en mulighet til alternativ finansiering må ivareta behovene til det store alders- og ressursspennet det er blant seksjonseierne i sameiet. Men dersom årsmøtet ønsker dette, vil styret kunne sette ut arbeidet med en utredning av de juridiske og økonomiske sidene ved et slikt forslag. Utredningen kan deretter legges frem for seksjonseierne ved en senere anledning.

Forslag til vedtak

Styret ber om årsmøtets vurdering av forslaget.

Sak 7

Utredning om alternative løsninger vedr. garasjen

Forslag fremmet av:
Hanne Brenna-Lund, seksjon 43

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har mottatt følgende henvendelse:

Kan styret diskutere om det er ønskelig/mulig å endre vedtekten til at for å få kjøpe/eie parkeringsplass, så må en også være eier av leilighet?

Pga. 1) verdien for beboerne, og alle leilighetenes attraktivitet ved internt å kunne få mulighet til å kjøpe parkeringsplass uten at de må konkurrere med eksterne interesserte.

2) Eiere av eiendom tar bedre vare på hele eiendommen enn når det kun brukes mindre del (garasjeplass).

Og 3) antas at blir mer trafikk (ut/inn fra garasjen) når garasjeeiere ikke bor i bygget.

Merk at jeg mener garasjeplasseierne fortsatt bør få leie dem ut, også eksternt (som kan være hensiktsmessig til tider og av ulike grunner).

Kan dere i styret diskutere dagens garasjesalgspraksis, og hvordan vi vil at omsetningen skal skje i framtiden?

Og er det mulig å endre vedtektene fra fri omsetning av garasjeplassene, kan dere føre det opp som beslutningssak på neste felles sameiemøte?

Styrets innstilling

Styret har stor forståelse for ønsket om at garasjeplassene skal være tettere knyttet opp mot seksjonseierskapet. Samtidig har disse plassene vært fritt omsettelige i mange år, og for den enkelte seksjons- og garasjeeier er dette en viktig del av deres individuelle formue.

Dersom årsmøtet ønsker dette, vil styret kunne sette ut arbeidet med en utredning av de juridiske og økonomiske sidene ved et slikt forslag. Utredningen kan deretter legges frem for seksjonseierne ved en senere anledning.

Forslag til vedtak

Styret ber om årsmøtets vurdering av forslaget.

Neuberggt. - Utførte og kommende arbeider, pr. 28.08.26

Plan 8 (taket):

Utførte arbeider:

- Rive dekke takterrasser
- Kontroll av isolasjon og oppkant mot skråtak, søk etter fukt under membran
- Åpne ventilasjonssjakt for kontroll av overflate
- Etablere og fuge sokkelbeslag ventilasjonssjakter
- Fjerne gasskasse på tak

Kommende arbeider:

- Skade vindu seksjon 52 (7. etg.)
- Lekkasje mot Majorstuveien 28C (ved pipe)
- Svalgang, pågående arbeider
- Reetablere takterrasse på hele taket

Plan 7:

Utførte arbeider:

- Rehabilitere takterrasse, fra betongskille

Plan 6 og 7:

Kommende arbeider:

- Arbeider svalgang, forhøye rekkverk

Plan 6:

Utførte arbeider:

- Rehabilitere takterrasse, fra betongskille
- Bytte vinduer og terrassedør
- Endre taknedløp

Plan 5:

Utførte arbeider:

- Rehabilitere takterrasse med tilstøtende tak, fra betongskille
- Overgang parapet
- Nytt nedløp
- Ombygging av slukløsninger
- Bytte terrassedør

Plan 4, gateside:

Utførte arbeider:

- Rehabilitere takterrasse.

BESKYTTET

- Bytte vindu og terrassedør

Plan 2-4, gateside:

Utførte arbeider:

- Rehabilitere overdekning over balkongåpninger i fasade
- Impregnere fasade

Svalgangsfasader bygg A:

Utførte arbeider:

- Overflatebehandling (maling)

Heishus:

Utførte arbeider:

- Kontroll av fuktinntrenging
- Etablering av avfukter og pumpe

Tunet mellom byggene:

Utførte arbeider:

- Kontroll av membran foran heishus, og etablering av ny membran med tilhørende understøtting for flisheller
- Etablere nytt sluk med tilhørende nedløp ved seksjon 3
- Kontroll av isolasjon og membran ved sluk
- Sikre membran i randsoner, fjerning av blomsterkasser, ny membran og etablering av plattinger
- Utbedre lekkasje ned i rømningsvei fra bomberom
- Tømme blomsterkasser for avlasting av vekter
- Fjerne blomsterkasse og delevegg, etablere nytt sluk og ny membran mot heishus
- Filming av avløpsrør, søk etter lekkasje ned til næringslokale

Kommende arbeider:

- Søke etter lekkasje ned i Coop Ekstra
- Åpne membran rundt sluk og evt. bytte av isolasjon i samme område

Garasje:

Utførte arbeider:

- Ventilering av rom under nedkjøring til U-2

Coop:

Utførte arbeider:

- Kontroll av Coops arbeider i garasjen

Kommende arbeider:

BESKYTTET

- Kontroll av Coops arbeider på tak av heishus

Bygg B:

Utførte arbeider:

- Kontroll av sluk og fall på tak, og filming av nedløpsrør
- Kontroll av fasade mot Majorstuveien 28C
- Fjerning av blomsterkasser og deler av rekkverk

Kommende arbeider:

- Etablere forlenget tak mot Dybwads gate 1 og 3, med tilhørende membranløsninger
- Utbedre fasade mot Majorstuveien 28C
- Nytt gjerde

Generelt:

Utførte arbeider:

- Branntekniske rapporter, Firefly og Ignist
- RIB for beregning av laster på tunet
- Bistå med juridisk sak mot Skape Entreprenør AS

BESKYTTET

Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 17.09.26
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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

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.ETG.

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.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

THORENFELDT ARKITEKTER AS
Frysjaveien 35
0884 OSLO

Dato: 19.04.2017

Deres ref.:	Vår ref.: 201609802-4 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Aleksandar Stijacic	Arkivkode: 531

Byggeplass:	NEUBERGGATA 19A	Eiendom:	215/251/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET NEUBERGGT. 19	Adresse:	Postboks 6668 , St. Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	THORENFELDT ARKITEKTER AS	Adresse:	Frysjaveien 35, 0884 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Neuberggata 19 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fornyelse av rekkverk på takterrasser, mottatt 30.03.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201609802			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A3	24.06.2016	1/10
Fasade mot Neuberggata	A-202	14.04.2016	1/12
Fasade mot bakgård	A-204	14.04.2016	1/13

Klagefristen er tre uker

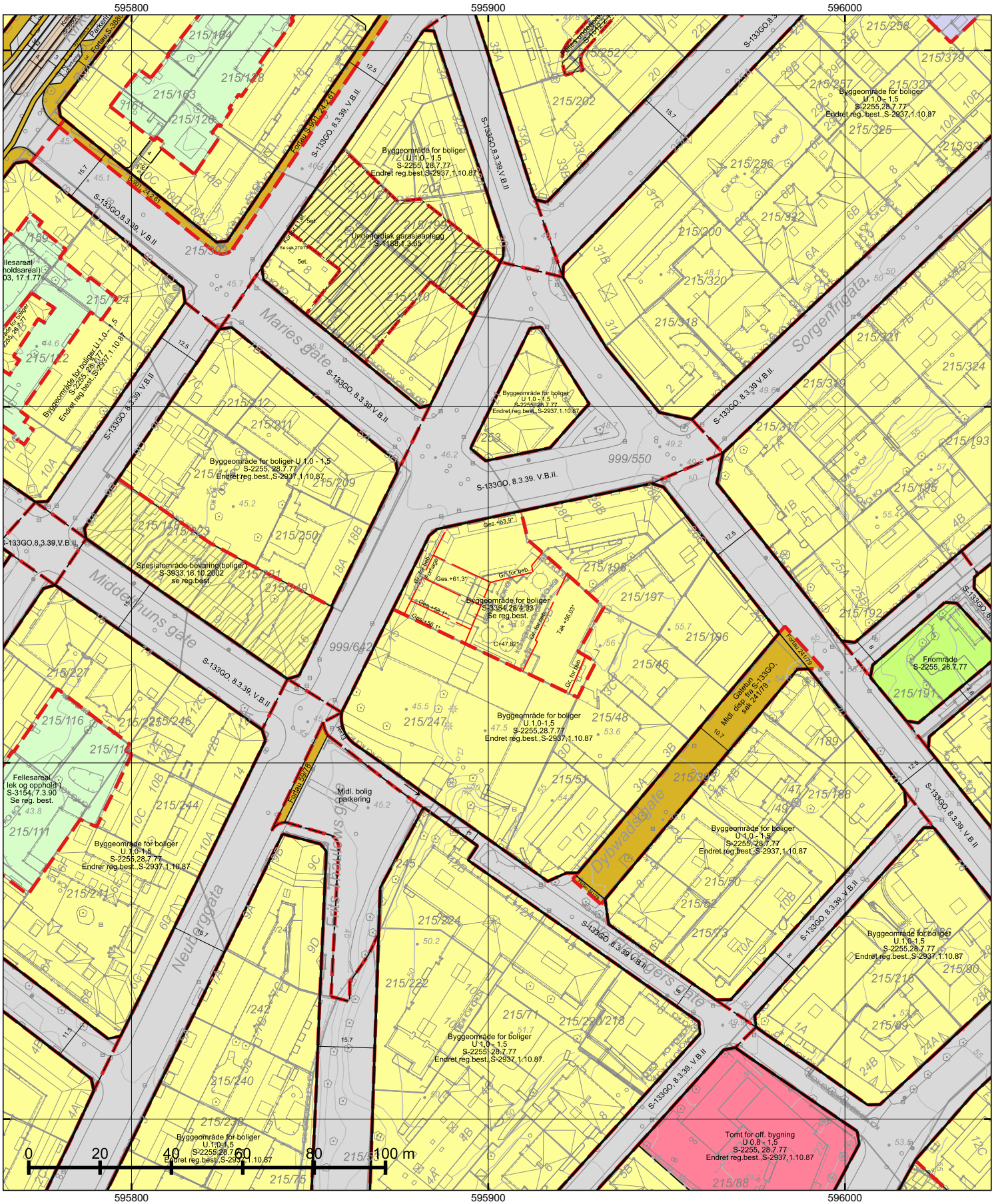
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

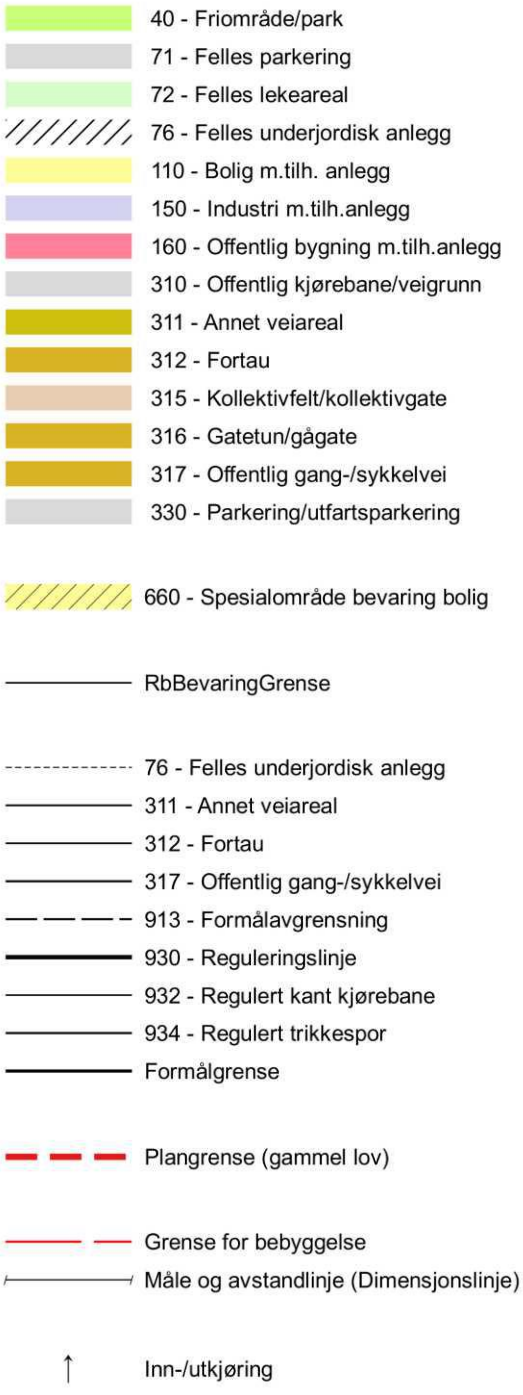
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.04.2017 av:

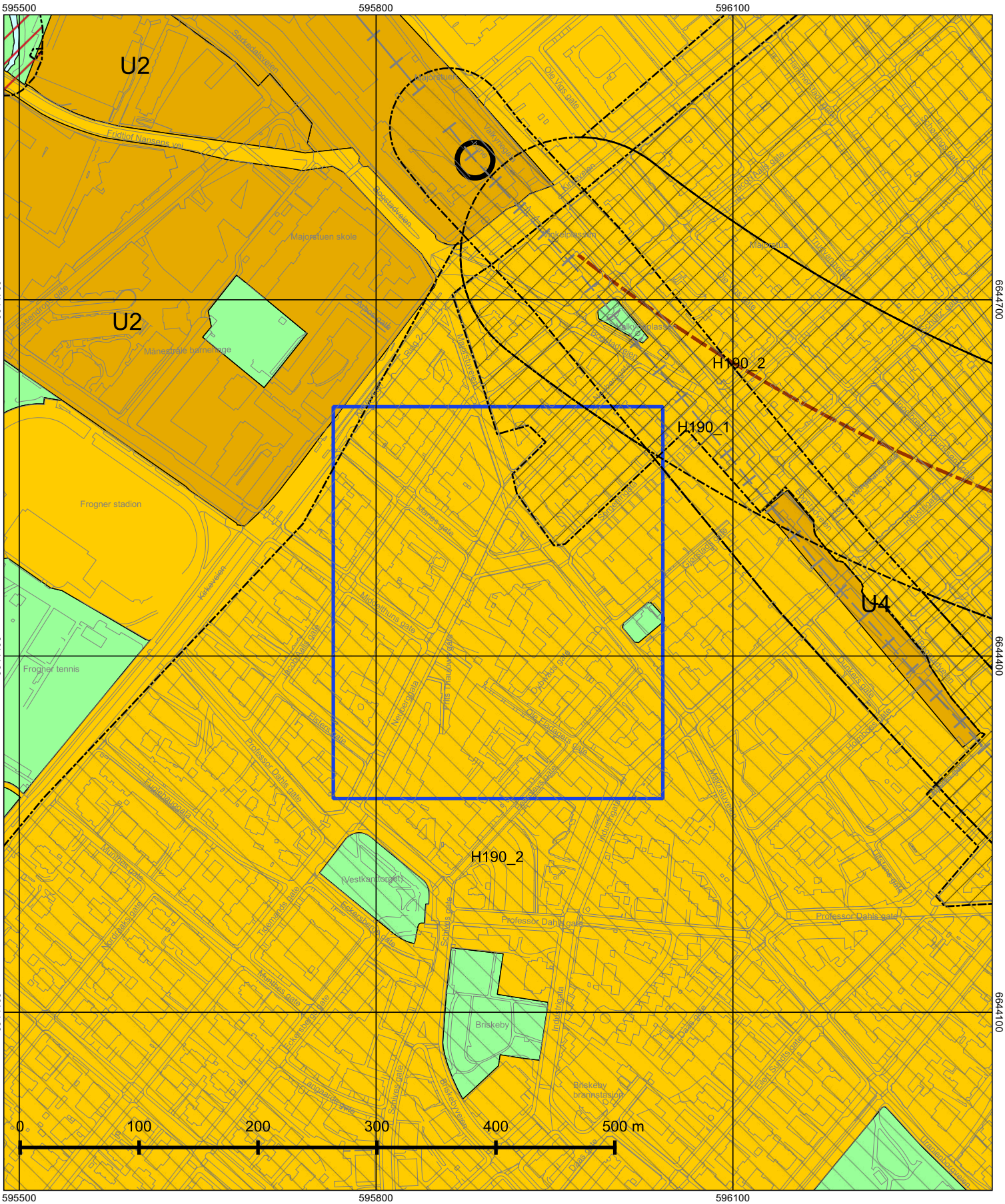
Aleksandar Stijacic - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET NEUBERGGT. 19, Postboks 6668 , St. Olavs Plass, 0129 OSLO, styret@nb19.no


595800
595900
596000
6644600
6644500
6644400
6644300
Maries gate
Middelthuns gate
Neuberggata
Dybwadsgate
Sorgenfrigata
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: 19.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 164249/86541623
Deres ref.:

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

Nabolaget Vestkanttorget - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	7 min 0.5 km	
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km	
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	17 min 1.3 km	
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km	
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km	
Hartvig Nissens skole 630 elever	13 min 1.1 km	
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1.1 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	22 min 1.9 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.7 km	

BARNEHAGER

Frogner barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km	
Julius barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.3 km	
Hegdehaugen barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Neuberggt.	0 min	
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 2026

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Den tysk-norske	5 min
Frognerparken Tennisanlegg	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

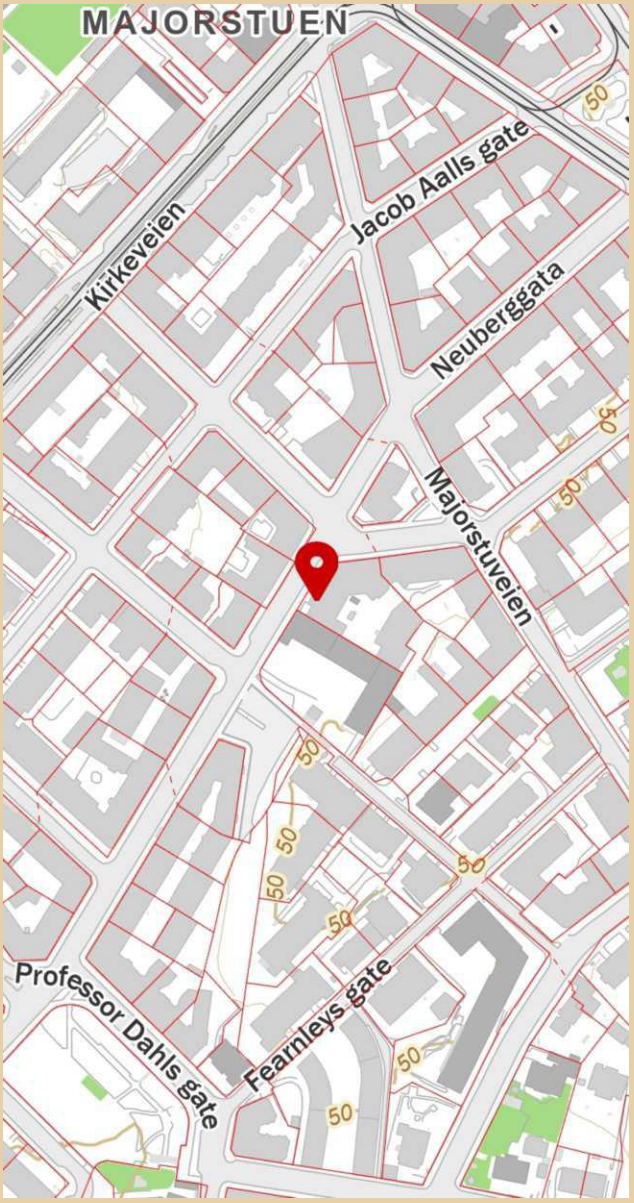
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk



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

Neuberggata 19A

Nabolaget Vestkanttorget - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	7 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-1... 408 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1.1 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	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.7 km

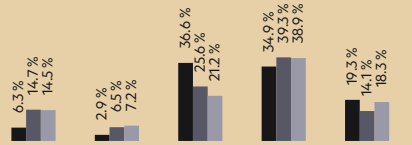
BARNEHAGER

Frogner barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km
Julius barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.3 km
Hegdehaugen barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Neuberggt.	0 min
Kiwi Sorgenfrigata	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vestkanttorget	1 122	710
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 58/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

SPORT

Den tysk-norske	5 min
Frognerparken Tennisanlegg	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

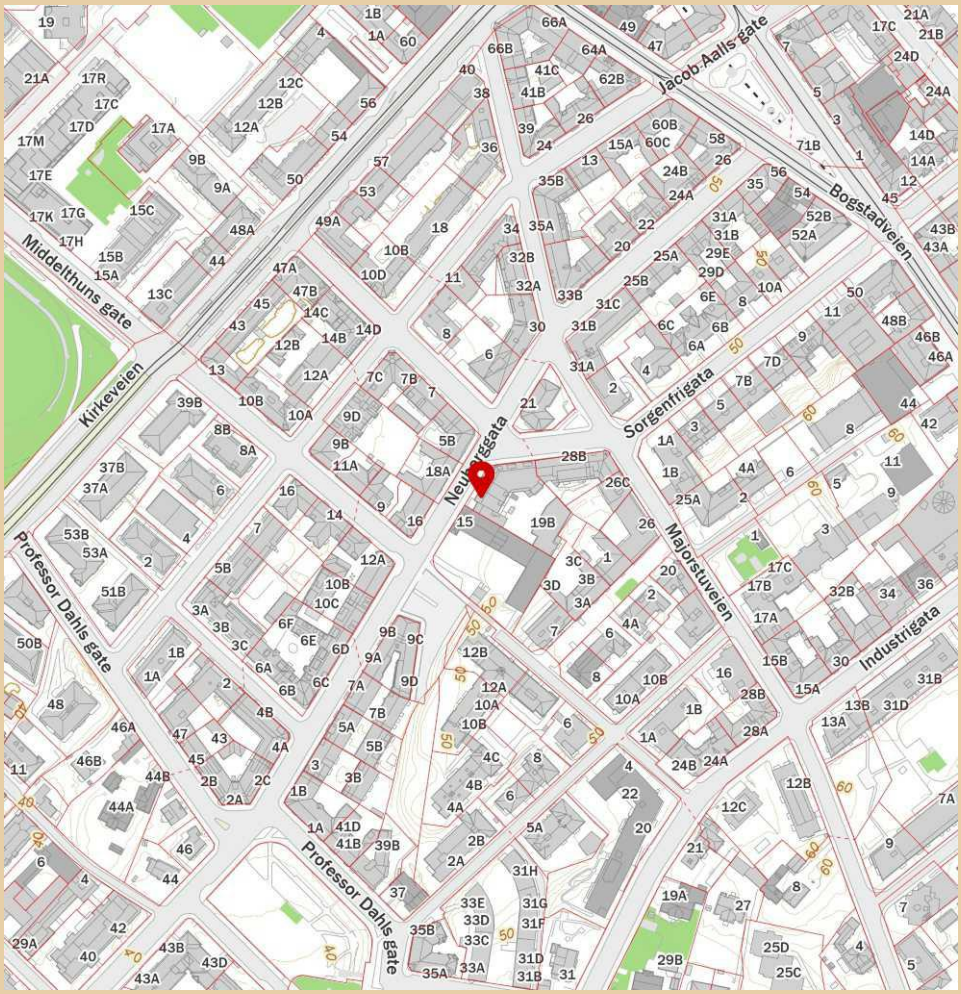
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Neuberggata 19A

Nabolaget Vestkanttorget - vurdert av 88 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	7 min 0.5 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	17 min 1.3 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-... 408 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	17 min 1.3 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	13 min 1.1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	13 min 1.1 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	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 4.7 km

BARNEHAGER

Frogner barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km
Julius barnehage (1-5 år) 49 barn	5 min 0.3 km
Hegdehaugen barnehage (1-5 år) 39 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Neuberggt.	0 min
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 2026

VARER/TJENESTER

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

SPORT

Den tysk-norske	5 min
Frognerparken Tennisanlegg	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

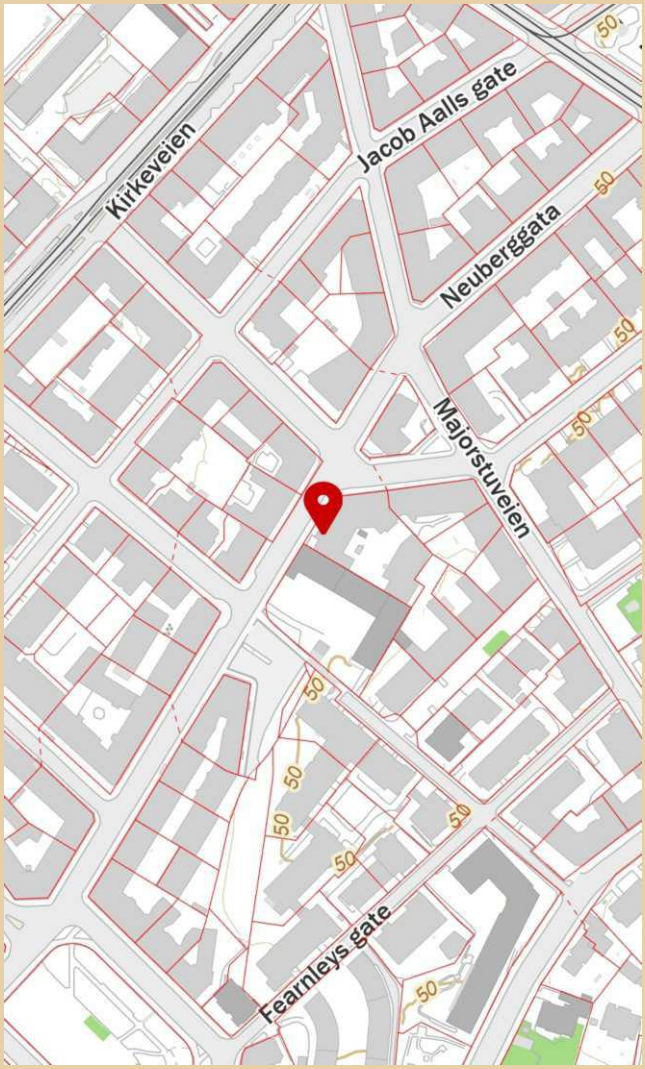
Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Neuberggata 19 A, 0367 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 251, Snr. 24, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260569

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@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.
