PRIVATMEGLEREN
PARK

NEUBERGGATA 10 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

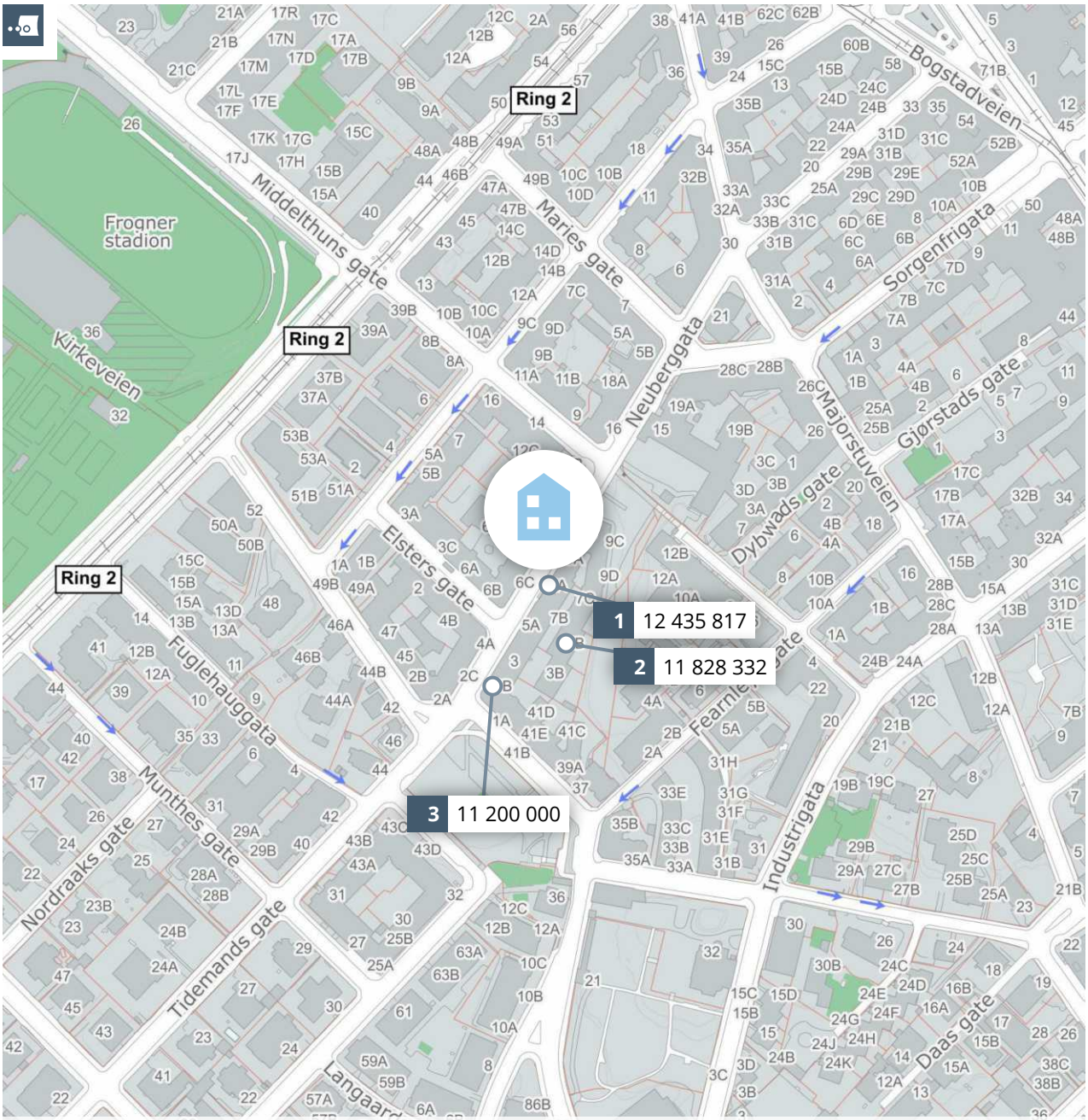
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NEUBERGGATA 10 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 19.12.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Neuberggata 10 A, 0367 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1898

GNR 215 BNR 244 FNR 0 SNR 4 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS MAJORSTUEN RODE 2

Verdivurdert til

11 000 000

112 467	11 112 467	114 562
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	97 m²	10 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1898

Fellesutgifter	6 810
Formue	9 105
Soverom	2
Etasje	2

Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Neuberggata 7 A 94 m² 1899 3. etg 3 sov	19.09.2025	11 890 000	**12 200 000**	235 817	12 435 817	**132 296**
2 Neuberggata 5 B 97 m² 1899 3. etg 3 sov	17.12.2025	12 000 000	**11 750 000**	78 332	11 828 332	**121 942**
3 Neuberggata 1 B 92 m² 1896 4. etg 3 sov	26.10.2025	10 490 000	**11 200 000**	0	11 200 000	**121 739**

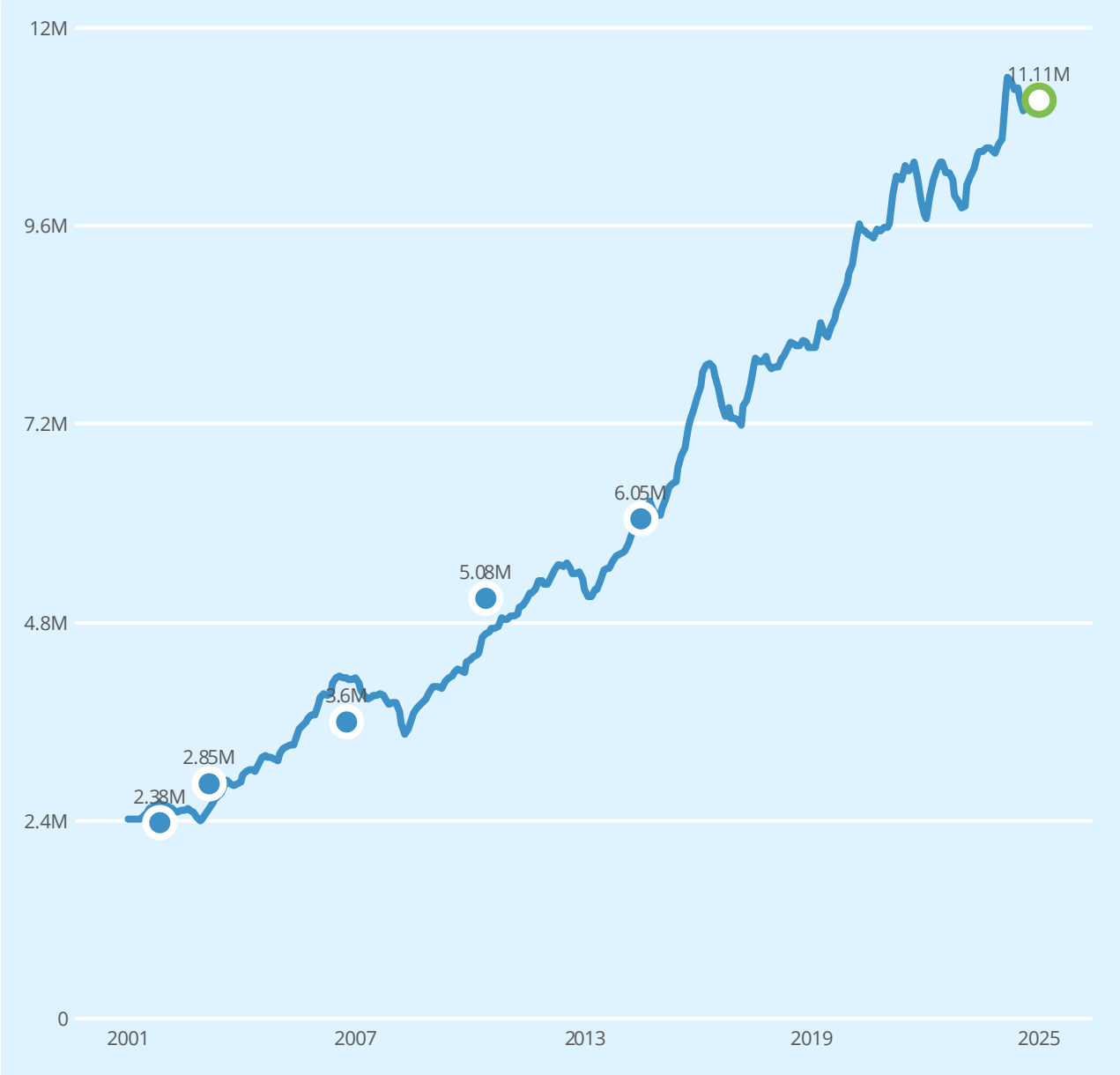
Leiligheten er sentral beliggende i et veletablert og ettertraktet boligområde på Majorstuen. Området er kjent for sitt tilbud av kaffebarer, bakerier, restauranter og delikatesseforretninger, samt eksklusive spesialforretninger innen klær og mote. Det er kun få minutters gange til Bogstadveien, en av Norges mest populære handlegater som er kjent for sitt yrende folkeliv og rike forretningsutvalg. Her finner man alt fra de store kjelskjedene til de fasjonable motehusene. Det er også kort vei til grønne parker og offentlig kommunikasjon. Dagligvarehandelen kan gjøres på Extra Majorstuen eller søndagsåpne Bunnpris i Kirkeveien. Dersom du ønsker et bredere utvalg er det kort vei til delikatesseforretningen Jacob's Majorstuen.

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

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
04.04.2015	20.04.2015	16.07.2015	5 990 000	5 930 000	116 773	6 046 773
09.02.2011	21.02.2011	27.04.2011	4 850 000	4 950 000	131 781	5 081 781
22.05.2007		22.05.2007	-	3 600 000	-	3 600 000
19.06.2003	05.09.2003	26.09.2003	2 700 000	2 850 000	-	2 850 000
13.05.2002		13.05.2002	-	2 375 000	-	2 375 000

Leiligheter til salgs i MAJORSTUEN RODE 2 grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

10.4M
10.1M
9 659 000 Prisantydning i snitt
9.5M
9.2M
8.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
109
dager

Leiligheter solgt i MAJORSTUEN RODE 2 grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt

8.8M
8 746 000 Prisantydning i snitt
8 708 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
47
dager

for 0.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

124 269 Frogner bydel i snitt siste 6 mnd

114 562 Neuberggata 10 A Totalpris 11 112 467

108 532 MAJORSTUEN RODE 2 grunnkrets i snitt siste 6 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6251013

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Thorsten Mathias Modig	Lill-Karine Nielsen

Gateadresse
Neuberggata 10 A

Poststed	Postnr
OSLO	0367

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2015

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 5

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: IF

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6251013

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sjekk av varmekabler og bytte av en del som ikke fungerte
Arbeid utført av	Elkirurgen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sameie har installert nye rør/avtrekk til peiser

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Periodisk kontroll etter forskrift

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sameiet har hatt en omfattende renovering i bla kjeller med nye gulv
Arbeid utført av	Sameiet

Document reference: 6251013

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6251013

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6251013

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
mathias modig	eeccdd3bb793e97ca2a7dfd206e85a2231528044	11.12.2025 11:37:18 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lill Karine Nielsen	a0f45a9ad869c75e021aab28659bb3704143b08c	12.12.2025 10:57:05 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6251013

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Norsk takst

Rapportutkast

Tilstandsrapport

Selveierleilighet.

Neuberggata 10 A, 0367 OSLO

OSLO kommune

gnr. 215, bnr. 244, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 107 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 15.12.2025 **Rapportdato:** 17.12.2025 **Oppdragsnr.:** 16603-1010

Autorisert foretak: Norges Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tore Jan Fevang

NT NorgesTakst AS

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.
Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.
Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.
Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.
Vi ufører oppdrag i Oslo og Akershus.
Hovedoppdragene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.

Utkast

Rapportansvarlig	Medansvarlig
Tore Jan Fevang	Morten Kjønniksen
Uavhengig Takstingeniør	Uavhengig Takstingeniør
tjf@norges-takst.no	mk@norges-takst.no
916 35 490	900 24 343

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Utkast

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Utkast

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2 etasje og det medfølger 2 boder i kjeller og en i trappegang.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierleilighet. - Byggeår: 1898

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, vinduer mot gate med støyisolering.
To-fløyet entrédør, brann- og lydklassifisert i følge eier.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og malt teglstein. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør i 2024. iflg. eier.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører, noen med glassfelt en to-fløyet dør.

VÅTROM Gå til side

Baderommet har servant, toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjdør.
Bad med ukjent alder og uten dokumentasjon.
Badet er vurdert til å ha oppnådd en alder som tilsier planlegging av oppgradering/tiltak.
Veggene har fliser. Taket har malt panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3- 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er elektrisk styrt vifte med bryter.
Ved test med røykampull ble det registrert noe svak trekk.
Hulltaging ble ikke foretatt da det er vegger av mur.
Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk over tak iflg. eier.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Avløpsrør i leiligheten er utført i plast og MA.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer mot bakgård.
Varmtvannstanken plassert i bod i trappegang på ca. 200 liter produsert i 2002, tilkoblet med stikkontakt.
Skrusikringer med skap i innvendig kott/klesskap.
Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles tomt for sameiet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Selveierleilighet.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

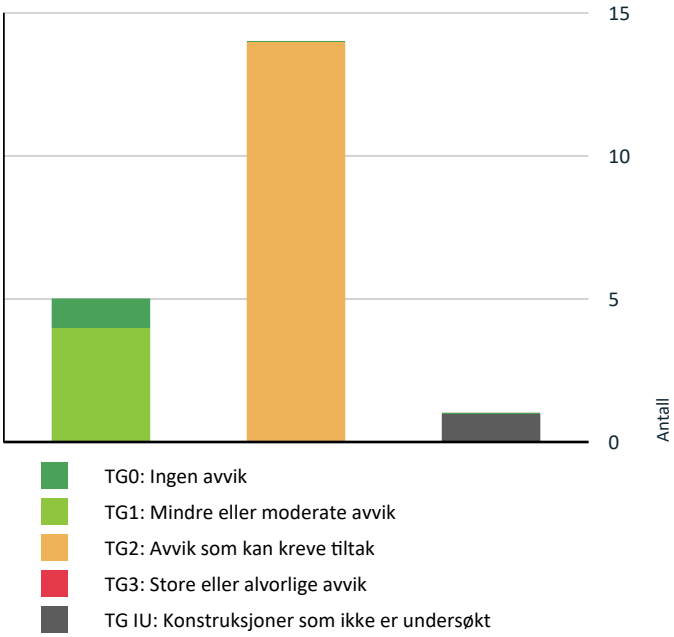
Mindre ombygning.

Utkast

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
	Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at takstmannen ikke har elektro kompetanse.
Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Innvendig > Overflater	Gå til side
	Innvendig > Radon	Gå til side

Utkast

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET.

Byggeår
1898

Kommentar
Iflg. infoland online

Anvendelse
Boligen er bebodd.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

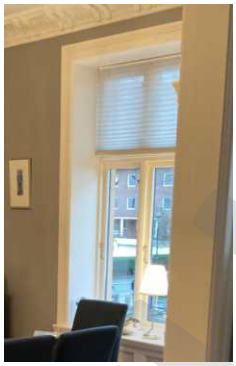
Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, vinduer mot gate med støyisolering.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier



Vindu mot gate.

TG 1 Dører

To-fløyet entrédør, brann- og lydklassifisert i følge eier.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater og malt teglstein. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det ble registrert noe bom i fliser på kjøkkengulv samt enkelte slitasjeskader/merker i parkettgulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Boligen ligger i 2. etasje, noe som normalt gir redusert risiko for forhøyde radonverdier sammenlignet med boliger i kontakt med grunnen. Det er ikke etablert radonsperre. Området er klassifisert med moderat til lav radonfare, og det vurderes derfor som lav sannsynlighet for forhøyede radonverdier. Måling anbefales for å dokumentere nivået.



Radonkart viser moderat til lav.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør i 2024. iflg. eier.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Kun deler av to sider av skorsteinen er synlige, og hele flaten kan derfor ikke inspiseres som forskriftsmessig

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ved innsetting av nytt syrefast stålrør eller keramisk fôring avgjør monteringsanvisningen for rehabiliteringsproduktet hvor mange sider som kan tildekkes. Mange moderne systemer tillater at to sider dekkes, og det er lagt til grunn at kun to sider må være synlige i denne rapporten.

Kun deler av skorsteinsflaten er synlige i et hjørne på grunn av en delevegg. Det er lagt til grunn at deleveggen er murt sammen med skorsteinen.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører, noen med glassfelt en to-fløyet dør.

Utkast

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Eldre to-fløyet dør har noe skjevheter, ellers nyere dører.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke behov for tiltak.
Den passive døren til stuen fra entréen (uten håndtak) har slått seg, toppen er litt vridd og døren er noe vanskelig å lukke.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med ukjent alder og uten dokumentasjon.
Badet er vurdert til å ha oppnådd en alder som tilsier planlegging av oppgradering/tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

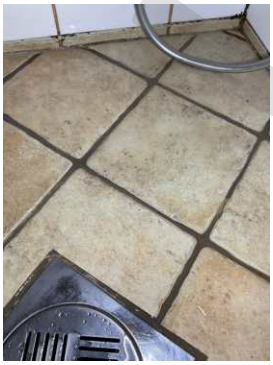
Veggene har fliser. Taket har malt panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
• Svertesopp er registrert

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig.
Fuger bør rengjøres, eventuelt skiftes ut.



Svertesopp fuger utenfor dusjsone.



Ruste eldre fester i dusjsone.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3- 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
• Det er påvist sprekker i fliser.
• Svertesopp er registrert

Det er fall mot sluk. Fallet er kontrollert med streklaser ved sluk og utvalgte punkter i gulvet. Stedvis er fallet lite, og vann blir liggende igjen etter dusjing enkelte steder.
Det er to fliser med riss/sprekk på hovedgulv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det er ikke behov for strakstiltak, våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Hjelpesluk i dusj.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Ingen akutte tiltak er nødvendig men kan vurderes utbedret på sikt.

Utkast

Tilstandsrapport



Hovedsluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, opplegg for vaskemaskin og dusjdør.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Det mangler spalte i toalettkasse for og synliggjøre ved en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Philip Starck desing vask.



Røropplegg vask.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med bryter.
Ved test med røykampull ble det registrert noe svak trekk.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaging ble ikke foretatt da det er vegger av mur.
Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Fuktskade på plate bak kjøkkenvasken.
Dør til kjøleskap skraper mot tilstøtende overskap.
Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper eller komfyrvakt.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Kjøkkenet fungerer til tross for avviket, men kjøleskapsdør anbefales justert.
Det anbefales å montere automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt, selv om krav til dette først kom etter monteringstidspunktet



Røropplegg i kjøkkenbenk.

Utkast

Tilstandsrapport



Skade på kasse bak oppvaskkum.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk over tak iflg. eier.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.
Stoppekraner er montert i kjøkkenbenk, stopper vann til kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det er ikke behov for strakstiltak.



Stoppekraner under kjøkkenbenk.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i leiligheten er utført i plast og MA.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer mot bakgård.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke ventilasjon i stue, spisestue og soverom mot vei.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Manglende lufteventil kan gi utilstrekkelig luftutskifting, med risiko for dårlig inneklima og økt fuktbelastning i rommet.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken plassert i bod i trappegang på ca. 200 liter produsert i 2002, tilkoblet med stikkontakt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Varmtvannsbereder har passert forventet levetid. Slitasje på bereder og komponenter kan medføre redusert funksjon eller risiko for lekkasje, og utskiftning bør derfor vurderes.

Utkast

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Skrusikringer med skap i innvendig kott/klesskap.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Da anbefalles på generelt grunnlag en elsjekk/kontroll.

Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon vurderes som avvik fra krav, derfor TG 2.



Sikringsskap kott/skap.



Kursfortegnelse.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Utkast

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Ingen anmerkning i denne boligen for brannforhold.
Generell info:
Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat med skum eller pulver.
Hvis et skumapparat er det eneste slokkeutstyr du har må dette være på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21 A.
Hvis du har pulverapparat som eneste slokkeutstyr må dette være på minst 6 kilo.

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

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

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Røykvarsler tilkoblet Sector Alarm: Varsler direkte til alarmsentral ved røykutvikling.
   Røykvarsler for sameiet: Varsler kun lokalt i bygget/sameiet, uten direkte tilkobling til alarmsentral.

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarslere kontrolleres gjennom Sector alarm iflg. eier.

Utkast

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

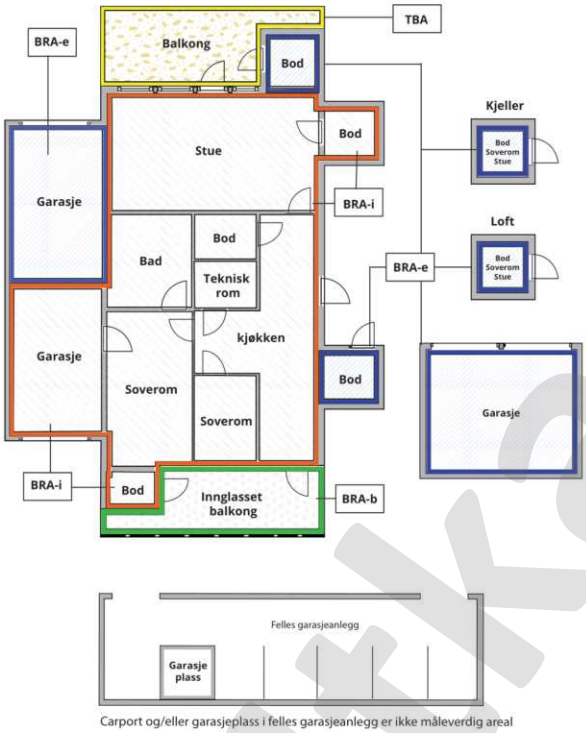
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Utkast

Arealer

Selveierleilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Trappegang		1		1	
2. Etasje	97			97	
Kjeller		9		9	
SUM	**97**	**10**			
SUM BRA	**107**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Trappegang		Bod	
2. Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, kott, spisestue, soverom, soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 307 cm, kjøkken 299 cm.

Det medfølger 2 boder i felles kjeller. En bod på 9 kvm og en bod som ikke er målbar grunnet lav takhøyde, med gulvareal på 10 kvm. Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten.
Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Mindre ombygning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Selveierleilighet.	97	0

Utkast

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Kommentar

Selveierleilighet. Bod/er i fellesareal tas ikke med i dette oppsettet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Morten Kjønniksen	Takstingeniør
	Thorsten Mathias Modig	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	244		4	801 m²	Fellesareal iflg. Infoland online.	Eiet

Adresse

Neuberggata 10 A

Hjemmelshaver

Nielsen Lill-Karine, Modig Thorsten Mathias

Kommentar

Eventuell andel av formue/fellesgjeld er ikke mottatt eller vurdert.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Sameiet Neuberggt. 10	138 / 2600	OAE Forretningsførsel AS	987516550

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.
For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Utkast

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	79367191			

Kommentar
Felles forsikring for sameiet.
Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier	15.12.2025	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Originale tegninger		Stemmer ikke med originale byggetegninger etter endringer i 16.06.1980.	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	02.03.0004		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	18.03.1987	Innredning bad og wc i 2.- 3. og 4 etg. (bakbygning)	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.03.2023	For brannteknisk Oppgradering av bygård.	Gjennomgått		Nei
Ekspedisjons dokument	24.03.1933	Endring inredning av WC til bod trappegang.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	16.06.1980	Ferdigattest ang. sammenslåing av leiligheter i 2. etasje.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.02.2021	godkjenning av søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fire innvendige pipeløp,	Ikke gjennomgått		Nei

Utkast

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Utkast

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Utkast

OAE
FORRETNINGSFØRSEL
ORGANISASJONSNUMMER 921 568 355 MVA
ARS - AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

Privatmegleren Park Eiendomsmegling AS
Sorgenfrigata 11
0367OSLO

Dato: 11.12.2025

Deres ref.: 215/244
Vår ref.: 020-1-04 Kate Gry Røed

Deres henvendelse av 11.12.2025 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 04 i Boligsameiet Neuberg gaten 10 er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Boligsameiet Neuberg gaten 10
Org.nr.:	987516550
Seksjonsnr.:	04
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polise nr.:	79367191
Selger(e):	Modig, Mathias Nielsen, Lill-Karine
Adresse:	Neuberggt. 10 A, 0367 OSLO

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	112 467
Andel formue pr 31.12.2024	9 105

Månedlige kostnader:

Ekstra Vaktmester	50,00
Fellesanlegg tv/nett	424,00
Fellesutgifter	6 336,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 6 810,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

Lån. Sameiet har 2 lån med rest på til sammen ca. kr 1.771.224,-.

Postadresse:
Postboks 149
1309 Rud

Besøksadresse:
Rudsletta 12
1351 Rud

E-post: post@oae.no
Telefon: 240 22 240

Noterte heftelser:
For eventuelle heftelser må grunnboken/tinglysningsdata sjekkes.

Eventuelle påbud/pålegg:
All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på post@oae.no med kontaktinformasjon til leietager.

Dersom kjøper er et selskap som er nevnt i eierseksjonslovens §23 (Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som kan erverve flere seksjoner) må megler/selger undersøke om grensen for antall enheter som er/blir ervervet er innenfor lovens rammer, før kjøp inngås.

Megler/selger er også ansvarlig for å påse at ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

Våre gebyrer:

Opplysninger:	kr 4.000,- inkl. mva
Eierskiftegebyr	kr 6.725,- inkl. mva. Prisen gjelder fra 1.1.2026

Gebyrene vil bli fakturert og oversendt på oppgitt e-post adresse. Vi ber om at KID benyttes ved betaling slik at det blir registrert på eierskiftet.

Eierskiftemelding:
Eierskiftemelding sendes til post@oae.no. Denne må inneholde dato for overtagelse, salgssum, selgers nye adresse, kjøpers nåværende adresse, e-post og telefonnummer.

Vi må også få opplyst kjøpers/kjøpernes fullstendige fødselsnummer, 11 siffer. Dette kan oppgis ved å ringe 240 22 240, eller sende kun de 5 siste sifrene i egen e-post, eller sende vanlig slutmelding med vanlig post.

Videre ber vi om informasjon når oppgjøret har funnet sted med opplysninger om overføring av våre gebyrer og eventuelle restanser, samt hvis det skulle være eventuelle endringer av overtagelsesdato.

Vi fakturerer for hele måneder med forfall den 1. og ber derfor megler sørge for at oppgjør for overtagelsesmåneden (hvis denne ikke er den 1.) gjøres opp direkte mellom selger og kjøper. Kjøper skal IKKE overta selgers fakturaer.

Styrets leder:

Terje Kronen. Mob. 97514683,
e-post: terje.kronen@gmail.com

Diverse informasjon:

Eventuelle spørsmål om det er planlagt aktiviteter i sameiet som vil medføre økning i felleskostnadene må tas opp med styret.

Andre opplysninger:

Det er viktig at alle dokumenter fra siste års ordinære og eventuelt ekstraordinære årsmøter leses godt igjennom, da disse kan inneholde viktig informasjon.

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunkt for angivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som fremgår av dette brev mot den informasjonen han/hun selv sitter inne med, som sendte ligningsoppgaver, protokoller, regnskap og vedtekter. Dersom noe er uklart ber vi om at forretningsfører kontaktes. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger, med mindre det skulle vært utvist grov uaktsomhet.

Opplysninger om bygningens tekniske stand og planer om fremtidige vedlikehold må innhentes fra selger og styre, da dette er forhold vi ikke kjenner til, eller har kompetanse til å vurdere.

Med hilsen

Kate Gry Røed

OAE Forretningsførsel AS

Tlf: +47 240 22 240 | Mob: +47 90777130
E-post: post@oae.no
Hjemmeside: oae.no

Vedlegg: Vedtekter og eventuelle Husordensregler, Årsrapport med regnskap og protokoll, og eventuell annen relevant informasjon.

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET NEUBERGGATA 10

i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65 .
Vedtatt i årsmøte den 6.april 2022.
Sist endret 16.03.2023

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Neuberggata 10, og har gårdsnummer 215 og bruksnummer 244 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst [dato].

Sameiet består av 24 boligseksjoner og en næringsseksjon i henhold til kommunens seksjoneringsvedtak tinglyst den [dato].

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

De delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte

seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i disse vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. Slike begrensninger kan også fastsettes i avtaler mellom seksjonseiere eller i avtaler mellom seksjonseiere og tredjepersoner.

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Sameiet kan med samtykke fra de seksjonseierne som berøres vedta at juridiske personer ikke kan kjøpe seksjoner i sameiet.

Selv om det i vedtektene er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, kan blant andre stat og kommune til sammen erverve inntil ti prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner. Reglene i eierseksjonsloven § 24 får anvendelse.

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

2.5. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen, jf. ordensreglene.

3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Styret skal påse at alle felleskostnadene blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for sameiernes felles forpliktelser.

En seksjonseier som har betalt mer i felleskostnader enn det som følger av første eller tredje ledd, har krav på å få tilbake det som er betalt for mye.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom inntektene fordeles på annen måte, må dette følge av en bestemmelse i vedtektene som alle seksjonseierne uttrykkelig har sagt seg enig i.

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, kommer inn en begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Panterett etter denne paragrafen kan gjøres gjeldende av styret og seksjonseiere som har dekket mer enn sin del, jf. punkt 3 femte ledd.

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) Seksjonseiere som har fått tildelt trappe-bod er ansvarlig for brannsikring og vedlikehold av denne enheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører, med unntak av sluk på takterrasse som er seksjonseiers ansvar.

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

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den

enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Sameiet legger opp til frivillig vaktmestertjeneste og deltakelse på dugnader for å ivareta Sameiets vedlikeholdsplikter.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. punkt 3. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten etter 5.1, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere. Seksjonseieren skal likevel ikke erstatte tapet dersom han eller hun kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring utenfor hans eller hennes kontroll og det ikke er rimelig å forvente at seksjonseieren skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som seksjonseieren har valgt til å utføre vedlikeholdet, er seksjonseieren ikke erstatningsansvarlig hvis seksjonseieren kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

En seksjonseier er erstatningsansvarlig for indirekte tap som det mangelfulle vedlikeholdet har påført en annen seksjonseier, men bare når seksjonseieren har vært uaktsom.

Ved eierskifte er den nye eieren bare ansvarlig for den delen av tapet som skyldes mangelfullt vedlikehold i sin eiertid.

Dersom seksjonseierens mangelfulle vedlikehold fører til skade på bygninger, fellesarealer eller annet som sameiet skal vedlikeholde og utbedre etter 5.2 første og annet ledd, er seksjonseieren erstatningsansvarlig etter denne bestemmelsen.

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt etter 5.2, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene. Sameiet skal likevel ikke erstatte tapet dersom sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor sameiets kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at sameiet skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Dersom det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en tredjeperson som styret har valgt til å utføre vedlikeholdet, er sameiet ikke erstatningsansvarlig hvis sameiet kan sannsynliggjøre at det mangelfulle vedlikeholdet skyldes en hindring også utenfor tredjepersonens kontroll, og det ikke er rimelig å forvente at tredjepersonen skulle ha regnet med hindringen, overvunnet den eller unngått følgene av den.

Sameiet er erstatningsansvarlig for indirekte tap som sameiets mangelfulle vedlikehold har påført en seksjonseier, men bare når sameiet har opptrådt uaktsomt.

Kravet om erstatning rettes mot styret. Fører erstatningskravet frem, er kostnaden en felleskostnad for sameiet.

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

Ansvaret etter 5.1 og 5.2 første og annet ledd omfatter ikke indirekte tap. Som indirekte tap regnes tap i næring, tap som følge av skade på annet enn bruksenheten og vanlig tilbehør til denne, og tap som følge av at bruksenheten eller deler av denne ikke kan brukes, for eksempel tapte leieinntekter. Utgifter til erstatningsbolig for brukere av en boligseksjon er likevel ikke indirekte tap.

Ansvaret etter 5.1 eller 5.2 gjelder bare tap den ansvarlige med rimelighet kunne regne med som en mulig følge av det mangelfulle vedlikeholdet.

Dersom den seksjonseieren som er påført skaden, ikke begrenser tapet sitt gjennom rimelige tiltak, må eieren selv bære den delen av tapet som kunne vært unngått.

Erstatningsansvaret kan reduseres dersom det vil virke urimelig for den ansvarlige. Ved vurderingen skal det legges vekt på tapets størrelse sammenlignet med det tap som vanligvis oppstår i lignende tilfeller, og forholdene ellers.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

En seksjonseier eller sameiet kan gjøre krav etter 5.1 og 5.2 og andre misligholdskrav gjeldende mot en tidligere avtalepart som har inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Første punktum gjelder bare i den utstrekning den ansvarlige etter 5.1 eller 5.2 kan gjøre krav gjeldende mot den tidligere avtaleparten.

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfellene det kan kreves fravikelse etter eierseksjonsloven § 39. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4-18 og 4-19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter eierseksjonsloven § 38.

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg

etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

Etter reglene i bestemmelsen her og eierseksjonsloven § 39, kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter 7.2.

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle styrets årsberetning
b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med 7.4 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om
a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

7.10. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha tre medlemmer hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene her.

Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer. Vedtektene kan fastsette at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan fastsette nærmere regler om dette.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker som nevnt i første ledd første og annet punktum. Er det ikke valgt styreleder, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredelig å påberope seg avtalen.

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører. Forretningsfører for Boligsameiet Neuberggata 10 er OAE Forretningsførsel AS, Postboks 109, 1309 Rud.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

Styret kan delegere deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter punkt 8.5 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammene av hva som er delegert fra styret.

I saker som gjelder vanlig vedlikehold og drift, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

TRIVSELSREGLER FOR NEUBERG GT. 10

1. GENERELT

1.1. Formålet med trivselsregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø, hvor alle tar hensyn til hverandres behov. I tillegg skal trivselsreglene bidra til å ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø.

1.2. Vedtektene henviser til trivselsreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte. Disse trivselsreglene er derfor å regne som et supplement til enhver tid gjelder for Sameiet Neuberggt. 10.

1.3. Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

1.4. Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de trivselsreglene som gjelder. Brudd på trivselsreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 og §7 i Vedtektene for Sameiet Neuberggt. 10 (MISLIGHOLD – TVISTER MELLOM SAMEIERNE)

1.5. Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i eierseksjonslovens § 27.

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

2.1. I følge vedtektene skal enhver ny eier eller leietaker, inkludert deres kontaktinformasjon, meldes skriftlig til sameiets forretningsfører og Styreleder.

2.2. Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og trivselsreglerved at disse følger leiekontrakten. Den som fremleier hele eller deler av leiligheten, har ansvaret overfor Sameiet for alle skader og ulemper forårsaket i fellesarealet som påføres av fremleier.

3. SØPPEL

3.1. Søppelstasjonene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir. Søppelstasjonene skal ikke benyttes for overflødig avfall ved flytting og lignende, se punkt 6.3.

3.2. Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose(blå og grønne plastposer) før det kastes i søppelcontainer. Det må ikke kastes søppel i fulle containere. Papp og papir skal legges i papircontainere i sammenbrettet stand. Annet avfall skal leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

3.3. Det er forbudt å sette fra seg søppel eller avfall på fellesarealer. Forsøpling av fellesarealer er brudd på trivselsreglene.

4. DYREHOLD

4.1. Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Lufting av dyr i fellesarealer er ikke tillatt.

5. BRUK AV LEILIGHETEN

5.1. Den enkelte sameier/beboer plikter å sørge for ro mellom klokken 2300 og 0700 både innendørs og utendørs. Vis hensyn ved bruk av vaskemaskin o.l. i dette tidsrommet! Ved festlige anledninger bør det gis nabovarsel i forkant. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk, spesielt når dører og vinduer er åpne.

5.2. Støyende arbeider, som f.eks. banking eller boring, skal bare foregå på hverdager mellom klokken 0800 og 2100, og på lørdager mellom klokken 1000 og 1800. Støyende arbeider er ikke tillatt på søn- og helligdager.

5.3. Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold i sin egen eierseksjon. Ombygninger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet. Gammelt elektrisk anlegg har hver sameier ansvaret for å sjekke og vedlikeholde.

5.4. Risting eller banking av tepper og lignende må ikke foretas fra vinduer, balkonger slik at det er til sjenanse for øvrige beboere.

5.5. Hver enkelt sameier plikter å sørge for at avløp ikke tilstoppes.

5.6. Brannvarsler og brannslukningsapparat skal settes opp i hver leilighet.

6. FELLESAREALER

6.1. For å bidra til trivsel i boområdet, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte inklusiv å holde fellesarealer inne og ute ryddig.

6.2. All skade som påføres felleseiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

6.3. Det skal vises varsomhet ved flytting. Skade forvoldt på eiendommen under flytting må erstattes av eier. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander man ikke ønsker å ta med på flyttelasset. Den sameier hvis leietaker eller selv setter gjenstander igjen i fellesområdet ved flytting, må bære kostanden for å få dette fjernet.

6.4.Oppgangene skal ikke brukes som lagringsplass. Bakgang/loftsgang og kjellergang må ha fri passasje. Dette er særdeles viktig av brannsikkerhetshensyn. Sameiet forbeholder seg retten til å fjerne gjenstander som hindrer fri passasje i fellesområdene.

6.5. Renhold av oppganger foretas at eksternt firma. Dersom man har belastet oppgangene ut over vanlig bruk, som flytting, oppussing av bolig, bæring av ved til bolig eller boder mv. plikter sameier å sørge for nødvendig trappevask straks arbeidet er ferdig. Ved større oppussing som går over tid, må trappen vaskes daglig. Renhold av baktrapp samt kjellertrapp skal foretas minst 1 gang pr. mnd.

6.6. Fellesvaskeriet benyttes etter tur i samsvar med oppsatt vaskeliste. Reservert tid som ikke er benyttet etter 1 time, kan da benyttes av andre. Vaskemaskin og tørkeskap- og trommel skal rengjøres etter bruk. Vaskeriet rengjøres grundig annenhver uke som en del av vaktmesterordningen. Mellom kl. 2200 og 0800 skal vaskeriet ikke brukes.

6.7. Sykler skal plasseres i sykkelstativ. Sykler som over tid ikke er i bruk skal ikke ta opp plass i sykkelstativet. Sameiet forbeholder seg retten til å fjerne sykler som ikke brukes.

6.8. Barnevogner plasseres slik at de ikke er til hinder ved evt. utrykning eller til sjenanse for beboere.

6.9. Motorisert kjøretøy skal ikke parkeres på sameiets fellesarealer.

6.10.Blomsterkasser på balkonger må være forsvarlig festet. Løse blomsterpotter må settes slik at det ikke er fare for at de ramler ned fra balkong.

6.11. Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader ved behov, og minst 2 ganger i året.

7. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

7.1. Ved gjentatte brudd på trivselsregler vil det bli sendt ut skriftlig advarsel til eier av seksjonen med minst en måneds frist til å rette opp de påklagede forhold.

7.2. Ansvarlig sameier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av trivselsreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at trivselsreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig

VAKTMESTERORDNING

1. Hvem har vaktmestertjeneste?

Se på oppslagstavlen i porten hvor det vil stå en "huskelapp" om hvem som har "tjeneste". Navnelister med tidspunkt for tjenestene sendes alltid ut ved nyttårstider. Når noen flytter ut eller bytter bort sin tjeneste, oppdaterer styret listen og sender ut en ny. Passer ikke perioden for deg, spør i god tid om noen som er satt opp etter deg på listen kan bytte periode. Styret gis deretter beskjed. Unnlater man å gjennomføre tjenesten, vil man ikke få tilbakebetalt innbetalt avgift til vaktmestertjeneste.

2. Hva skal gjøres?

- Feie og spyle gårdsplass og fortau foran hovedinngang.
- Spyle gulv i vaskekjeller (kjeller i A-bygningen). Vaskemaskin, tørkeskap og trommel rengjøres.
- Spyle søppelbeholderne for avfall.
- Klippe gresset i fellearealene.
- Vanne alle planter.
- Skifte lyspærer i fellesarealene (både inne og ute).
- Måke snø og strø nødvendige adkomstveier. Det er ikke nødvendig å måke snø foran hovedinngangen (på fortauet).
- Melde fra til styreleder ved vedlikeholdsbehov:

3. Hvor finnes utstyr til å utføre tjenesten?

- Spader, vannkanner, strøssel, gressklipper etc. befinner seg i A-bygningen. Gå bakveien på venstre side av bygget (der hvor søppelkassene er). Rett innenfor døren finner du diverse redskaper.
- Flere stiger og spader finner man i kjeller i A-bygningen. Gå bakveien på venstre side av bygget (der hvor søppelkassene er), og ned trappen. I boden under trappen finner du en del spader. I første bod på venstre side finner du flere stiger.
- Vannslangen kan kobles til enten i bakhagen eller i forgården. Vannslangen finner man i kjeller i C-bygningen, i boden til høyre for trappen.
- Dersom man trenger å kjøpe inn lyspærer, strøssel eller annet nødvendig utstyr, kan dette kjøpes inn og kvittering leveres styreleder.

4. Henting av mer enn vanlig husholdningsavfall

Renholdsverket har et tilbud om kjøp av merkelapper som kan klistres på søppelsekker. Merkelapper kan kjøpes av styret à kr. 20,-. Skal man ha mange merkelapper, selges dette hos bl. a Statoil og Shell på Majorstua. Renholdsverket henter merkede søppelsekker. Pass på at sekkene ikke er for fulle – de må tapes/snøres igjen på toppen.

5. Hvem tømmer papircontainerne?

Transportsentralen tømmer papircontainerne hver mandag. Det henstilles til alle om IKKE å legge husholdningsavfall i papircontainerne – kun papp og papir.

For at den frivillige vaktmestertjenesten skal fungere, er det viktig at alle følger opp sine plikter i de 14 dagene den pågår! Dette er den enkeltes lille bidrag til å opprettholde standard og trivsel i Sameiet Neuberggt. 10.

Hilsen styret

PROTOKOLL
Ordinært årsmøte for sameiet Neuberggt. 10 ble avholdt
15. april 2024 kl. 19.30 elektronisk via teams

Følgende seksjoner møtte: 01, 04, 05, 06, 07, 09, 10, 13, 17, 21 og 23. Det ble levert 1 fullmakt.
Til sammen: 12 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Kate Gry Røed

Den oppsatte saklisten ble godkjent.

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Terje Kronen.
Vedtak: Valgt

B) Valg av møtesekretær og en person til å underskrive protokollen.
Som sekretær ble foreslått Kate Gry Røed og til å underskrive protokollen ble foreslått Lars Stamnes
Vedtak: Valgt

C) Registrering av stemmeberettigede
Vedtak: Godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
Vedtak: Godkjent

SAK 2 **ÅRSBERETNING**

Årsberetningen ble gjennomgått og tatt til etterretning.
Vedr. punkt 5.7 Diverse ble følgende kommentar bedt protokollført:
Ved oppussing av bad i seksjon 13 ble det oppdaget at en tidligere eier av seksjonen underminert bæreveggen som går gjennom hele bygården. Dette var en alvorlig svekkelse. Uoppdaget kunne ytterligere skader skje, som sprekkdannelser eller setningsskader oppover. Seksjonseier kontaktet statiker som sikret bæreveggen og sjekket eventuelle følgeskader oppover i etasjene bygården. Bæreveggen ble gjenoppbygget og er nå 3 ganger sterkere enn før. Alt utført iht. regelverk og lover.

SAK 3 **ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

Regnskapet ble gjennomgått og foreslått godkjent med følgende disposisjoner: Kr 597.704,- i overskudd som overføres egenkapitalen. Betalt avdrag på lån i perioden er ikke fratrukket resultatet, men fremkommer i balansen.
Vedtak: vedtatt

SAK 4 **BUDSJETT 2025**

Vedtak: vedtatt inkl. økning av beløpet for tv/nett med kr 75,- fra 1/7

SAK 5 **SAKER TIL BEHANDLING**

A) UTSKIFTING AV VINDUER
Alternative gjennomføringsplaner
Styret legger med dette fram tre alternativer for gjennomføring av utskiftingen.

Alternativ 1
Arbeidet med utskifting av vinduer starter i 2025 fem vinduer, fem i 2026, ni i 2027, ni 2028, ni i 2029 og ni i 2030. De dårligste vinduene prioriteres.

Alternativ 2
Arbeidet med utskifting starter i 2024 om mulig. Bakgården prioriteres. Finansieringen vil kreve at Sameiet tar opp et nytt lån, og det vil føre til en markert økning av fellesutgiftene.

Alternativ 3
En samlet utskifting av alle de gamle vinduene utsettes til 2032. De mest kritiske skadde vinduene kan eventuelt tas før.

Se innkalling for ytterligere utredning av alternativene.

Styrets forslag
Styret forslår alternativ 3 til vedtak. **Vedtak:** Vedtatt mot 1 stemme.

Lars Stamnes ber om protokolltilføyelse om at 1 vindu i hans seksjon må skiftes ut.

Sameiets tilbakebetaling hvis seksjonseier velger å bekoste utskiftingen selv
Styreleder kommenterer at styret vil komme tilbake til sameiet med en tidsbegrensing/regel for hvor mange år tilbake sameiet vil dekke seksjonseiers kostnader for utskifting av vinduer.

SAK 6 **VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 1 år
Som styreleder for 1 år ble foreslått Terje Kronen
Vedtak: Valgt

B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
Som styremedlem for 2 år ble foreslått Lars Stamnes
Vedtak: Valgt

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år.
Som varamedlemmer ble foreslått Øyvind Frøyland og Vibeke Grødem
Vedtak: Valgt

Nytt styre består da av følgende personer neste periode:

Styreleder:	Terje Kronen	Valgt 2025 for 1 år
Styremedlem:	Charlotte H Lothe	Valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Lars Stamnes	Valgt 2025 for 2 år
Varamedlem:	Vibeke Grødem	Valgt 2025 for 1 år
Varamedlem:	Øyvind Frøyland	Valgt 2025 for 1 år

Årsmøtet ble hevet kl. 20:12
Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Kate Gry Røed /s/	Lars Stamnes/s/
Sekretær	protokollvitne

INNKALLING TIL ÅRSMØTE
Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Neuberg gaten 10, 25. mars 2025 kl. 19.30 elektronisk via teams

---

SAKLISTE:

1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder
B) Valg av sekretær og en person til å medunderskrive protokollen
C) Registrering av stemmeberettigede
D) Godkjenning av innkalling og dagsorden

2. ÅRSBERETNING
Se vedlegg. Kun til informasjon.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024
Se vedlegg.

4. BUDSJETT 2025
Se vedlegg.

5. SAKER TIL BEHANDLING

A) UTSKIFTING AV VINDUER
Se vedlegg med bakgrunn for forslaget samt andre vurderinger knyttet til kostnadene. Se også vedlegg fra takstmann.

Alternative gjennomføringsplaner
Styret legger med dette fram tre alternativer for gjennomføring av utskiftingen. I alle alternativer blir kostnaden for sameiet fordelt etter eierbrøken, men de som har nyere vinduer for fratrekk for kostnaden som utskifting av vinduene i sin tid kostet.

Alternativ 1
Arbeidet med utskifting av vinduer starter i 2025 fem vinduer, fem i 2026, ni i 2027, ni 2028, ni i 2029 og ni i 2030. De dårligste vinduene prioriteres.
Kostnaden legges inn i budsjettet og vil medføre en økning av fellesutgiftene. Ulempen er at en slik skrittvis gjennomføring vil koste mer enn en samlet utskifting.

Alternativ 2
Arbeidet med utskifting starter i 2024 om mulig. Bakgården prioriteres. Finansieringen vil kreve at Sameiet tar opp et nytt lån, og det vil føre til en markert økning av fellesutgiftene.

Alternativ 3
En samlet utskifting av alle de gamle vinduene utsettes til 2032. De mest kritiske skadde vinduene kan eventuelt tas før. I 2032 vil tidligere nedbetalte lån være innfridd, og sameiets økonomi vil være langt lysere. Vi kan ta opp et nytt lån ute å behøve å øke fellesutgiftene.

Styrets forslag
Styret legger til grunn at det ikke er noe ønske om å øke fellesutgiftene. Det betyr at eventuelle låneopptak må vente til nåværende lån er innfridd. Samtidig vil styret minne

om vedlikeholdsplikten hver enkelt sameier har. For mange av vinduene er det sterkt behov for et malingsstrøk utendørs. Dette gjelder også de felles vinduene i trappeoppgangene. Styret kan ta ansvar for et koordinert utendørs vedlikehold av vinduene. Styret forslår alternativ 3: *En samlet utskifting av alle de gamle vinduene utsettes til 2032. De mest kritiske skadde vinduene kan eventuelt tas før.*

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder
B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
C) Valg av varamedlemmer

RUD, 15. MARS 2025

FOR STYRET I BOLIGSAMEIET
NEUBERG GATEN 10

Kate Gry Røed

BOLIGSAMEIET NEUBERG GATEN 10

ÅRSBERETNING FOR 2024

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen, Boligsameiet Neuberg gaten 10, gnr. 215, bnr. 244, org. nr.: 987 516 550 i Oslo kommune.

Sameiet, som består av 24 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.05.1988

Sameiets adresse ved forretningsfører, OAE Forretningsførsel AS, Rudssletta 12, 1351 Rud.

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets styre bestått av disse personene:

Styreleder:	Terje Kronen	Valgt 2023 for 2 år
Styremedlem:	Charlotte H Lothe	Valgt 2024 for 2 år
Styremedlem:	Lars Stamnes	Valgt 2023 for 2 år
Varamedlem:	Birgitta Hamalainen	Valgt 2024 for 1 år
Varamedlem:	Øyvind Frøyland	Valgt 2024 for 1 år

Likestilling
Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består 1 kvinne og 2 menn. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskap/revisjon:
Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert OAE Forretningsførsel AS
Revisjon: Monge Revisjon AS
Forsikring: Gjensidige Forsikring ASA, avtale 60915510167

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

Resultatregnskap og balanse ble fastsatt i overenstemmelse med styrets forslag. Årsresultatet ble anvendt i tråd med styrets forslag, se disponering i årsregnskapet/balansen.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

For låne-/og formue forhold, se oppdatert balanse som medfølger regnskapet.

3. Arbeidsmiljø

Sameiet har ikke hatt noen ansatte i året som har gått, alle tjenestene ble kjøpt inn fra eksterne selskap. Sameiet tilstreber imidlertid å tilrettelegge arbeidsmiljøet iht. lover og regler. Det er ikke iverksatt spesielle arbeidsmiljøtiltak i året som har gått.

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

Styret har i 2024 avholdt 7 styremøter. I tillegg er en rekke saker blitt avklart ved bruk av e-post. Varamedlemmene har deltatt på alle styremøtene.

I tillegg til ordinær drift har styret arbeidet med følgende hovedsaker:

5.1 Utskifting av gamle vinduer

Flere sameiere har ønsket utskifting av deres gamle vinduer. Styret har identifisert 46 gamle vinduer, de fleste i bakgården. I tillegg kommer vinduene i trappeoppgangene. Styret har innhentet tilbud fra ulike leverandører om utskifting av gamle vinduer og har i tråd med vedtaket på årsmøtet i 2024 engasjert en takstmann for å foreta en tilstandsvurdering av de gamle vinduene. Styret legger fram en sak på årsmøtet i 2025 om veien videre med utskifting av gamle vinduer.
Styret har i sendt ut en presisering av vedlikeholdsplikten som påhviler hver sameier.

5.2 Reseksjonering

Styret har fulgt opp vedtaket på årsmøtet i 2024 om å jobbe videre med et forslag til en eventuell reseksjonering. Det viser seg at det er vanskelig å komme utenom betydelige kostnader til en ny oppmåling av leilighetene. Selv om nåværende eierbrøker neppe er helt riktig, vil styret ikke fremme forslag om reseksjonering.

5.3 Reduserte felleskostnader

Styret har fortsatt arbeidet med å se på mulighetene for reduserte felleskostnadene. Men det viste seg vanskelig å få en lavere forsikringspremie og få en gunstigere strømavtale.

5.4 Dugnader og vaktmestertjeneste

Styret har som vanlig organisert dugnader både om våren og høsten. Oppmøtet har vært bra. Vaktmestertjenesten har fungert noenlunde tilfredsstillende i 2024, men ikke alle stiller opp. Dette gjelder særlig seksjoner som blir leid bort.

5.5 Vedlikeholdstiltak

Årsmøtet vedtok et stramt budsjett for 2024. Særlig var det satt av lite til posten «Drift og vedlikehold». For å bidra til å holde kostnadene nede, inngikk styret avtale om å begrense kontroll av brannvarslingsanlegget til annet hvert år.
I 2024 har noen av sameierne reparert et vindu i oppgang A og et vindu i gangen på loftet i bakgården. Reparasjon av pussen på bakgårdens fasade mot vest har blitt utsatt.
I 2024 oppsto det en rekke feil på porttelefonen. Disse har blitt rettet opp, men disse feilene påførte sameiet utgifter vi ikke hadde budsjettert med.

5.6 Avvikling av felles vaskemaskin.

Den felles vaskemaskinen fikk en feil, og utgiftene til å reparere var så vidt høye at styret gikk inn for å avvikle tilbudet om felles vaskemaskin. Det var bare tre brukere.

5.7 Diverse

I forbindelse med oppussing av badet i seksjon 13 ble det avdekket en svakhet i en bærevegg. Styret forsikret seg om at ikke den hadde virkninger på selve konstruksjonen i bakgården.
Styret har utarbeidet en branninstruks som er sendt til eierne og leietakerne av seksjonene.

6. Overdragelse av seksjoner/andeler

Sameiet har i perioden hatt 3 eierskifter, snr. 24 med overtagelse 05.01.2024, snr. 05 med overtagelse 01.05.2024 og snr. 18 med overtagelse 15.11.2024SnartHelg

OSLO, 29. JANUAR 2025

FOR STYRET I

BOLIGSAMEIET NEUBERGGATEN 10

Terje Kronen/S/ Lars Stamnes /S/ Charlotte H Lothe/s/

BOLIGSAMEIET NEUBERGT. 10

RESULTAT	NOTE	REGNSKAP 2024	BUDSJETT 2024	REGNSKAP 2023
DRIFTSINNTEKTER				
Felleskostnader		1 433 076	1 433 076	1 433 076
Fellesanlegg tv/nett		104 700	104 700	157 248
Vaske tjeneste		350	0	1 270
FK Vaktmestertjeneste		15 000	15 000	15 000
Ekstra innbet. Utskifting vinduer		0	270 000	37 260
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 553 126**	**1 822 776**	**1 643 854**
DRIFTSUTGIFTER				
Strøm		16 620	30 000	14 494
Drift og vedlikehold	2	38 032	295 000	112 908
Fellesanlegg tv/nett		104 700	104 700	115 269
Forretningsførerhonorar		60 104	58 352	56 520
Revisjon	3	5 565	12 000	11 875
Vaktmestertjenester		4 800	5 000	3 600
Renhold		39 888	39 888	44 352
Andre driftskostnader	4	12 412	10 000	8 327
Forsikringer + egenandel kr. 10.000		182 707	172 707	167 337
Kommunale avgifter		310 530	313 842	261 535
SUM DRIFTSUTGIFTER		**775 359**	**1 041 489**	**796 217**
RESULTAT FØR FINANSPOSTER		**777 767**	**781 287**	**847 637**
FINANSPOSTER				
Renteinntekter		1 555	0	919
Kundeutbytte Gjensidige		17 248	16 000	16 281
Renteutgifter		-198 866	-200 034	-211 005
SUM FINANSPOSTER		**-180 063**	**-184 034**	**-193 805**
ÅRETS RESULTAT	5	**597 704**	**597 253**	**653 832**
Avdrag		-679 442	592 476	-478 083

Transaksjon 09222115557540780767 Signert OFA, TK, LS, CHL

BOLIGSAMEIET NEUBERGGT. 10

BALANSE	NOTE	2024	2023
OMLØPSMIDLER:			
Restanse fellesutgifter		10 398	0
Forskuddsbetalte kostnader		222 976	198 883
Bankinnskudd		158 685	264 931
SUM OMLØPSMIDLER		**392 059**	**463 814**
SUM EIENDELER		**392 059**	**463 814**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	-1 964 283	-2 561 988
SUM EGENKAPITAL		-1 964 283	-2 561 988
GJELD			
Gjeldsbrevlån Handelsbanken	6	2 118 945	2 798 387
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 118 945**	**2 798 387**
Påløpne ikke forfalte renter		12 073	29 489
Annen påløpt kostnad		4 800	680
Forskuddsbetalte fellesutgifter		20 840	7 832
Leverandørgjeld		199 684	189 414
SUM KORTS.GJELD		**237 397**	**227 415**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**392 059**	**463 814**

Oslo,

Terje Kronen
Styreleder

Charlotte H Lothe
Styremedlem

Lars Stamnes
Styremedlem

Transaksjon 09222115557540780767 Signert OFA, TK, LS, CHL

BOLIGSAMEIET NEUBERGGT. 10

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

Note 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak.
Samiet har ingen ansatte og er ikke forpliktet til å opprette obligatorisk tjenestepensjon i henhold til lov om OTP

Note 2 VEDLIKEHOLD/DRIFT

Utlegg Birgitte - Juletre	800
Utlegg Lie	180
Utlegg Tønjum - Strømiddel	109
Utlegg Birgitta - Filter avfukter	948
Utlegg Birgitta - Blomster	5 086
Utlegg Birgitta - Rottefelle	150
Utlegg Liaplass - Maling	980
Utlegg Lothe - Bevertning høstdugnad	291
Scandinavian Technology AS - Feilsøk og rep av porttele	11 150
Ingeborg Beslag & Låssystemer AS - Dårlig sluttstykke p	11 552
Utlegg Neset - Lyspærer	37
Utlegg Birgitta - Ledpære	91
Utlegg Birgitta - Juletre	890
Låsia AS - Feilsøk på ringetablå	2 884
Låsia AS - Utbedre postsonesylinder i oppgang 10C	2 884
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**38 032**

Note 3 REVISJONSHONORAR

Revisjonshonorar er utbetalt med kr 5 565,-. Dette er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

OAE - øvrig internfakturering	3 750
Porto/kopiering/bankgebyrer	8 662
SUM ANDRE DRIFTSKOSTN.	**12 412**

Note 5 ANNEN EGENKAPITAL

Saldo 01.01	-2 561 988
Årets resultat	597 704
Saldo 31.12	**-1 964 283**

Note 6 HANDELSBANKEN - GJELDSBREVLÅN

Lån	**80078**	**24598**	**56508**	**Sum**
Saldo 01.01	296 424	516 425	1 985 538	2 798 387
Opptak nytt lån	0	0	0	0
Avdrag	-296 424	-155 150	-227 868	-679 442
Saldo 31.12	**0**	**361 275**	**1 757 670**	**2 118 945**
Innfrielsesdato	30.12.2024	30.06.2027	01.10.2030	
Opprinnelig lånebeløp	2,6 mill.	1,2 mill.	2,7 mill.	

Usikrede annuitetslån, p.t. 8,25 % rente/ 8,25 % rente/ 8,00 % rente

Transaksjon 09222115557540780767 Signert OFA, TK, LS, CHL

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557540780767

Dokument

020_Regnskap 2024_1
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-03-05 12:54:30 CET (+0100) av OAE Forretningsførsel AS (OFA)
Ferdigstilt den 2025-03-05 16:05:47 CET (+0100)

Underskriverne

OAE Forretningsførsel AS (OFA)
OAE Forretningsførsel AS
Organisasjonsnr. 921568355
post@oae.no
Signert 2025-03-05 12:54:30 CET (+0100)

Terje Kronen (TK)
Boligsameiet Neuberg gaten 10
terje.kronen@gmail.com
+4797514683
Signert 2025-03-05 14:04:19 CET (+0100)

Lars Stamnes (LS)
Boligsameiet Neuberg gaten 10
lars.stamnes@icloud.com
+4797196529
Signert 2025-03-05 16:05:47 CET (+0100)

Charlotte Hegg Lothe (CHL)
Boligsameiet Neuberg gaten 10
lothe.charlotte@gmail.com
+4799556570
Signert 2025-03-05 13:00:03 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



AuditUs DA
Revisjon og Regnskap

Monge Revisjon -
Lill Ann Monge
Org.nr. 919 260 017

Til Sameiermøtet i Sameiet Neuberggt. 10

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon
Jeg har revidert Sameiet Neuberggt. 10 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr.597 704. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
Etter min mening er

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

Grunnlag for konklusjonen
Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Jeg er uavhengig av sameiet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og jeg har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter min vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet
Styret og forretningsfører (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
Mitt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder min konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer.

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifiserer min konklusjon om årsregnskapet. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Monge Revisjon
Ski, 14.03.2025

Lill Ann Monge
Statsautorisert revisor

MONGE REVISJON – Lill Ann Monge
org.nr. 919 260 017 MVA

Ski Næringspark
Anolitveien 4
1400 SKI

Telefon: 922 21 793
Email: lam@auditus.no

Medlem av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsfører

BOLIGSAMEIET NEUBERGGT. 10

BUDSJETT	2025	
DRIFTSINNTEKTER		
Inntekter fellesutgifter	1 433 076	
Fellesanlegg tv/nett	123 450	**.
FK Vaktmestertjeneste	15 000	
Andre inntekter	0	
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1 571 526**	
DRIFTSUTGIFTER		
Strøm	30 000	
Drift og vedlikehold	130 000	
Fellesanlegg tv/nett	123 450	
Forretningsførerhonorar	63 100	
Revisjon	6 000	
Vaktmestertjenester	5 000	
Renhold	41 700	
Andre driftskostnader	10 000	
Forsikringer	196 800	
Kommunale avgifter	372 636	Økning 20%
SUM DRIFTSUTGIFTER	**978 686**	
RESULTAT FØR FINANSPOSTER	**592 840**	
FINANSPOSTER		
Renteinntekter	0	
Kundeutbytte Gjensidige	17 000	
Renter lån	-158 697	
SUM FINANSPOSTER	**-141 697**	
ÅRETS RESULTAT	**451 143**	
Avdrag lån	382 243	

** økes med kr 75,- fra 1/5

Sameiet Neuberggt. 10

VEDLEGG TIL SAK 5A) UTSKIFTING AV VINDUER

Styret viser til vedtak på årsmøtet i 2024:

> *Vedtak: Styrets forslag ble ikke vedtatt. Det ble imidlertid foreslått og gitt styret fullmakt til å identifisere hvilke vinduer som må skiftes og sette opp en prioriteringsliste for tiltaket. Finansiering av tiltaket må skje via felleskostnadene, enten ved engangsinnbetaling eller sparing via økte felleskostnader.*

Tilstandsvurdering

Vedlagte tilstandsvurdering foretatt av takstmann Marcus Tran viser at alle de gamle vinduene kan være modne for utskifting, men enkelte vinduer er i dårligere forfatning enn andre. Generelt er ikke vinduene i så dårlig forfatning at de kan falle ut.

Takstmannen gjorde oss også oppmerksom på at vinduene i trappeoppgangen er så gamle at de også kan være modne forskifting.

Kostnader

Styret har innhentet tre tilbud på nye vinduer som er tilpasset bygningen og er lik de vi allerede har. Vi viser her til sak som ble fremmet på forrige årsmøtet. Ett av tilbudene går ut på rehabilitering av de gamle vinduene og et ekstra varevindu i tråd med anbefaling fra byantikvaren.

Tilbudene er ikke lette å sammenligne, men vi må regne med en kostnad på ca. 30 000 kr. per vindu. I tillegg kommer kostnaden med installasjon.

Utskifting av i alt 46 vinduer vil komme på ca. 1,4 mill. kr.

Styret har ikke innhentet anbud for installasjonen av vinduene. Her vil det trolig ha stor betydning om det må settes opp stillaser eller ikke.

Muligheter for støtte

Oslo kommune lanserte i januar en ny støtteordning for utskifting av vinduer. Tilskuddsordningen dekker 20 prosent av kostnadene for bytte av gamle dører og vinduer til energieffektive vinduer og dører. Den nye ordningen skal utfylle den statlige støtteordningen fra Enova, som støtter borettslag og sameier som gjør omfattende energioppgraderinger. For bygg på gul liste, som Neuberggt. 10, har Oslo kommune en ordning som stiller noe lavere tekniske krav til vinduene, og kommunen støtter vinduene med 15 prosent av kostnaden.
https://www.klimaoslo.no/oslo-kommune-stotter-energieffektive-vinduer-og-dorer/

Enova har en støtteordning for «oppgradering av bygningskroppen». Hvis dør- og vindusbytte er en del av et større prosjekt der du oppgraderer bygningskroppen, er det mulig å få inntil 150 000 kroner i støtte. Siden en fullstendig oppgradering av bygningskroppen ikke er aktuelt for Sameiet Neuberggt. 10, vil Enovas støtteordning ikke være aktuell.

Eksisterende lån

Sameiet har nå to gjenstående lån (annuitetslån):

9041.72.24598 stort kr. 361275 må innfris innen 30.6.2027

9490.70.56508 stort kr. 1.757.670,00 må innfris innen 1.10.2030

Alternative gjennomføringsplaner
Styret legger med dette fram tre alternativer for gjennomføring av utskiftingen. I alle alternativer blir kostnaden for sameiet fordelt etter eierbrøken, men de som har nyere vinduer for fratrekk for kostnaden som utskifting av vinduene i sin tid kostet.

Alternativ 1
Arbeidet med utskifting av vinduer starter i 2025 fem vinduer, fem i 2026, ni i 2027, ni 2028, ni i 2029 og ni i 2030. De dårligste vinduene prioriteres.

Kostnaden legges inn i budsjettet og vil medføre en økning av fellesutgiftene. Ulempen er at en slik skrittvis gjennomføring vil koste mer enn en samlet utskifting.

Alternativ 2
Arbeidet med utskifting starter i 2024 om mulig. Bakgården prioriteres. Finansieringen vil kreve at Sameiet tar opp et nytt lån, og det vil føre til en markert økning av fellesutgiftene.

Alternativ 3
En samlet utskifting av alle de gamle vinduene utsettes til 2032. De mest kritiske skadde vinduene kan eventuelt tas før. I 2032 vil tidligere nedbetalte lån være innfridd, og sameiets økonomi vil være langt lysere. Vi kan ta opp et nytt lån ute å behøve å øke fellesutgiftene.

Styrets forslag

Styret legger til grunn at det ikke er noe ønske om å øke fellesutgiftene. Det betyr at eventuelle låneopptak må vente til nåværende lån er innfridd. Samtidig vil styret minne om vedlikeholdsplikten hver enkelt sameier har. For mange av vinduene er det sterkt behov for et malingsstrøk utendørs. Dette gjelder også de felles vinduene i trappeoppgangene. Styret kan ta ansvar for et koordinert utendørs vedlikehold av vinduene. Styret forslår alternativ 3:

En samlet utskifting av alle de gamle vinduene utsettes til 2032. De mest kritiske skadde vinduene kan eventuelt tas før.

Norsk takst

Befaringsrapport

Tilstandsvurdering av vinduer i Neubergata 10 A/B/C

Neubergata 10, 0367
OSLO kommune
gnr. 215, bnr. 244



Befaringsdato: 23.10.2024 **Rapportdato:** 01.11.2024 **Oppdragsnr.:** 22358-1006 **Referansenummer:** TC4786

Autorisert foretak: Prans Takst og Eiendom AS **Vår ref:**

Gyldig rapport
01.11.2024
Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

PRAN´S
TAKST OG EIENDOM AS

Rapportansvarlig



Marcus Pran
Uavhengig Takstingeniør
marcus@pran.no
990 40 574

Norsk takst

BVN BYGGEBRANSJENS VÅTROMSNORM

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Beskrivelser

BESKRIVELSE AV OPPDRAGET

NEUBERGGATA 10

Prans Takst og Eiendom er engasjert av styret i Sameiet Neuberggaten 10 for å vurdere tilstanden på et utvalg av vinduene i sameiet.
For befaringen har styret valgt ut seks vinduer for en grundig tilstandsvurdering.

Sameiet Neuberggaten 10 består av to bygninger med boliger fordelt over fem etasjer, samt et forretningslokale i første etasje. Eiendommen, som ble oppført i 1898, har tre oppganger: A, B og C.

Hoveddelen av vinduene er utformet som krysspostvinduer uten underdelte rammer, en stil som ble vanlig fra 1870-80-årene og som er typisk for Oslos murgårdsbebyggelse (ref. Byantikvarens vindusveileder, "Bygg og Bevar").

De eldste vinduene har rammer med ettlags glass ytterst og et varevindu innenfor. Disse ytre vinduene er originale fra byggeåret og består av solid treverk, mest sannsynlig kjerneved av furu, med beslag og hengsler fra samme tid.

Kvaliteten på vinduene varierer, ettersom mange av dem er blitt skiftet ut de siste 20-30 årene. Dette skyldes at seksjonseiere har hatt praksis med å bytte vinduer ved behov eller i forbindelse med oppgraderinger av leilighetene.

Ettersom bygget står på Byantikvarens gule liste, må Byantikvaren involveres ved endringer som gjelder vinduene. Det er sannsynlig at utskifting eller installasjon av nye vinduer vil kreve søknad til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

VINDU - VD-1

NEUBERGGATA 10 A

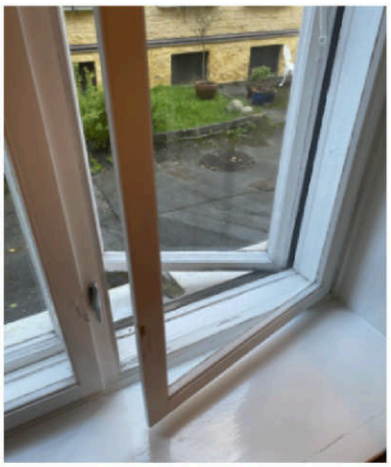
Leilighet 1 etg H0101

Type: Kryssspost vindu uten underdeling av ramme.
Utførelse: Tre i karm og rammer og ettermontert innvendig varevindu
Glass: Enkle glass i begge
Beslag: Vindushasper og hjørnejern

Fuktmåling: Forhøyede verdier i nedre karm og ramme

Skader: Karmer og rammer er værslitte og oppsprukket. Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. beslag er stedvis glipper mot karm og i ferd med å løsne.

Observasjoner: Det registrert utettheter mellom karm og ramme. det er manglende tettelister og vinduene trekker og er lite energieffektive.
Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.





Luft lekksje og utvendig slitasje



Fuktmålinger

VINDU - VD-2

NEUBERGGATA 10 B

Leilighet 1 etg H0101

Type: Krysspost vindu uten underdeling av ramme.
Utførelse: Tre i karm og rammer og ettermontert innvendig varevindu
Glass: Enkle glass i begge
Beslag: Vindushasper og hjørnejern

Fuktmåling: Ingen forhøyede verdier målt

Skader: Karmer og rammer er værslitte og med sprekker. Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og sprukket. beslag er stedvis slitt.

Observasjoner: Det registrert utettheter mellom karm og ramme. det er manglende tettelister og vinduene trekker og er lite energieffektive.
Vindu var vanskelig å åpne pga maling mellom karm og vindusramme.



Vindu i stue



Detaljer vindu i stue

VINDU - VD-3

NEUBERGGATA 10B

Leilighet 3 etg H0301

Type: Krysspost vindu uten underdeling av ramme.
Utførelse: Tre i karm og rammer og ettermontert innvendig varevindu
Glass: Enkle glass i begge
Beslag: Vindushasper og hjørnejern

Fuktmåling: Ingen forhøyede verdier målt

Skader: Karmer og rammer er værslitte og med sprekker og avflasset maling. Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og sprukket. beslag er stedvis slitt.

Observasjoner: Det registrert utettheter mellom karm og ramme. det er manglende tettelister og vinduene trekker og er lite energieffektive.



Vindu stue



Detaljer utvendig og innvendig

VINDU - VD-4

NEUBERGGATA 10B

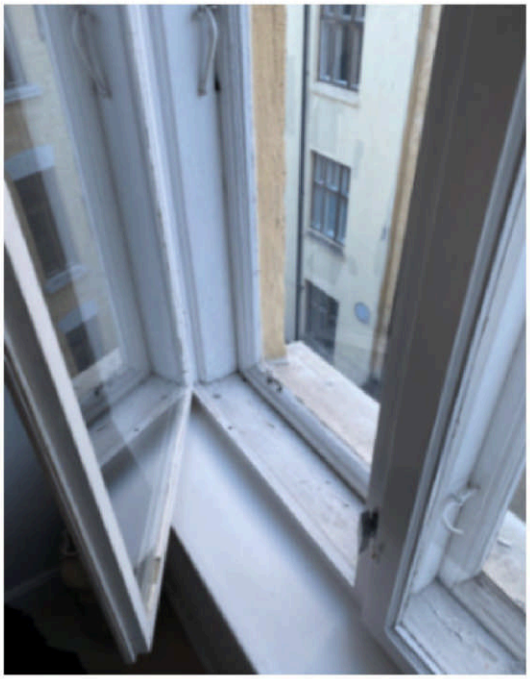
Leilighet 4 etg H0401

Type: Krysspost vindu uten underdeling av ramme.
Utførelse: Tre i karm og rammer og ettermontert innvendig varevindu
Glass: Enkle glass i begge
Beslag: Vindushasper og hjørnejern

Fuktmåling: Ingen forhøyede verdier målt

Skader: Karmer og rammer er værslitte og med sprekker. Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og sprukket. beslag er stedvis slitt.

Observasjoner: Det registrert utettheter mellom karm og ramme. det er manglende tettelister og vinduene trekker og er lite energieffektive.



Varevindu og yttre ramme og karm



Avskalling rust og skader på ramme, karm og beslag

VINDU - VD-5

NEUBERGGATA 10C

Leilighet 4 etg H0401

Type: Krysspost vindu uten underdeling av ramme.
Utførelse: Tre i karm og rammer og ettermontert innvendig varevindu
Glass: Enkle glass i begge
Beslag: Vindushasper og hjørnejern

Fuktmåling: Ingen forhøyede verdier målt

Skader: Karmer og rammer er værslitte og med sprekker. Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og sprukket. beslag er slitte og ett hengsel er løsnet fra karm. Vinduet er vanskelig å åpne og lukke, og med løst hengsel er det økt risiko for at vindusrammen kan løsne helt og falle ned.

Observasjoner: Det registrert utettheter mellom karm og ramme. det er manglende tettelister og vinduene trekker og er lite energieffektive.
Bare ett vindu kunne åpnes og var løsnet fra karm ved hengsel.



Eneste vindu som kan åpnes, har løst hengsel i topp



Skader på karm ramme og beslag

VINDU - VD-6

NEUBERGGATA 10C

Leilighet etg H0101

Kun vurdert fra utsiden.

Type: Krysspost vindu uten underdeling av ramme.
Utførelse: Tre i karm og rammer og ettermontert innvendig varevindu
Glass: Enkle glass i begge
Beslag: Vindushasper og hjørnejern

Fuktmåling: Ingen forhøyede verdier målt

Skader: Karmer og rammer er værslitte og med sprekker, deler av ramme mangler større treflis. Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og sprukket. beslag er slitte og noen er byttet med nyere beslag på karm hjørner.

Observasjoner: Det registrert utettheter mellom karm og ramme. det er manglende tettelister og vinduene trekker og er lite energieffektive.



Åpning mellom karm og yttervegg, løs kitt og nyere beslag



Nyere beslag og manglende flis på karm

VINDU - VD-7

NEUBERGGATA 10, fellesareal

Trappoppgang A

Kun vurdert fra utsiden.

Type: Kryssspost vindu uten underdeling av ramme.
Utførelse: Tre i karm og rammer, med kunstglass.
Glass: Enkle glass
Beslag: Vindushasper og hjørnejern

Fuktmåling: Ingen forhøyede verdier målt

Skader: Karmer og rammer er værslitte og med sprekker. Deler av ramme mangler større treflis. Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og sprukket. beslag er slitte og noen er byttet med nyere beslag på karm hjørner.

Observasjoner: Det registrert utettheter mellom karm og ramme. det er manglende tettelister og vinduene trekker og er lite energieffektive.



Nedre karm og ramme.



Manglende tre fliser på ramme

KONKLUSJON

De besiktigede vinduene er preget av manglende vedlikehold, de er i dag ubeskyttet og vil, raskere en tidligere, utvikle skader som ytterligere vil gå utover vinduenes konstuksjon og evne til å bære seg selv.

Bunnkarm i hulrommet mellom ytre vindu og varevindu har flere steder synlige tegn på fuktskader, men det er bare målt fukt i treverket i et vindu under befaringen.

Slik vinduene står i dag, har de minimal isolasjonsevne og bidrar til betydelig varmetap fra seksjonene.

Det er utettheter, sprekker og avskalling av murpuss i overgangen mellom karm og yttervegg, dette gir økt risiko for skader på murfasader og innfesting av vinduer.

HMS (Helse Miljø og Sikkerhet): Det er registrert flere beslag som er løse eller har dårlig feste, dette inebærer en risiko for at de kan falle ut og ned ved bruk, det samme gjelder tørr og løs kitt som er i ferd med å løsne helt flere steder.

Det anbefales sterkt at sameiet iverksetter et prosjekt for utskifting av vinduer, og gjør særlig oppmerksom på det kommunale regelverket for bygninger på Byantikvarens gule liste. Byantikvarens hovedregel er at at opprinnelige eller eldre, bevaringsverdige vinduer skal bevares og settes i stand framfor å skiftes ut. og at dette arbeidet krever søknad til Plan-og bygningsetaten i Oslo.

Anbefaler at man setter seg inn i Byantikvarens veileder for vinduer på eldre bygg:

https://byggogbevar.no/pusse-opp/vindu-doer/artikler/vindusveileder-fra-byantikvaren-i-oslo/

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Fra	Til	Til stede	
23.10.2024	09:00	11:00	Marcus Pran	Takstingeniør
			Terje Kronen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	215	244	0	801 m²	IKKE OPPGITT	Ikke relevant

Adresse
Neubergata 10

Kommentar
Oppdrag for Sameiet Neuberggt. 10

Boligselskap
Sameiet Neuberggt. 10

Organisasjonsnr
987516550

Beregninger

Beregninger

Beskrivelse	Beløp
Beregninger Ikke del av oppdraget	0

Forutsetninger

Forutsetning

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instrukser og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivaretatt gjennom takstingeniørens egne rutiner.

Egne forutsetninger

Vurderingen av vinduene på eiendommen er utført ved hjelp av stikkprøver, der de eldste vinduene har vært i fokus. Dette betyr at vinduer av nyere dato ikke har blitt inkludert i vurderingen. Styret har stått for utvelgelsen av de vinduene som ble vurdert.

Det er verdt å merke seg at oppdraget ikke omfatter beregning av kostnader knyttet til utskifting eller reparasjon av vinduer. Videre er det heller ikke en del av oppdraget å foreslå konkrete prosjekter for dette formålet.

I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseierne har rett til å møte ved fullmektig. Eventuell navneseddelen med fullmakt leveres møteleder.

FULLMAKT:

Navn: .....

gis herved fullmakt til å møte på årsmøte i Boligsameiet Neuberggaten 10

Dato, den .....

....

Underskrift (seksjonseier) Gjentas med blokkbokstaver

VAKTMESTERORDNING

Hvem har vaktmestertjeneste?

Se på oppslagstavlen i porten hvor det vil stå en ”huskelapp” om hvem som har ”tjeneste”. Navnelister med tidspunkt for tjenestene sendes alltid ut ved nyttårstider. Når noen flytter ut eller bytter bort sin tjeneste, oppdaterer styret listen og sender ut en ny. Passer ikke perioden for deg, spør i god tid om noen som er satt opp etter deg på listen kan bytte periode. Styret gis deretter beskjed. Unnlater man å gjennomføre tjenesten, vil man bli pålagt å betale et gebyr for arbeidet som skulle vært gjennomført.

Hva skal gjøres?

Vaktmestertjenesten består i å spyle og kost bakgård og portrom Neuberg gt. 10. Måke snø i bakgård, strø salt om nødvendig. Ved snøfall på natten, bør snømåking mellom gårdene gjøres før kl. 0800. Vanne blomster. Klippe plener. Skifte lyspærer. Holde vaskekjelleren ren.

Hvor finnes utstyr til å utføre tjenesten?

Snøskuffe, spader, markeringsstaver, ishakke, salt, koster, gressklipper, høytrykksspyler osv. finnes ved nedgang til kjeller i forgård ved søppelkassene. Lyspærer finnes i hyllen ved nedgang til vaskekjeller; sparepærer til utebelysning og vanlig 60W-pærer til lys i oppganger. Være vennlig si fra til styret når siste lyspære brukes. Vannslange til bruk ved spyling av gårdsrom finnes i vaskekjelleren i C-oppgang.

Henting av mer enn vanlig husholdningsavfall

Renholdsverket har et tilbud om kjøp av merkelapper som kan klistres på søppelsekker. Merkelapper kan kjøpes av styret à kr. 20,-. Skal man ha mange merkelapper, selges dette hos bl. a Statoil og Shell på Majorstua. Renholdsverket henter merkede søppelsekker. Pass på at sekkene ikke er for fulle – de må tapes/snøres igjen på toppen.

Hvem tømmer papircontainerne?

Transportsentralen tømmer papircontainerne hver mandag. Det henstilles til alle om IKKE å legge husholdningsavfall i papircontainerne – kun papp og papir.

Vaskekjeller

Vaskekjelleren skal rengjøres grundig hver 2. uke, kostes og spyles. Vaskemaskin, tørkeskap og trommel rengjøres.

For at den frivillige vaktmestertjenesten skal fungere, er det viktig at alle følger opp sine plikter i de 14 dagene den pågår! Dette er den enkeltes lille bidrag til å opprettholde standard og trivsel i Sameiet Neuberg gt. 10.
Va
Hilsen styret

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Sandvika,
Sandviksveien 147, POST BOKS 103 1300 SANDVIKA

Dato 09.07.2025

Sidenr. 1 00921568355

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 67556130

Oae Forretningsførsel AS
Epost:
post@oae.no

Kontoeier er: Sameiet Neuberggt. 10, c/o OAE Forretningsførsel AS, Rudssletta 12

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9041.72.24598

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 294.748,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	8,250 %
Ny rente fra 24.07.2025	8,000 %
Ny eff. rente 24.07.2025	8,450 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	2 år
Innfrielsesdato	30.06.2027
Første forfall	30.09.2025
Terminlengde	3 mnd
Terminbeløp	kr 40.351 frem til 24.07.2025
Terminomkostninger	kr 75
Utbetalingsdato	29.08.2017

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
24.07.2025	NY ORDINÆR RENTESATS :			8,000 %		
24.07.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			40.243	(RENTER OG AVDRAG)	
30.09.2025	40.318	5.992	75		34.251	260.497
30.12.2025	40.318	5.196	75		35.047	225.450
SUM 2025	80.636	11.188	150		69.298	225.450
30.03.2026	40.318	4.447	75		35.796	189.654
30.06.2026	40.318	3.824	75		36.419	153.235
30.09.2026	40.318	3.090	75		37.153	116.082
30.12.2026	40.318	2.315	75		37.928	78.154
SUM 2026	161.272	13.676	300		147.296	78.154
SUM 2027	80.641	2.337	150		78.154	0
TOTAL	322.549	27.201	600		294.748	0

Handelsbanken

Retur: Handelsbanken, Sandvika,
Sandviksveien 147, POST BOKS 103 1300 SANDVIKA

Dato 09.07.2025

Sidenr. 1 00921568355

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 67556130

Oae Forretningsførsel AS
Epost:
post@oae.no

Kontoeier er: Sameiet Neuberggt. 10, c/o OAE Forretningsførsel AS, Rudssletta 12

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9490.70.56508

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 1.615.927,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	8,000 %
Ny rente fra 24.07.2025	7,750 %
Ny eff. rente 24.07.2025	8,160 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	5 år og 3 mnd
Innfrielsesdato	01.10.2030
Første forfall	01.08.2025
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 31.513 frem til 24.07.2025
Terminomkostninger	kr 90
Utbetalingsdato	06.10.2020

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

Nedbetalingsplanen forutsetter at alle terminer blir betalt ved forfall.
Ved utregning er det ikke tatt hensyn til forsinkelsesrenter,
purreomkostninger o.a., samt eventuelle restanser.

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
24.07.2025	NY ORDINÆR RENTESATS			: 7,750 %		
24.07.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			31.308	(RENTER OG AVDRAG)	
01.08.2025	31.398	10.890	90		20.418	1.595.509
01.09.2025	31.398	10.502	90		20.806	1.574.703
01.10.2025	31.398	10.031	90		21.277	1.553.426
01.11.2025	31.398	10.225	90		21.083	1.532.343
01.12.2025	31.398	9.761	90		21.547	1.510.796
SUM 2025	156.990	51.409	450		105.131	1.510.796
01.01.2026	31.398	9.944	90		21.364	1.489.432
01.02.2026	31.398	9.804	90		21.504	1.467.928
01.03.2026	31.398	8.727	90		22.581	1.445.347
01.04.2026	31.398	9.514	90		21.794	1.423.553
01.05.2026	31.398	9.067	90		22.241	1.401.312
01.06.2026	31.398	9.224	90		22.084	1.379.228
01.07.2026	31.398	8.786	90		22.522	1.356.706
01.08.2026	31.398	8.930	90		22.378	1.334.328
01.09.2026	31.398	8.782	90		22.526	1.311.802
01.10.2026	31.398	8.356	90		22.952	1.288.850
01.11.2026	31.398	8.484	90		22.824	1.266.026
01.12.2026	31.398	8.064	90		23.244	1.242.782
SUM 2026	376.776	107.682	1.080		268.014	1.242.782
SUM 2027	376.776	86.158	1.080		289.538	953.244
SUM 2028	376.776	62.947	1.080		312.749	640.495
SUM 2029	376.776	37.773	1.080		337.923	302.572
SUM 2030	314.314	10.842	900		302.572	0
TOTAL	1.978.408	356.811	5.670		1.615.927	0

Neuberggata 10A

Nabolaget Frogner stadion/Majorstuen sør - vurdert av 145 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	8 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	9 min 0.8 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	18 min 1.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	12 min 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Frogner stadion Linje 12N, 20	3 min 0.3 km
Frogner stadion Linje 12	3 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.1 km

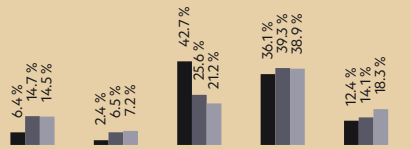
BARNEHAGER

Frogner barnehage (0-5 år) 66 barn	3 min 0.2 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år) 38 barn	3 min 0.3 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Neuberggt.	2 min
Kiwi Sorgenfrigata	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Frogner stadion/Majorstue	1 753	1 167
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg	5 min
Den tysk-norske	5 min
Artesia Trening	4 min
Barry´s Colosseum	6 min

«Sentralt og hyggelig, store grønne lunger»

— Sitat fra en lokalkjent

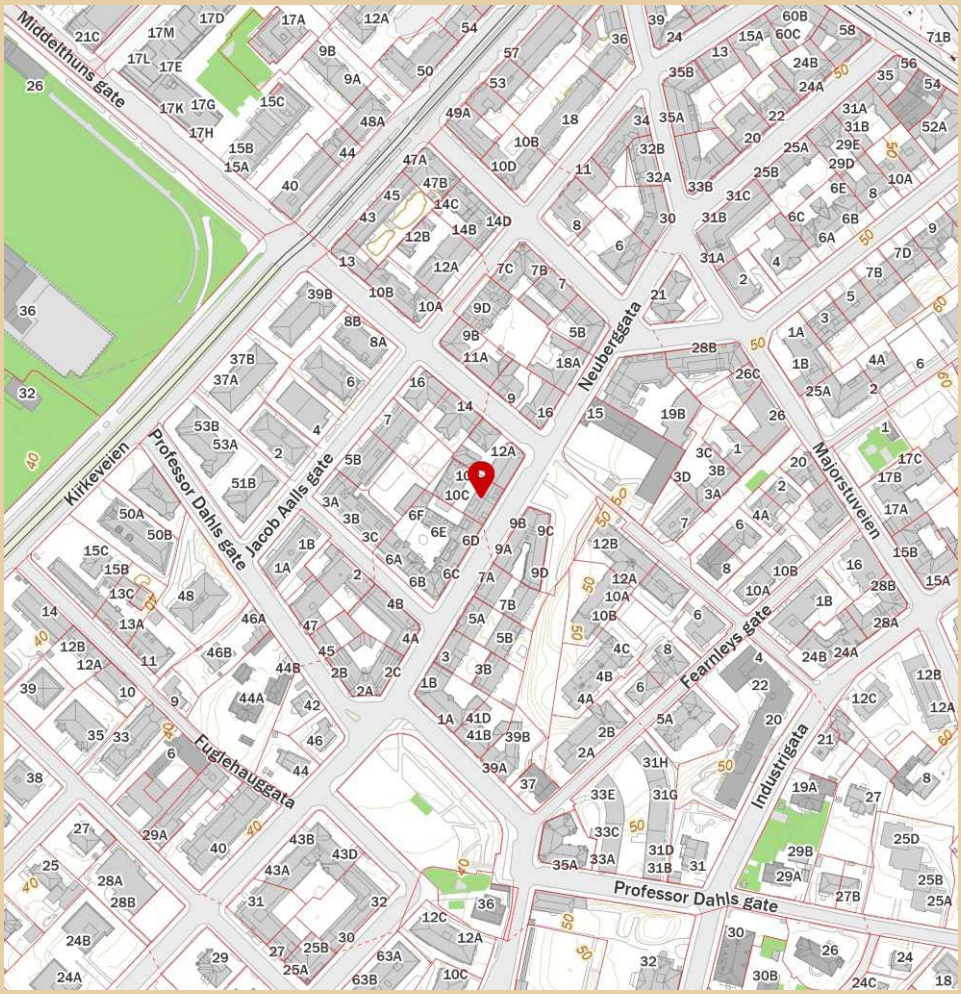
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

—

Serveringstilbud
Meget 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 2025

Neuberggata 10A

Nabolaget Frogner stadion/Majorstuen sør - vurdert av 145 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	8 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	9 min 0.8 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	18 min 1.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	12 min 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Frogner stadion Linje 12N, 20	3 min 0.3 km
Frogner stadion Linje 12	3 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.1 km

BARNEHAGER

Frogner barnehage (0-5 år) 66 barn	3 min 0.2 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år) 38 barn	3 min 0.3 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Neuberggt.	2 min
Kiwi Sorgenfrigata	4 min

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 2025

VARER/TJENESTER

Valkyrien	6 min
Apotek 1 Sfinxen	6 min
Vinmonopolet Valkyrien	6 min

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg	5 min
Den tysk-norske	5 min
Artesia Trening	4 min
Barry´s Colosseum	6 min

«Sentralt og hyggelig, store grønne lunger»

— Sitat fra en lokalkjent

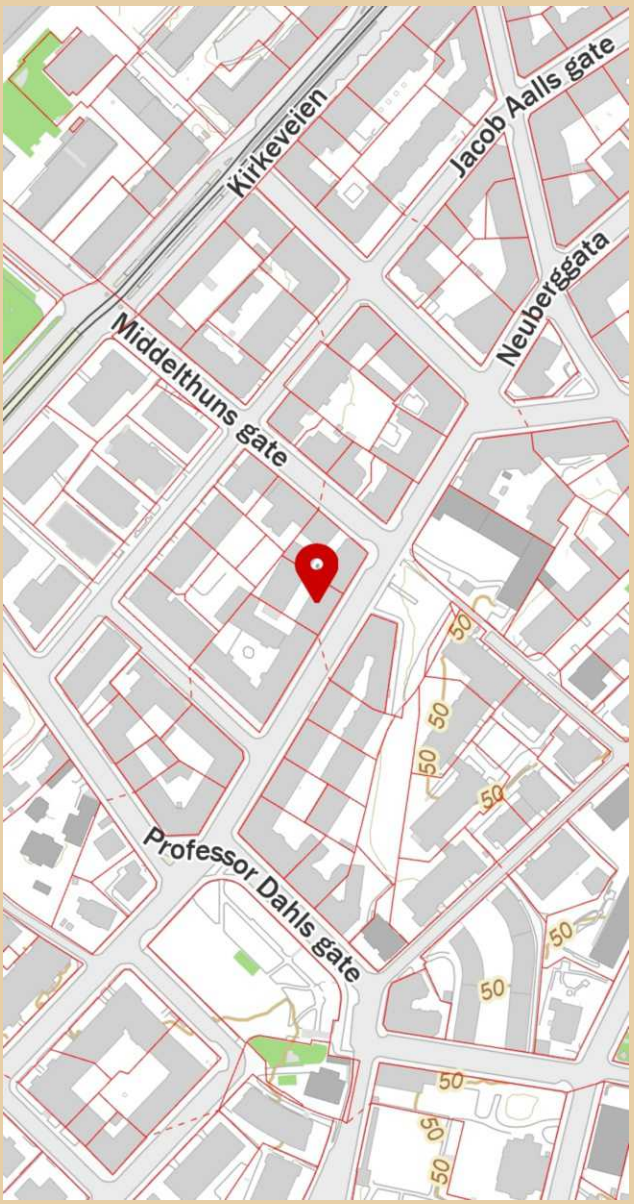
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående



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 2025

Neuberggata 10A

Nabolaget Frogner stadion/Majorstuen sør - vurdert av 145 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

SKOLER

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	8 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	9 min 0.8 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	18 min 1.4 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	12 min 1 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Frogner stadion Linje 12N, 20	3 min 0.3 km
Frogner stadion Linje 12	3 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.1 km

BARNEHAGER

Frogner barnehage (0-5 år) 66 barn	3 min 0.2 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år) 38 barn	3 min 0.3 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Neuberggt.	2 min
Kiwi Sorgenfrigata	4 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 2025

VARER/TJENESTER

Valkyrien	6 min
Apotek 1 Sfinxen	6 min
Vinmonopolet Valkyrien	6 min

SPORT

Frognerparken Tennisanlegg	5 min
Den tysk-norske	5 min
Artesia Trening	4 min
Barry´s Colosseum	6 min

«Sentralt og hyggelig, store grønne lunger»

— Sitat fra en lokalkjent

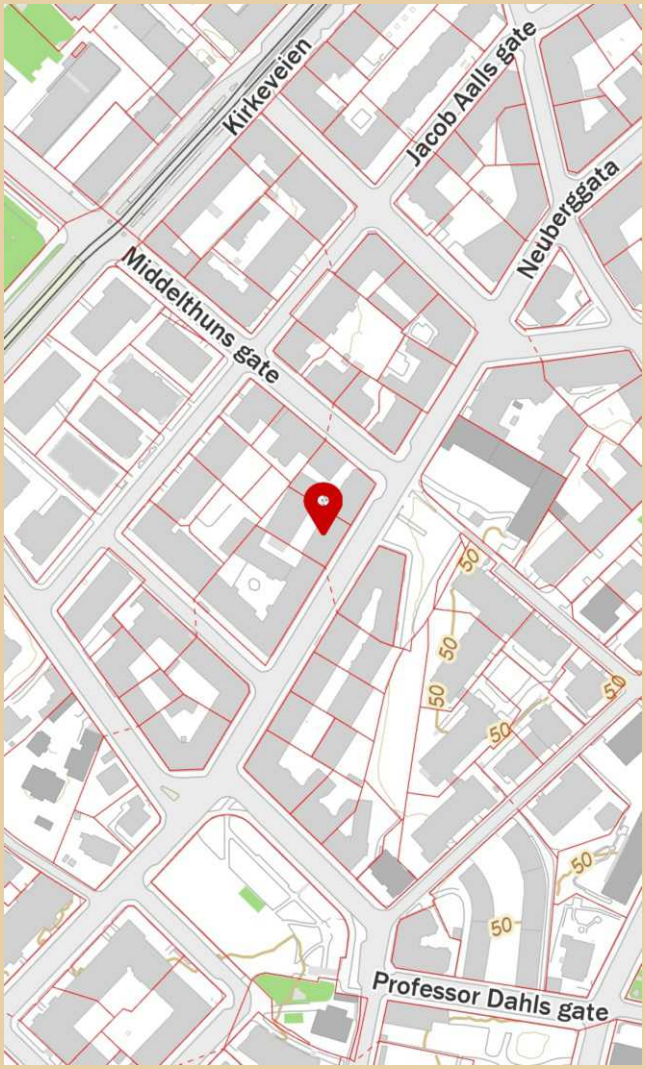
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående



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 2025

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[KD] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Sammenslåing av leiligheter i 2.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	År
Neuberggt. 10 B		79/948

Byggherre

Arna Hammersmark,
Neuberggt. 10 B,

Oslo 3.

Ansvarshavende

KLH/TI.
Dato
16.juni 1980

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

K. L. Hansen
Bygningsinspektør

K.L.Hansen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SH. C-16. ANDVORD.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PIPEREP AS
Myrvangvegen 10
2040 KLØFTA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.02.2021
Robin Gulbrandsen	202016096 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Rolf Schyberg Andreasen	

Adresse:	NEUBERGGATA 10	Eiendom:	215/244/0/0
Tiltakshaver:	ESPEN HAUGEN	Søker:	PIPEREP AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Neuberggata 10

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fire innvendige pipeløp, mottatt 25.01.2021.

Du 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.

Klagefristen er tre uker

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

Rolf Schyberg Andreasen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
ESPEN HAUGEN, NEUBERGGATA 10 B, 0367 OSLO

637.98
10

5742/98 - 59 I. II

Expd. Dokument
Tinglysning
Beregning
Erklæring
Tegninger

305/99

Expeditions-Dokument N°1

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 10 Neubyggaden.

Indleveret 14 December 98 Attesteret 29 Marts 1902

Oversendes D'Hrr. Reguleringschefen og Opmaalingschefen med Anmodning om at oplyse om, hvorvidt der med Hensyn til Grundens Matr.-No., Grændser og Naboforholde, Reguleringsbestemmelser eller paahvilende Servituter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 15 December 98.

Leu Linthoe

1071/98

Intet at bemerke.
Kra. 16/12-98.
Gjæver Salvesen

1230/98

Gadens Bredde er 15,70 m. Intet at bemerke
d. 19/12. 1898.
Theodor Gaarder.

Overensdes den ærede Gundersdokommissions Tyrkstaupsibeme Kommissionen for Bygningsvæsenet Sidkommunede-flyttes dennom 2den Etages Plan angaaende med en blaa Skreg mm Kommunikationen blomm mørke og upraktisk.

Kra 20. 12. 98

Leu Linthoe

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *115060

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Sammenslåing av leiligheter i 2.etg.

Arbeidssted	Matr.nr.	
Neuberggt. 10 B		79/948

Byggherre

Arna Hammersmark,
Neuberggt. 10 B,

Oslo 3.

Ansvarshavende

KLH/TL

Dato
16.juni 1980

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør

K.L.Hansen

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

Skl. C-16. ANDVORD.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 21.03.2023
Christian Engh	202102742 - 10 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Karine Ladehaug	

Adresse:	NEUBERGGATA 10 A - C	Eiendom:	215/244/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET NEUBERGGT. 10	Søker:	FIRESAFE AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Neuberggata 10 A - C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for brannteknisk oppgradering av bygård, mottatt 7. mars 2023.

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 202102742			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Tiltaksskisse			1/6

Klagefristen er tre uker

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

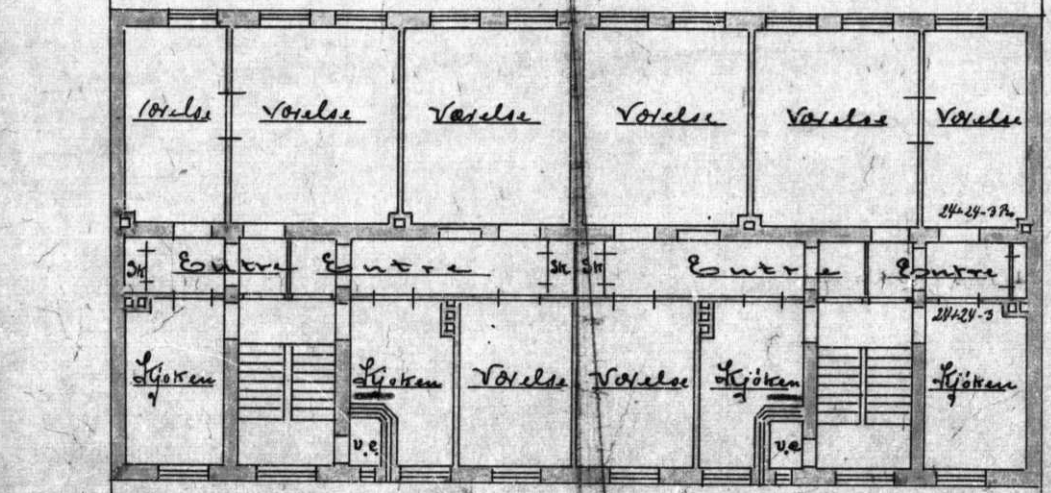
Vennlig hilsen

Karine Ladehaug - saksbehandler
Sarah Eilertsen Øien - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

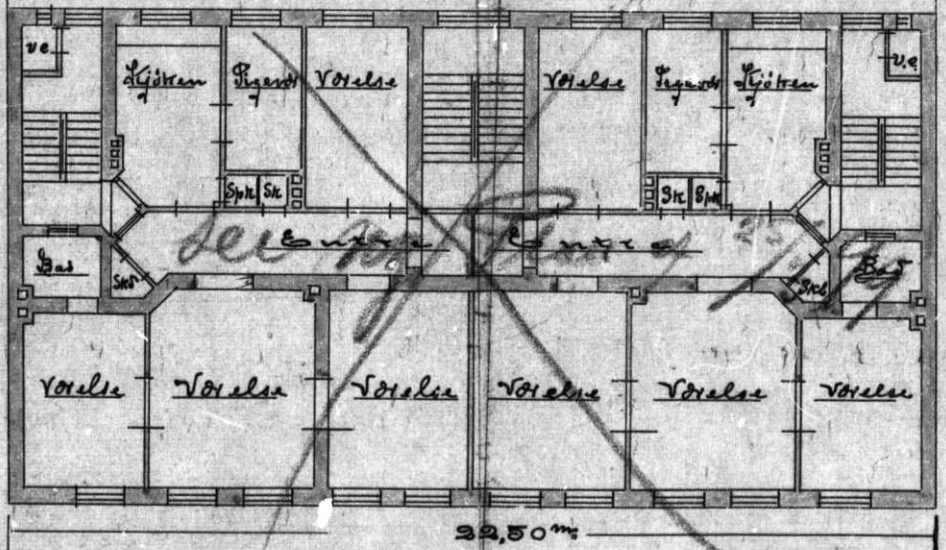
Kopi til:
SAMEIET NEUBERGGT. 10, c/o Forretningsførsel AS Postboks 149, 1309 RUD

627-98 5747/98

2269-98. I



Gaardsplads



2den 3die og 4de Etage. Rentebergsgaden Nº 10.

0 1 2 3 4 5 10 Mtr.

Jørgen J. Hansen
Dec 98.

VB. BYGNINGSCHEFEN B.J.-No. 460 1933 OSLO

Anmeldelse
Tegning

Ekspedisjons-Dokument

angående Vannklosetter

på matr.nr. 10 Neubergsgaten

Innlevert 21 mars 1933 Attestert 30/11.33

Innsendes Oslo helseråd

Oslo den 21 mars 1933

V A. Skilland

EB/VW.

Ad: 10 Neubergsgaten, jnr. 518/33.

Tilbakesendes herr bygningschefen.

Reglene for innredning av W.C. rum må følges med undtagelse av kravet om direkte lys. Friskluftilførsel må inntas direkte fra fri luft.

Oslo helseråd den 24. mars 1933.

Efter bemyndigelse

Alfred Sundt

Byg... mott... 24 MAR. 1933 V.

N. d. til innstilling.

Oslo 25/3-33

V

A. Skilland

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Nicolay Nordbotn Jensen
NEUBERGGATA 10A

Dato: 11.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523760
8896621

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 244

Vi viser til bestilling av 20251210 for NEUBERGGATA 10A.

GNR. 215 BNR. 244

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.04.1899.

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

805 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

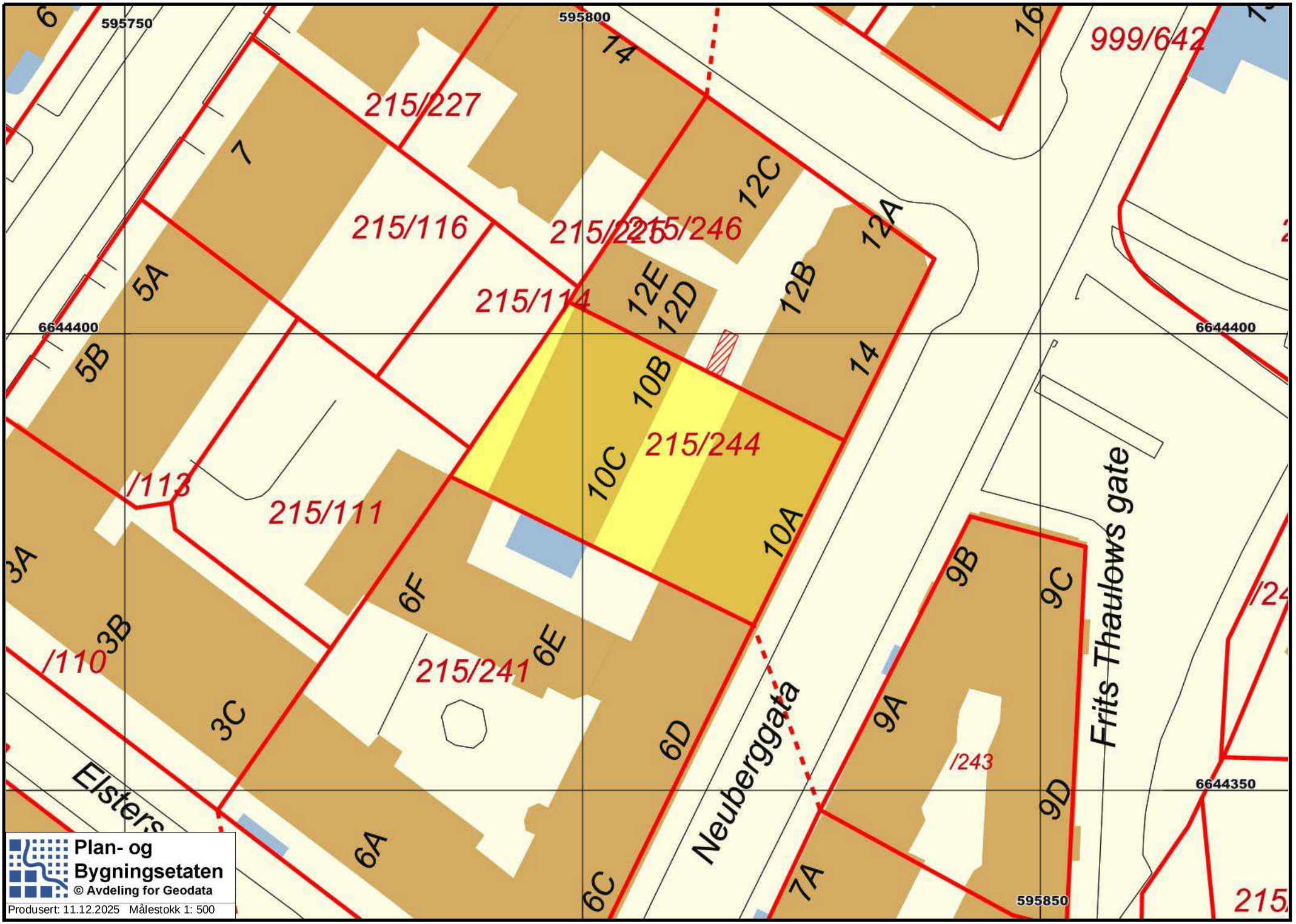
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

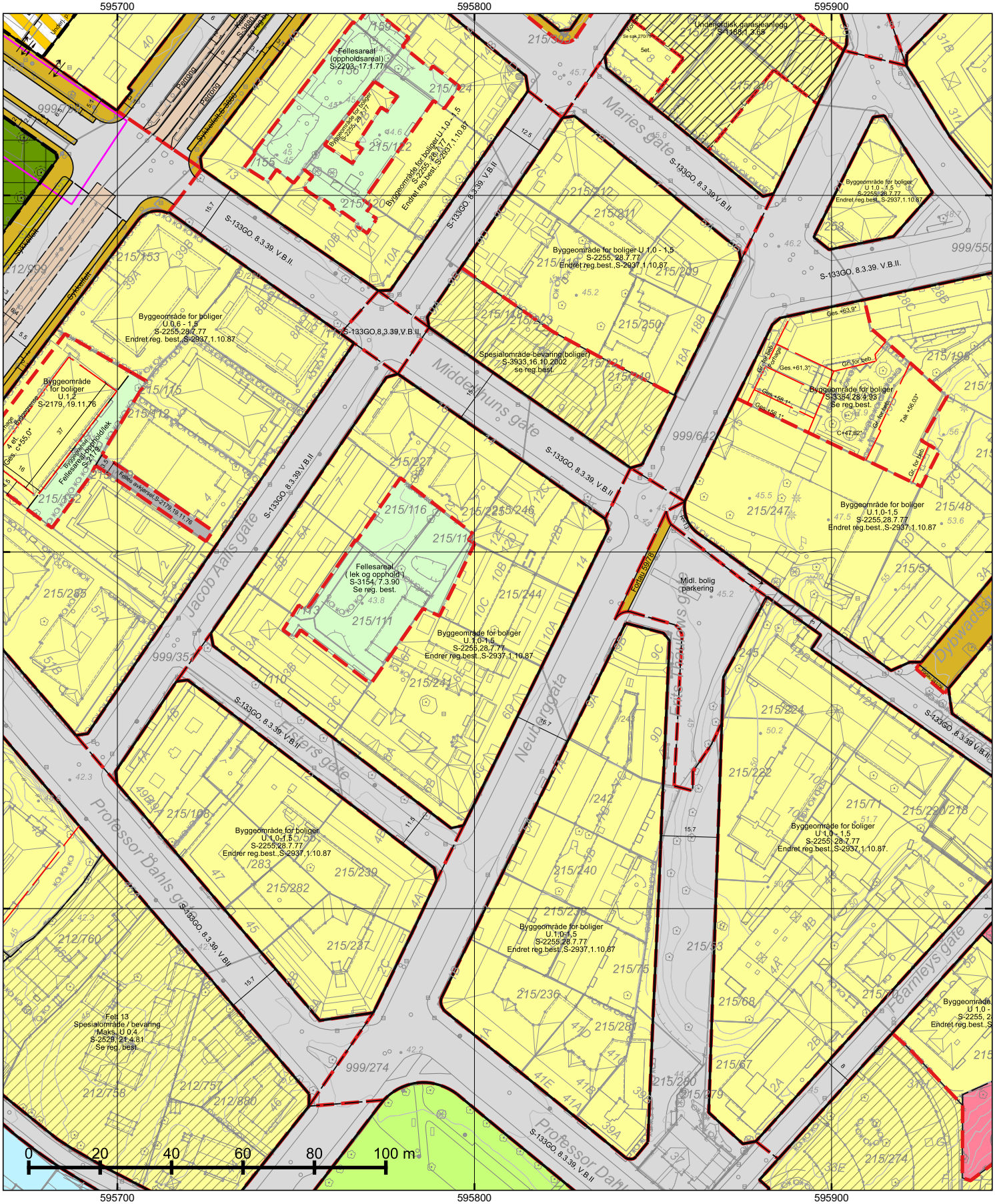
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595750
595800
6644400
6644350
595850
215/227
215/116
215/225
215/246
215/114
215/244
215/111
215/241
/113
/110
/243
999/642
Frits Thaulows gate
Neubergata
Elsters
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 11.12.2025 Målestokk 1: 500



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

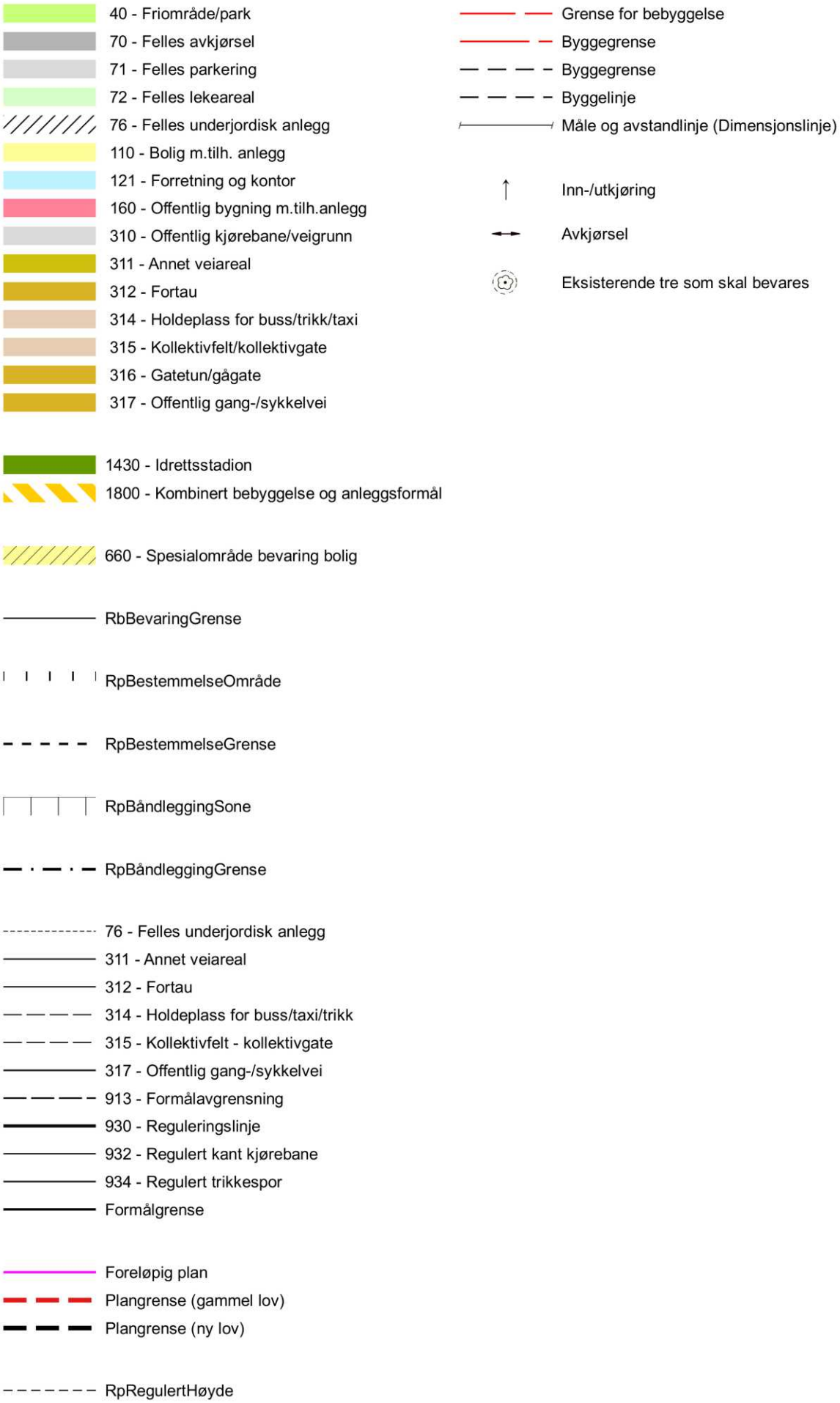
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

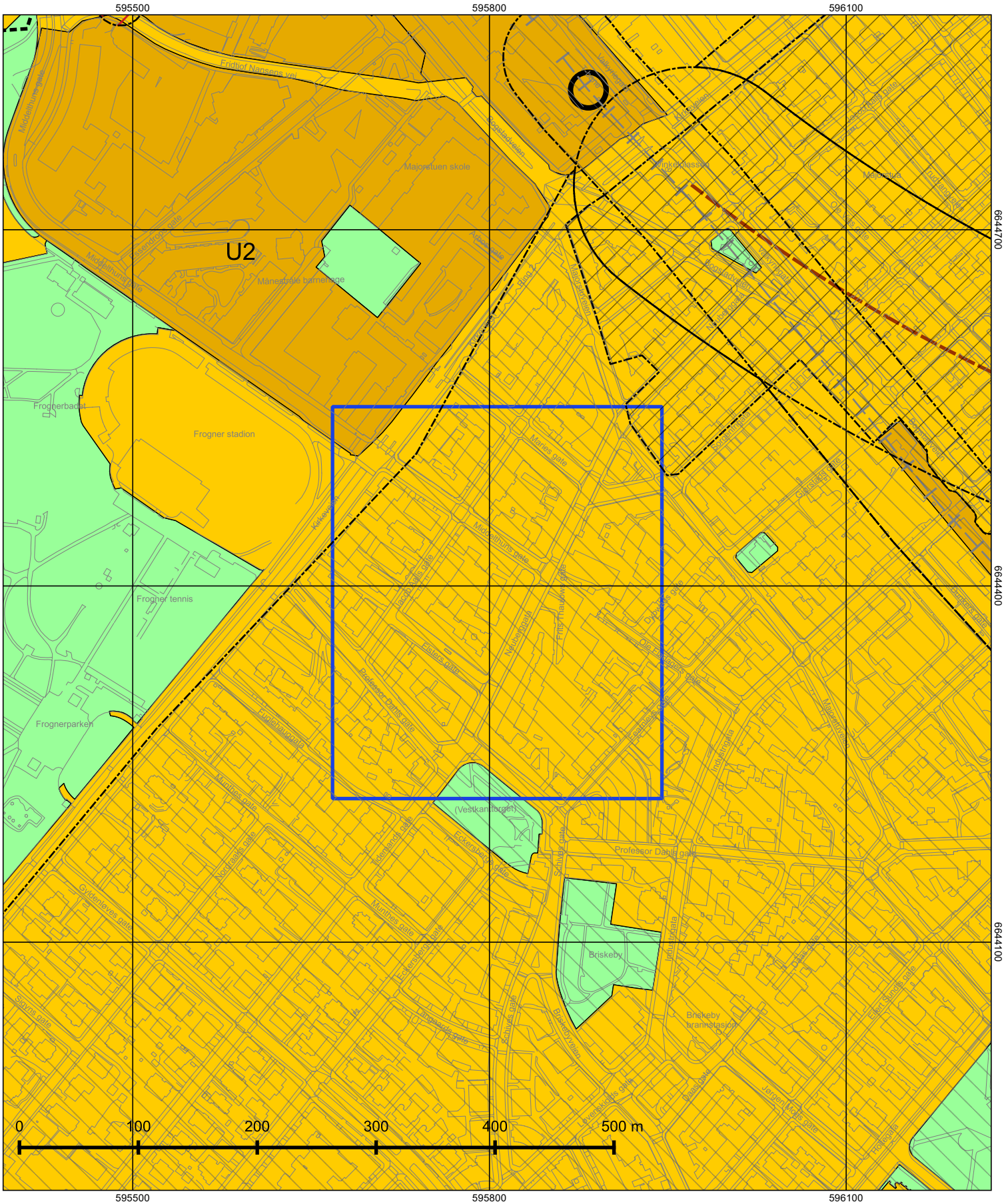
PlottID/Best.nr: 150787/ 86523760
Adresse: Neuberggata 10
Gnr/Bnr: 215/244
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150787/86523760
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



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 10 A, 0367 Oslo
Gnr. 215, Bnr. 244, Snr. 4, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
6251013

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Trond Nordahl Amundsen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 901 09 389

E-post: trond.nordahl.amundsen@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.
