EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.04.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner	Oppdragsnr.	4260168
Addresse	Neuberggata 29F		
Postnr.	0367	Sted	OSLO
Selgers navn	Catherine Børve Arnesen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Jeg kjøpte leiligheten totaloppusset i 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Jeg kjøpte leiligheten totaloppusset i 2023.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Jeg kjøpte leiligheten totaloppusset i 2023.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Jeg kjøpte leiligheten totaloppusset i 2023.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Jeg kjøpte leiligheten totaloppusset i 2023.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Jeg kjøpte leiligheten totaloppusset i 2023.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i mur på balkong, ut mot gaten. Dekkes av sameiet, i prosess.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Vedlikeholdsansvar av indre del av balkong.

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring i hht. vilkårene.

Dato 13.04.2026

Signert av *Catherine Børve Arnesen*

Initialer selger:
C A

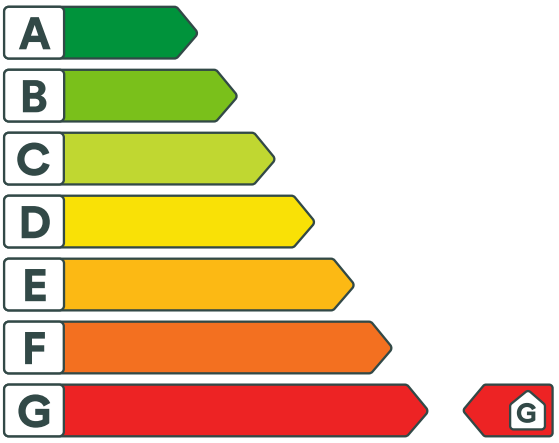
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Neuberggata 29F, 0367 OSLO**	
Dato for energimerking **12.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-280170**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80523645**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **257**
Seksjonsnummer **1**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1895**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **117,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **117,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **487,95 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **487,95 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **57 090 kWh**

Neuberggata 29F, 0367 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Ja**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Neuberggata 29F, 0367 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Tetting av luftlekkasjer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NEUBERGGATEN 29

(Vedtatt av årsmøte 30.05.2023)

Generelt

Formålet med disse husordensreglene er å sikre trivsel og bidra til et godt bomiljø for alle beboere i Sameiet Neuberggaten 29. Husordensreglene gir også retningslinjer for driften av fellesfunksjoner i sameiet og legger til rette for at beboerne skal ta godt vare på bygning og fellesarealer.

Ytre orden

1. Porten mot Neuberggata skal være låst hele døgnet og skal kun åpnes for kjente. Dersom porten settes i åpen stilling for nødvendig transport, skal porten være under stadig oppsyn.
2. Inngangsdører til trappegangene, kjeller– og loftsdører skal alltid holdes låst. Branndører i kjeller og på loft skal alltid være lukket.
3. Vinduene i trappegangene skal holdes lukket. Om en beboer finner det nødvendig å sette opp et vindu i trappen, plikter vedkommende å påse at det etter kort tid blir lukket.
4. Lys i kjeller, loft og baktrapp skal slukkes etter bruk.
5. Fellesområder er til felles bruk og det er ikke tillatt å privatisere deler av disse med private møbler eller utstyr.
6. Oppsetting av utvendige antenner, markiser eller lignende må godkjennes skriftlig av styret.
7. Det er ikke tillatt med dyrehold uten styrets skriftlige tillatelse og på styrets betingelser.
8. Nytt navneskilt på ringepanel ordnes av sameiet etter melding fra seksjonseier. Seksjonseier er ansvarlig for at navneskilt på postkassene er svarte med hvit skrift og ellers i samsvar med instruks fra sameiet. Andre typer skilt eller navnemerking er ikke tillatt og blir fjernet av styret.

Støy

9. Svært mange av boligene har soveromsvinduer mot gårdsplassen, og lyder på gårdsplassen forsterkes mellom veggene, gårdsplassen skal derfor være et rolig område. All unødig støy på gårdsplassen må unngås, som for eksempel ballspill, motorkjøretøy på tomgang og snakking, på kveldstid og nattestid, særlig i perioden 23:00-07:00.
10. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 og det skal for øvrig alltid vises hensyn til naboene.
11. Lyd fra musikkanlegg, TV, radio og andre lyder forplanter seg lett til resten av bygget i et bygg som vårt, det gjelder ikke minst basslyder, lyder fra flytting av møbler eller lyder fra gange med harde såler på gulv uten tepper. Sørg for at høyttalere står på knotter av filt eller gummi, eller står på dempende materiale. Lyd fra leiligheter med åpne vinduer mot gårdsplass, må ikke være til sjenanse for naboene. Dette er spesielt aktuelt på sommeren.
12. Vifter ut mot gårdsplassen må ikke benyttes etter kl. 22.00.
13. Det skal ikke røykes på gårdsplass, i portrom, i trappeganger eller andre fellesarealer.
14. Skal det holdes fest i leiligheten utover normal tid for ro (ref. punkt 9 og 10), må dette i god tid meddeles naboene med oppslag på tavlen. Hver leilighet kan ha opptil to fester i året ut over normal tid for ro i sameiet, og det skal uansett alltid vises hensyn til naboene.

Renhold og skader

15. Søppelkassene er kun for husholdningssøppel, papirbeholder for aviser, papir og papp. Instruksjoner fra Oslo kommune om kildesortering må følges. Bøter for feilsortering kan kreves dekket fra den som er ansvarlig. Det skal ikke settes noe avfall utenfor kassene, da dette ikke blir fjernet. Oppussingsavfall, emballasje, møbler, juletrær m.m. må fraktes bort for egen regning. Dersom dette ikke skjer, kan styret bestille henting for seksjonseiers regning.

16. Reklame fra postkassene skal ikke legges i trappegangen eller oppå postkassene. Beboeren må selv kaste det i papirbeholderen på gårdsplassen. Beboerne anmodes om å hjelpe til å holde portrom, gårdsplass, trappeganger og fortauet foran huset rent og ryddig. Sameiet kan bøtelegges av kommunen for forsøpling på fortauet selv om ikke våre egne beboere står for forsøplingen. Dersom bøter ilegges på grunn av forsøpling fra egne beboere, kan bøtene kreves dekket fra ansvarlig seksjonseier.
17. Dersom en beboer eller gjest i en seksjon forårsaker skader på bygning eller fellesarealer, er seksjonseier ansvarlig for de kostnader som dette påfører sameiet.
18. I trappeganger, kjeller– og loftsganger skal det ikke settes sykler, ski, barnevogner, møbler og andre uvedkommende ting. Slike private gjenstander kan bli fjernet av styret uten varsel av hensyn til atkomst og behovet for å holde rømningsveier åpne. Sykler kan plasseres i sykkelstativ på gårdsplassen eller i fellesrom ved vaskekjeller. Annet må plasseres i egen kjeller– eller loftsbod.
19. Bruk av fyrstikker og bart lys er forbudt på loft og i kjeller, portrom og gårdsplass. Fakler på sameiets fellesareal eller fortau utenfor bygget er ikke tillatt.
20. Eier plikter å holde rom med vannledninger og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås. Dette gjelder også rom som sameier disponerer utenfor seksjonen (WC i trappegang).
21. Seksjonseier er ansvarlig for skader som følger av frosne vannledninger eller avløpsrør som hører inn under seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Seksjonseiere er ansvarlige for å sette seg inn i Sameiets til enhver tid gjeldende brukerinstruks for brannalarm og for å følge instruksen (gjeldende branninstruks vil være oppslått på korktavlen ved siden av brannalarmen). Seksjonseiere er også ansvarlig for at instruksen følges av andre i husstanden, leietagere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Kostnader påført Sameiet i samband med ”falske” utrykninger fra brannvesenet eller i samband med tilkalling av andre (eksempelvis leverandøren) uten at brannalarmsystemet har en feil, må betales av relevant(e) seksjonseier(e). Det gjøres oppmerksom på at ”falske” utrykninger kan være kostbare (i størrelsesorden NOK 5 000,- til NOK 10 000,-).

Diverse

22. Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hans husstand, leietagere eller andre han har gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Ved brudd på husordensreglene forholder styret seg til seksjonseier som så må ta saken opp med den aktuelle personen knyttet til vedkommende seksjon.
23. Uoverensstemmelser mellom sameiere eller beboere mellom bes prøvet løst av partene i minnelighet før styret kobles inn. Dersom en minnelig løsning ikke er oppnådd, formidles en skriftlig klage fra sameier til styret over forholdet med så konkrete opplysninger som mulig. Leietakere og andre beboere må formidle skriftlige klager til styret gjennom sameier.
24. Styret tar stilling til klager fra sameier og beslutter den videre behandling av klagen. Styrets beslutning kan ikke påklages. Dersom styret sender en skriftlig klage til seksjonseier over et bestemt forhold og forholdet ikke bedres, kan styret sende en ny skriftlig klage på forholdet. Dersom forholdet fremdeles ikke bedres, regnes dette som et vesentlig mislighold i henhold til vedtektene og eierseksjonsloven, og styret kan da gi en skriftlig advarsel om tvangssalg av seksjonen og tvangsfravikelse fra boligen i henhold til vedtektenes § 17 og de relevante bestemmelsene i eierseksjonsloven.
25. Sameierne plikter å gjøre seg kjent med de til enhver til gjeldende sikkerhetsforskrifter i forbindelse med forsikring av gården mv. Sameierne vil i denne forbindelse motta gjeldende sikkerhetsforskrifter fra sameiets forretningsfører hver gang det skulle bli foretatt endringer fra forsikringsselskapet. I den grad sikkerhetsforskriftene skulle pålegge strengere krav til hva sameiet må gjøre for å forebygge skade mv, skal nærværende husordensregler suppleres, dvs. tolkes utvidede til og også omfatte de til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrifter. Sameierne er kjent med at retten til erstatning fra forsikringsselskapet (helt eller delvis) kan bortfalle ved manglende etterlevelse av sikkerhetsforskriftene.

SOLIBO
Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Sameiet Neuberggaten 29
27. mai 2025



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

> «*Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.*
>
> *Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.*
>
> *Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet*.»

FYSISK MØTE

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført ved et fysisk møte. Informasjon om møtested og tidspunkt for møtet finner du lenger ned i innkallingen.
Styret ønsker at du i forkant av møtet gjør deg godt kjent med innkallingen, og de sakene som skal behandles. Dette for å sikre en mest mulig effektiv gjennomføring av møtet.

Styret ønsker deg velkommen til møtet, og håper så mange av dere som mulig har anledning til å delta.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

Til eiere i Sameiet Neuberggaten 29

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet gjennomføres ved fysisk møte.

Dato for møte: 27.05.2025
Tidspunkt: 20:00
Sted: Neuberggata 29, seksjon 1 hos Arnesen

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
2. ÅRSRAPPORT FOR 2024-2025
3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024
4. INNMELDTE SAKER
5. GODTGJØRELSE TIL STYRET
6. VALG AV TILLITSVALGTE

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne
1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet
1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024-2025

Styrets sammensetning

Styreleder:	Jan Opsal	På valg: 2025
Styremedlem:	Hongchuan Xia	På valg: 2025
Styremedlem:	Morten Viskum	På valg: 2026
Styremedlem:	Kristine Loe Dahl	På valg: 2026
Første varamedlem:	Britt Paulsen	På valg: 2025
Andre varamedlem:	Catherine Børve Arnesen	På valg: 2025

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside:
https://home.solibo.no/hp/neuberg29/oppslagstavle

Sameiet har egen nettside via Solibo Home. Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon. Det er også her man tar kontakt med styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer: 81106339

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

Sameiet Neuberggaten 29, org. nr.: 989501003

Styrets årsrapport for arbeidsåret 2024-25

Sameiet Neuberggaten 29

Sameiet Neuberggaten 29 (org. nr. 989501003) er et eierseksjonssameie med 11 seksjoner samt én seksjon under seksjonering. Eiendommen er registrert i matrikkelen med Gnr. 215, Bnr. 257 i Oslo kommune, og har per i dag adressene 29 A, 29 B, 29 C, 29 E og 29 F. Adresse 29 D er opprettet med tanke på egen inngang fra bakgården for infill-prosjektet.

Sameiet har sin lovbestemte forsikring i Gjensidige, nummeret på polisen er 81106339. Forsikringen dekker skade på bygning og bygningsfast innredning. Den dekker ikke følgeskader på innbo og løsøre, selv om skaden i seg selv blir godkjent som en forsikringsskade. Eiere og beboere er derfor selv ansvarlige for å forsikre sitt innbo og løsøre.

Solibo AS er sameiets forretningsfører siden 01.07.2023 og fører sameiets regnskap.

På grunn av sameiets størrelse er sameiet ikke revisjonspliktig og har derfor ikke revisor.

Styrets sammensetning

Styret har siden ordinært årsmøte 30. mai 2023 bestått av (valgperioder i parentes):

Jan Opsal, styreleder (2023-2025), Hongchuan Xia, styremedlem (2023-2025), Morten Viskum, styremedlem (2024-2026), Kristine Loe Dahl, styremedlem (2024-2026), Britt Paulsen, varamedlem (2024-2025), Catherine Børve Arnesen, varamedlem (2024-2025)

Styrets møtevirksomhet

Styret har hatt ni styremøter og behandlet 34 saker. Fem av styremøtene har vært holdt som digitale styremøter og fire møter har vært avholdt som fysiske styremøter. Varamedlemmene har etter eget ønske vært innkalt til møtene, og har møtt når de har hatt anledning. Styret har også arrangert et ekstraordinært årsmøte der to saker ble behandlet. Disse er nærmere omtalt nedenfor.

Drift og vedlikehold

Styret har sørget for den løpende driften av eiendommen og organisert årets dugnad dagen etter årsmøtet i mai i fjor. De fleste av seksjonene deltok på dugnaden eller tok på seg oppdrag i ettertid, så styret er godt fornøyd med innsatsen på et tiltak som ikke kan gjøres obligatorisk ut fra gjeldende lover og regler. Likevel er dugnaden svært verdifull, sameiet sparer penger på arbeidet som blir gjort, deltakerne blir mer bevisste på hva det innebærer å ta vare på eiendommen og det skaper godt fellesskap å arbeide sammen. Dugnad er derfor et skikkelig kinderegg – tre gode ting på én gang.

Styret har ellers gode erfaringer med samarbeidet med Solibo om forretningsførsel med virkning fra 01.07.2023. Vi fikk da omtrent samme pris på full forretningsførsel som vi tidligere har hatt hos OBOS på kun regnskapsføring. Vi har utviklet samarbeidet videre i 2024, blant annet deltok vår rådgiver Mikkel Vier Simensen på årsmøtet og fikk da se bygget og møte årsmøtedeltakerne. Vi har fått tilgang til en spennende portal for styrefunksjoner som vi ikke hadde tidligere, og med en enkel hjemmeside som styret håper blir et nyttig forum for sameiet vårt når vi får tatt de ulike funksjonene mer aktivt i bruk.

Oslo kommune tildelte nye adresser til alle seksjonene høsten 2023, slik at vi nå har adressene Neuberggata 29 A-F. Styret har ventet med å bestille ny merking til utbyggingsprosjektet er avklart, den nye boligen som det er gitt rammetillatelse til, vil i så fall få adresse Neuberggata 29 D. Det kan likevel være at merkingen bør raskere på plass, styret har dette til løpende vurdering.

Styrets arbeidsår har ellers vært preget av tre ulike lekkasjesaker, det gjelder lekkasje fra en balkong inn i bygningskonstruksjonen, et brudd på en vannledning i forbindelse med oppussing oyrets ag en lekkasje gjennom et takvindu. De to første lekkasjene oppsto i løpet av forrige styreperiode i første halvår 2024, men mesteparten av arbeidet med utbedringer har funnet sted i denne styreperioden. Den tredje lekkasjen hadde pågått en stund, men ble meldt til forsikringsselskapet sommeren 2024, slik at alt arbeidet med denne saken falt i denne styreperioden.

Styret har videreført mer systematiske rutiner for å forberede oss på vinteren med tanke på å sette på viftene som sørger for trekk i pipene, sette på strøm på varmekabel på kaldtvannet i kjelleren og i nedløpsrørene fra takrennene, samt sørge for at kjellervinduer er stengt. I løpet av året ble dette gjennomført med tanke på å bruke minst mulig strøm og samtidig sørge for at systemene fungerte når det var bruk for dem.

Styret har også arbeidet med overgangen etter at vi tidligere hadde sagt opp avtalen med Telia om bredbånd og internett og inngått avtale med GlobalConnect om etablering av infrastruktur for fiber i bygget med abonnement på 1000 mbps bredbånd for alle seksjonene fra 01.09.2024, og dette til en billigere pris enn vi nå har fra Telia. Hver seksjon kan bestille TV-pakke i tillegg til bredbåndet som inngår i fellesavtalen. I tillegg innebærer den nye avtalen at infrastrukturen tilhører oss etter avtaleperioden på åtte år. Styret har ikke fått meldinger om funksjonsproblemer med det nye anlegget, og legger derfor til grunn at vi nå har et stabilt og funksjonelt abonnement.

Utbyggingsprosjektet

Etter at vi i begynnelsen av mars 2024 fikk beskjed om at Oslo kommune hadde gitt rammetillatelse til utbyggingsprosjektet vårt, har vi i samarbeid med Predio AS arbeidet med å realisere prosjektet. Predio AS har spurt om sameiet vil være interessert i å overta prosjektet og selv stå for utbyggingen, noe som styret har sagt nei til. Styret har også understreket at styret ønsker at Predio AS selv skal stå for utbyggingen, heller enn å selge prosjektet til en entreprenør. Predio AS har meldt tilbake at mekanismene for godtgjørelse i avtalen fra 2021 i så fall måtte justeres. Styret møtte Predio AS i august 2024 med tanke på en slik justering. Sameiet fikk da et tilbud om godtgjørelse som forutsatte at det lot seg gjøre å etablere to boenheter i tilbygget, og styret aksepterte denne nye modellen.

Dessverre konkluderte Predio AS at de ikke fikk til denne løsningen fordi det ikke lot seg gjøre å etablere en ekstra rømningsvei slik regelverket krever når det er flere boenheter. Ut fra den måten Predio AS arbeider på, viste kalkylene at Predio AS ikke kunne ta på seg å fullføre prosjektet. Predio AS foreslo derfor i februar 2025 for sameiet å legge infill-prosjektet med rammetillatelse ut for salg til en kjøper som vil bygge for seg selv eller for videre salg.

Styret aksepterte forslaget fra Predio AS, men ønsket å sikre seg støtte i sameiet for et slikt salg. Saken ble derfor lagt frem på et ekstraordinært årsmøte 31.03.2025, der styrets forslag ble enstemmig vedtatt. Predio AS skal stå for salget i samarbeid med styret, og i skrivende stund er megler i ferd med å bli engasjert.

Installasjon av vannmåler

Etter at sameiets kostnader til kommunale avgifter hadde skutt i været den senere tiden, arbeidet styreleder mye med å finne ut av årsakene, her er noen av forklaringene:

- Stor prisstigning på grunn av anlegg som må oppgraderes.
- Kostnad til vann og avløp fikk ulike satser.
- Endret beregningsgrunnlag som nå inkluderer fellesarealene.
- Fakturaene legger til grunn et bestemt forbruk per kvm. areal.

Styreleders inntrykk var at vårt sameie kom ekstra uheldig ut av disse beregningene sammenlignet med andre boligblokker fordi:

- Vi har mye fellesarealer i kjeller, loft og i tre trappeoppganger.
- Vi har store leiligheter med forholdsvis få beboere per kvm.
- Vi har ikke noe hageanlegg.

Styreleder har deretter undersøkt vilkår og prosedyrer for installasjon av vannmåler i Oslo kommune, noe som har vært uventet utilgjengelig og komplisert. Med bakgrunn i erfaringer med vannmålerinstallasjon fra tre andre kommuner, er styreleders inntrykk fra Oslo dette:

- Kommunen er egentlig ikke særlig interessert i at boligselskaper skal ha vannmåler.
- Kommunen tar overpris for leie av vannmåler, langt over selvkost, mens andre kommuner lar eier kjøpe måler eller leie til selvkost.

Til slutt var saken klar for å legges frem for styret, som gikk inn for installasjon av vannmåler, som ble installert før påske. Ettersom vi har varmtvannsberedere i de enkelte boligene som er koblet til vannledningen, måtte vi også installere to ekspansjonstanker, slik at kostnaden samlet kom på like under 90.000 kroner. Vi tror at dette vil være spart inn i løpet av kort tid, men vi venter med spenning på den første fakturaen som er basert på målt forbruk og ikke på estimert forbruk.

Avklaringer mellom sameiets ansvar og seksjonseierens ansvar

Styret har denne styreperioden arbeidet med en rekke saker som har det til felles at de handler om å avklare grensen mellom sameiets ansvar og seksjonseierens ansvar, ikke minst når det gjelder vedlikehold. Dette kan være krevende saker å utrede slik at en får oversikt over dem. Samtidig er det viktig å finne frem til konklusjoner som er godt begrunnet og ikke minst at alle seksjonseiere blir behandlet likt på grunnlag av den samme forståelsen av regelverket. Av aktuelle saker kan nevnes:

- **Avløp fra balkonger** Her er det klare bestemmelser i både eierseksjonsloven og i sameiets vedtekter om at seksjonseier er ansvarlig for vedlikeholdet, noe som er ekstra naturlig i vårt sameie siden balkongene er seksjonert som en del av de enkelte seksjonene. Seksjonseierne må være oppmerksomme på at dette innebærer også at de er ansvarlige for følgeskader som skyldes at avløpene ikke har vært åpne. Ettersom vi ikke har forsikringsdekning for skader som skyldes at vann trenger inn gjennom bygningsdel som er eldre enn 40 år, kan dette dreie seg om betydelige summer.

- **Utskifting av vinduer** Etter at ny eierseksjonslov ble tatt i bruk fra 01.01.2018 gjelder prinsippet om at seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vinduer og ytterdører, mens sameiet er ansvarlig dersom det er nødvendig med utskifting. Selv om prinsippet er enkelt, gjelder det likevel at dersom utskifting er nødvendig fordi vedlikeholdet har vært forsømt, kan sameiet kreve at seksjonseieren dekker kostnadene. Dette er særlig aktuelt i situasjoner der de øvrige vinduene i sameiet ikke er modne for utskifting.

  I vårt sameie har det også vært slik at i den grad vinduer har vært skiftet tidligere, har det vært de enkelte seksjonseierne som har stått for dette, og gjenværende levetid på ulike vinduer kan derfor variere. Styret har formidlet følgende melding til seksjonseiere som har reist spørsmål om vinduer: Sameiet har per i dag ikke konkrete planer om å skifte alle vinduer, noe som ville være et svært stort løft for sameiet.

  Dersom en seksjonseier likevel ønsker å skifte ut vinduer, kan dette gjøres for egen regning og på eget ansvar. Når sameiet på et senere tidspunkt skifter ut de øvrige vinduene, kan seksjonseieren bli kreditert for den summen sameiet sparer på at de aktuelle vinduene ikke behøver å skiftes ut.

- **Ansvar for soilrør til tak** Sameiet er ansvarlig for rør som betjener mer enn én seksjon. Dette gjelder blant annet for soilrør som fortsetter gjennom taket for å sikre utlufting. Ved salg av en seksjon i øverste etasje kom det frem at det var mye fukt på dette røret, slik at det til dels hadde dryppet fra røret og skadet innvendig treverk.

  Tilstandsrapporten omtalte dette som kondens, noe styret fant rimelig ettersom takhøyden ved gjennomføringen var rundt fire meter og vinduene til seksjonen var i dårlig forfatning. For å holde normal varme i rommet, måtte det varmes opp slik at temperaturen øverst oppe vel var 30-40 grader. Med mange minusgrader ute, ville et soilrør av støpejern bli så kaldt at fuktigheten i den varme luften ville kondensere mot røret. Styret sluttet seg til tilstandsrapportens vurdering på dette punktet som den mest sannsynlige årsaken.

  Styret besluttet på denne bakgrunnen å bekoste en innboksing og isolering av røret med en inspeksjonsluke øverst. I denne seksjonen skiftet også seksjonseieren vinduene for egen regning. Etter disse tiltakene har ikke styret mottatt meldinger om problemer med kondens.

- **Grense for ansvar for vedlikehold av balkongrekkverk** Ettersom balkongene er seksjonert som en del av de enkelte boligene, og sameiet er ansvarlig for vedlikehold av bygget utvendige fasade, er det aktuelt å definere mer nøyaktig hvor grensen går, ikke minst dersom det er skader på begge sider av grensen. I det opprinnelige seksjoneringsdokumentet er det en tykk strek som markerer grensen, så en kan ikke lese en presis løsning ut av dette. Styret har ikke fattet endelig beslutning om grensen her, men informert alle berørte om problemstillingene som er aktuelle på dette punktet.

- **Toaletter i boder i 29E** Til venstre i trappeoppgangen i 29E finnes det flere boder som er registrert som fellesareal. Disse bodene disponeres av seksjonene som befinner seg på høyre side av trappeoppgangen. I disse bodene er det montert toaletter som i praksis disponeres eksklusivt av seksjonen som disponerer boden, selv om boden er registrert som fellesareal.

  Ved utskifting av toaletter, har styret konkludert med at ettersom sameiet ikke har behov for felles toaletter i oppgangen, må det være seksjonseiers ansvar å skifte disse ut når behovet oppstår. Sameiet opprettholder og vedlikeholder rørledninger frem til og med uttak fra stigeledning til den enkelte boden. Sameiet bekostet også i 2024-2025 montert ny stoppekran i hver av disse bodene, videre vedlikehold og utskifting av denne er seksjonseierens ansvar ut fra prinsippet om at stoppekranen kun betjener én seksjon.

- **Ansvar for skader** Her er det tre-fire saker som fant sted i tidligere styreperioder, men som likevel tas med her. Dersom bygget påføres skader eller sameiet på annen måte påføres kostnader på grunn av manglende vedlikehold, feil bruk, uhell eller lignende, har sameiet rett til å kreve erstatning fra eieren av den seksjonen som skadevolder er knyttet til. Dette prinsippet har vært anvendt knyttet til gjester som knuste et vindu i oppgangen, resetting av branntavle etter røykalarm som følge av feil bruk, kortslutning av ringeanlegg og innbygging av kontakt for TV og internett, de to siste i forbindelse med oppussing av bolig.

Endringer i forbindelse med eierskifter

Én av de faktorene som skaper en god del ekstra arbeid for styret, er knyttet til endringer, ikke minst i forbindelse med eierskifter. Det kan dreie seg om:

- Meglere som ønsker tilleggsinformasjon om sameiet eller om seksjonen.
- Interessenter som vil ha opplysninger i salgsoppgaven forklart eller utdypet.
- Oppussing som gjennomføres før eller etter et salg.
- Nye eiere som trenger å orientere seg med tanke på hvordan vårt sameie drives.
- Spørsmål fra kjøpere som strengt tatt dreier seg om forholdet til selger.

Denne styreperioden har styret og styreleder håndtert slike prosesser i forhold til fire nylige overdragelser, noe som er klart over snittet når det gjelder salgstakten i sameiet vårt. Disse viser at det er behov for å ha gode prosedyrer for slike saker:

- Skriftlige henvendelser til sameiets offisielle epost, både på grunn av dokumentasjonsbehovet og med tanke på informasjonsflyten til resten av styret.
- Presise og dekkende formuleringer av hva saken gjelder, slik at alle som ser henvendelsen, kan få en sakssvarende forståelse av saken uten tilleggsforklaringer.
- Klare forventninger om at spørsmål som trenger avklaring blir tatt opp i god tid, og ikke først når det haster å få svar. Mange spørsmål

må legges frem for styret for avgjørelse. Styret møtes ikke hver uke, sakene skal også forberedes skikkelig før de legges frem for styret.

Reseksjonering av fellesareal til seksjon nr. 8

I protokollen fra sameiermøte (etter 2018: årsmøte) i 1989 kommer det frem at et bodareal skal legges til seksjon nr. 8, og at dette fører til at sameiet ble tilført en pengesum. Det gjengis ikke noe om detaljer av hva som er avtalt mellom partene, men der presiseres at slike endringer ikke blir registrert i det offentlige eiendomsregisteret

Eier av seksjon nr. 8 har i forbindelse med planlagt salg av seksjonen, satt i gang arbeid med å få gjennomført reseksjonering og sørge for at alt av formelle tillatelser kommer på plass før en ny eier skal overta.

For styrets del innebærer dette at styret skal medvirke til gjennomføring av prosesser som egentlig burde vært gjennomført i 1989. Kjennskap til regelverk og Kartverkets praksis i slike saker har vært en stor fordel.

I samsvar med regelverket (eierseksjonslovens § 49, punktene b. og c., ble saken om reseksjonering av seksjon nr. 8, slik at det omtalte arealet kan legges til seksjonen, lagt frem for det ekstraordinære årsmøtet 31.03.2025 der styrets forslag til vedtak fikk enstemmig tilslutning.

Økonomi

Regnskapet for 2024 viser et resultat på kr 1.279. Ettersom det ble betalt kr 61.679 i avdrag, ble sameiets disponible midler svekket med kr 60.399 i løpet av 2024, slik at de disponible midlene våre ved utgangen av året var kr 251.022.

Dette innebærer at sameiets økonomi i 2024 ikke fortsetter den gode utviklingen som vi etablerte da vi besluttet at vi ikke lenger ville bruke deler av det lånet vi hadde tatt opp til å betale renter og avdrag på lånet. Tvert imot har vi i 2024 brukt lånte penger til å betale nesten hele avdraget, men heldigvis er ikke noe av rentene betalt med lånte midler. Årsaken til det svakere resultatet i 2025 er i hovedsak disse to forholdene:

- Kommunale avgifter kostet oss ca. kr 60.000 mer enn budsjettert.
- Vedlikehold VVS viser kostnader på kr 124.049, halvparten av dette beløpet dreier seg om kostnader knyttet til lekkasje i stigerør i 29 E – oppgangen og til innboksing og isolasjon av soilrøret i seksjonen på toppen av denne oppgangen. De to øvrige beløpene er ført på denne kontoen midlertidig, men skal refunderes av en annen seksjonseier.

Dette innebærer at dersom ingen av disse hendelsene hadde inntruffet i 2024, hadde vi fortsatt å øke våre disponible midler slik vi gjorde i 2023. Nå ble resultatet at vi i 2024 spiste opp litt mer av de disponible midlene enn det vi økte de disponible midlene med i 2023.

Samtidig understreker styret at de disponible midlene fremdeles gir en viss trygghet, men at de ikke er større enn de bør være. De er på ca. kr 21.000 per seksjon når en regner med den boligen som skal seksjoneres. Forretningsførere anbefaler ofte boligselskaper å ha kr 10.000 – kr 20.000 i disponible midler, men et sameie med få seksjoner og et bygg som er rundt 130 år gammelt, bør ikke ha noe særlig lavere disponible midler enn det vi har, da uforutsette utgifter til vedlikehold ofte dreier seg om betydelige beløp.

Husorden og bomiljø

Styret har dette arbeidsåret hatt langt færre klagesaker knyttet til husorden enn det som tidligere var vanlig. Styret regner med at dette henger sammen med god håndtering av tidligere klagesaker, samt at ekelte seksjonseiere som leier ut, er blitt mer nøye når de velger ut leieboere. Styrets erfaring er at når de nye husordensreglene blir anvendt så snart som mulig etter en klagesak, har dette god effekt og klagene fører til endring til det bedre.

Styret understreker at det er viktig at klager kommer inn til styret snarest etter den aktuelle hendelsen og at informasjonen er så konkret og presis som mulig. Styret understreker samtidig at bomiljøet i sameiet oppleves som svært godt, og dette er en viktig kvalitet å ta vare på.

Styrets vedtak om rapporten fra arbeidsåret 2024-2025: Styret godkjenner forslaget til årsrapport for fremlegging for ordinært årsmøte med følgende forslag til vedtak: Årsmøtet takker for rapporten og godkjenner den.

Vedtatt i styremøte 13.05.2025

Forslag til vedtak:

Årsmøtet takker for rapporten og godkjenner den.

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Årsregnskap 2024

for

Sameiet Neuberggaten 29

Orgnr: 989 501 003

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	**311 422**	**261 694**
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	1 279	122 331
Avdrag lån	61 679	72 603
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	**-60 399**	**49 728**
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**251 022**	**311 422**
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	263 767	367 437
Kortsiktig gjeld	12 745	56 015
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	**251 023**	**311 422**

Sameiet Neuberggaten 29

Resultatregnskap 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	722 336	707 760	744 900	747 720
Annen driftsrelatert inntekt		0	957	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**722 336**	**708 717**	**744 900**	**747 720**
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	3	5 372	5 640	5 700	5 700
Styrehonorar	4	38 100	40 000	40 000	40 000
Forsikring		140 948	129 398	142 300	155 040
Forretningsførsel		33 008	31 148	34 000	34 200
Kommunale avgifter		187 455	144 231	125 300	238 200
Energi/fyring		23 305	27 336	36 900	33 960
Kabel-TV/internett		58 139	62 708	60 000	45 120
Vedlikehold	5	135 232	9 712	30 000	25 080
Renhold		23 188	18 788	21 600	22 200
Andre driftskostnader	6	-28 654	17 139	23 400	11 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		**616 092**	**486 099**	**519 200**	**610 900**
DRIFTSRESULTAT		**106 244**	**222 618**	**225 700**	**136 820**
FINANSINNTEKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	7	19 914	13 629	12 500	14 160
Finanskostnader		124 878	113 916	125 000	121 320
RESULTAT FINANSPOSTER		**104 964**	**100 287**	**112 500**	**107 160**
Resultat		**1 279**	**122 331**	**113 200**	**29 660**
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	8	1 279	122 331		
SUM DISPONERING		**1 279**	**122 331**		

✔ Signert 02-05-2025 11:02:21 UTC

Sameiet Neuberggaten 29

Balanse 2024

	Note	Balanse 2024	Balanse 2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		11 931	42 260
Forskuddsbetalte kostnader	9	45 041	103 821
Andre kortsiktige fordringer		8 558	8 558
Bankinnskudd		198 238	212 798
SUM OMLØPSMIDLER		**263 767**	**367 437**
SUM EIENDELER		**263 767**	**367 437**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	8	-1 314 300	-1 315 579
SUM EGENKAPITAL		**-1 314 300**	**-1 315 579**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	10	1 565 323	1 627 001
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 565 323**	**1 627 001**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 278	44 672
Annen kortsiktig gjeld	11	10 466	11 343
SUM KORTSIKTIG GJELD		**12 745**	**56 015**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**263 767**	**367 437**

✔ Signert 02-05-2025 11:02:21 UTC

Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

FORDRINGER

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.

✔ Signert 02-05-2025 11:02:21 UTC

NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER

	2024
Innkrevde felleskostnader	471 900
Kabel-TV/Internett	59 864
Kapitalkostnader	190 572
Sum innkrevde felleskostnader	**722 336**

NOTE 3 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 5 372.

NOTE 4 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2023/2024, og beløper seg til kr 38 100.

NOTE 5 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold VVS	124 049
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	2 803
Vedlikehold brannsikring	8 380
Sum vedlikehold	**135 232**

NOTE 6 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Nøkler og låser	280
Egenandeler forsikring	-38 000
Annen fremmed tjeneste	199
Kontingenter	1 953
Øredifferanser	0
Bank- og andre transaksjonskostnader	6 116
Annen kostnad	798
Sum andre driftskostnader	**-28 654**

NOTE 7 - FINANSINNTEKTER

Annen renteinntekt	5 725
Kundeutbytte forsikring	14 189
Sum finansinntekter	**19 914**

NOTE 8 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	-1 315 579
Overført til/fra egenkapital	1 279
Opptjent egenkapital 31.12	**-1 314 300**

✔ Signert 02-05-2025 11:02:21 UTC

NOTE 9 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	23 810
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	4 046
Andre forskuddsbetalte kostnader	17 185
Sum forskuddsbetalte kostnader	**45 041**

NOTE 10 - GJELD TIL KREDITTINSTITUSJONER

Bank	**DNB**
Lånenummer	1213.71.16829
Lånetype	Annuitet
Opptaksår	2018
Løpetid	20 år
Innfrielseår	2038
Rentesats (nominell)	7,85 %
Opprinnelig lånebeløp	**2 000 000**
Lånesaldo 01.01	1 627 001
Opptak i periode	0
Avdrag i periode	61 679
Lånesaldo 31.12	**1 565 323**

NOTE 11 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpt rente	10 408
Annen kortsiktig gjeld	59
Sum annen kortsiktig gjeld	**10 466**

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat og viser ellers til nærmere omtale av regnskapet i styrets rapport for arbeidsåret 2024-2025.

Styret er ikke kjent med andre hendelser som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forslag til vedtak:
Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. INNMELDTE SAKER

Det vises til nedenstående melding til styret 21.04.2025, sendt dagen før styrets frist utløp for at seksjonseierne kunne benytte sin rett til å melde saker til behandling på det ordinære årsmøtet 22.05.2025:

Søknad fra seksjonseier Accu Holding AS om å reseksjonere seksjon nr. 2 slik at de to godkjente boenhetene blir to selvstendige seksjoner. (Gyldig vedtak forutsetter minst 2/3 av de avgitte stemmer.)

Det ble varslet i meldingen at en utfyllende søknadstekst ville bli levert i tide for at en fullstendig søknad kunne tas med i innkallingen til årsmøtet. Nedenfor følger denne, slik den er utformet av seksjonseier. Styret har ikke utformet noen innstilling til årsmøtet i saken.

Søknad fra Accu Holding AS til Sameiet Neuberggaten 29:

Hva søknaden gjelder og ikke gjelder

Søknaden gjelder å få tillatelse fra sameiet til å dele seksjon nr. 2 i to deler, den ene delen tilsvarer Neuberggata 29 A (ca. 82 kvm), den andre delen tilsvarer Neuberggata 29 C (ca. 33 kvm). Dette er allerede selvstendige boenheter, godkjente i forbindelse med at en tidligere eier bygde om og fikk de to leilighetene godkjent av kommunen, ferdigattest ble gitt i 2004.

I motsetning til de fire forrige sakene om reseksjonering som ulike årsmøter i Sameiet Neuberggaten 29 har godkjent, dreier denne saken seg ikke om utvidelse av en eksisterende seksjon. Seksjonene 10, 4, 7 og 8 har i denne rekkefølgen fått aksept fra årsmøtet for å utvide sine seksjoner, i alle disse tilfellene har seksjonene i realiteten blitt utvidet først, og så har formalitetene blitt ordnet mange år etterpå.

Formelle forhold

Søknaden skal etter søkers skjønn behandles av årsmøtet i tråd med bestemmelsene i eierseksjonslovens § 49 e., tilsvarende bestemmelse finnes også i vedtektenes § 12 e), i begge tilfeller er det henvist til § 20 i eierseksjonsloven. Det innebærer at minst 2/3 av det avgitte stemmene i årsmøtet må være for å godkjenne søknaden for at gyldig vedtak skal foreligge.

Det medfører ingen endringer i felleskostnadene for de øvrige seksjonseierne at seksjon nr. 2 blir delt, men de felleskostnadene som seksjon nr. 2 nå betaler, vil bli delt i to, antakelig med en intern fordelingsbrøk på henholdsvis 82/115 og 33/115 for henholdsvis N 29 A og N 29 C.

Seksjon 2 belastes allerede med to abonnementer for internett/TV for individuelle abonnementer for henholdsvis N29 A og N29 C, disse vil selvsagt bli fakturert med et abonnement på hver dem, slik at det heller ikke her blir noen endringer for sameiet.

Prinsipielle overveielser

Det grunnleggende spørsmålet synes være dette: Hvilken løsning fører til at eieren selv bor i boligen? Spørsmålet bygger på en erfaringsbasert antakelse om at det er det beste for bomiljøet at flest mulig seksjoner har seksjonseier som beboer. Søker er ikke i tvil om at den eierformen som over tid vil sørge for at eieren selv bor i boligen, er den eierformen med to seksjonerte boenheter. Dersom seksjon forblir som den er, er det to mulige bruksformer, enten som en ren utleieeiendom med begge leilighetene utleid, eller ved at den største delen brukes som egen bolig og at den lille delen leies ut. Dette er et argument som peker i retning av at bomiljøet i sameiet er mest tjent med at søknaden om reseksjonering blir godkjent.

Et viktig prinsipp er at alle seksjonseiere skal behandles så likeverdig som mulig ut fra det samme regelverket slik at en unngår forskjellsbehandling som ikke kan saklig begrunnes. Søker er ikke i stand til å se noen saklig grunn til at sameiet skulle nekte å godkjenne en reseksjonering av seksjon

nr. 2 som ikke innebærer en utvidelse av seksjonen, når sameiet har godkjent fire utvidelser av seksjoner de siste 20 årene, som er mer radikale endringer.

Det er også relevant å spørre om en tillatelse til reseksjonering av seksjon nr. 2 vil innebære presedens for andre seksjoner. Svaret på dette spørsmålet er at presedens kan kun tenkes i forhold til seksjon nr. 1. Da denne seksjonen var for salg i 2022, ble styreleder nedringt av boligflippere som var interesserte i å kjøpe seksjon nr. 1 bare dersom de kunne få en forsikring på forhånd om at sameiet ville godkjenne reseksjonering. Seksjonen ble sommeren 2022 solgt for overtakelse i mars 2023. Kjøper hadde opprinnelig ikke tenkt reseksjonering, men kom i en situasjon der seksjonen måtte selges igjen, og da kom spørsmålet om reseksjonering opp også fra ham. Ettersom det viste seg at han ikke hadde tid til å vente på en avgjørelse i årsmøtet, ble seksjon nr. 1 totalrehabilitert som én leilighet. Det vil si at det ikke er naturlig at spørsmålet om tilsvarende reseksjonering kommer opp igjen de nærmeste 20-25 årene.

Søkers forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner med henvisning til eierseksjonslovens § 49 e. at seksjon nr. 2 kan reseksjoneres slik at de to godkjente boenhetene 29A og 29C kan bli selvstendige seksjoner. Seksjonseier bærer alle kostnader ved reseksjoneringen.

5.GODTGJØRELSE TIL STYRET

I forbindelse med arbeidet med styrets rapport fra styreperioden 2024-2025, ble styret oppmerksom på at arbeidsåret av ulike grunner hadde vært svært krevende, det vises til innholdet i styrets rapport.

Et forsiktig anslag over timetall viste at styrets medlemmer samlet hadde brukt minst 600 timer på styrearbeidet, og at de budsjetterte kr 40.000 til styrehonorar var altfor lavt sett i forhold til det estimerte timetallet. Den gjennomsnittlige timegodtgjørelsen ville etter dette ha blitt under kr 70 per time, mens det vanlige heller er fire-fem ganger høyere. Men en samlet

godtgjørelse på opp mot kr 200.000 har ikke sameiet økonomi til å bære. Styret har derfor landet på et forslag om kr 101.000 i godtgjørelse til styret for arbeidsperioden 2024-2025 i lys av den innsatsen som er lagt ned.

Styret vedtok å fremme følgende forslag for årsmøtet med en sakspresentasjon som bygger på teksten som ble lagt frem for styret da saken ble behandlet der:

Årsmøtet godkjenner med henvisning til styrets rapport en godtgjørelse til styret for arbeidsåret 2024-2025 på kr 101.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

Styrets forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner med henvisning til styrets rapport en godtgjørelse til styret for arbeidsåret 2024-2025 på kr 101.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

6. VALG AV TILLITTSVALGTE

Følgende tillitsvalgte avslutter sin valgperiode nå og står derfor på valg:

- Styreleder Jan Opsal
- Styremedlem Hongchuan Xia
- Varamedlemmer Britt Paulsen og Catherine Børve Arnesen

I henhold til vedtektenes § 14 skal det velges styreleder og et styremedlem ved dette årsmøtet, og eventuelt varamedlemmer. Det innebærer at det er opp til årsmøtet om det skal være varamedlemmer til styret og eventuelt hvor mange.

Praksis varierer mellom ulike boligselskapet med tanke på hvorvidt varamedlemmer kalles fast inn til styremøtene og hvorvidt varamedlemmer tar på seg faste oppgaver i forbindelse med sitt styreverv.

Styret har i forkant av årsmøtet klarlagt at det finnes villige kandidater til alle de vervene som skal fylles. Styret har valgt å ikke komme med en innstilling til årsmøtet, der det også kan komme frem forslag på andre kandidater.

6.1 Valg av styreleder

Forslag fremmes i møtet.

6.2 Valg av styremedlem

Forslag fremmes i møtet.

6.3 Valg av varamedlemmer

Forslag fremmes i møtet.

FULLMAKTSSKJEMA

ÅRSMØTE

- Representanter fra selskaper (AS) må fremvise firmaattest og fullmakt signert av signaturberettiget i selskapet. Firmaattesten skal være av nyere dato. Fullmakter/registreringer som ikke følges av nyere firmaattest kan bli avvist.

- Alle seksjonseiere, andelseiere eller aksjonærer kan stemme ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem undertegnet og datert fullmakt fra seksjonseieren.

Vennligst fyll ut skjema med blokkbokstaver og lever til registrering før møtet:

Registrering av eiers informasjon

Eiers navn _____

Signatur _____

***Medeiers navn** _____

Seksjon/Andel/Aksjenr. _____ ****Leilighetsnr.** _____

Epost _____

Dato _____ **Sted** _____

*Fylles ut kun dersom aktuelt.

**Det er ikke påkrevd å legge inn leilighetsnummer.

Fullmakt

Overnevnte eier gir følgende person fullmakt til å representere seg:

Fornavn _____

Etternavn _____

Epost _____

Telefon. _____

Møtedato _____

Nabolagsprofil

Neuberggata 29F - Nabolaget Valkyrie plass - vurdert av 157 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Offentlig transport

Majorstuen Linje 2B	2 min 0.2 km
Majorstuen i Bogstadveien Linje 11, 12, 19	2 min 0.2 km
Majorstuen T-bane, buss, trikk	4 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	23 min 1.9 km

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 658 elever, 43 klasser	6 min 0.4 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 789 elever, 43 klasser	13 min 1 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 971 elever, 65 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium grunnskole (8-10 kl.) 408 elever, 30 klasser	12 min 1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 416 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	12 min 1 km
Akademiet videregående skole Oslo 450 elever	14 min 1.1 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

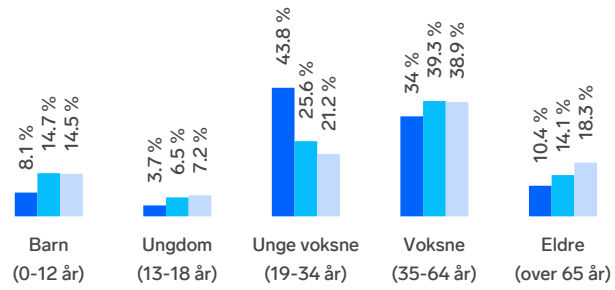
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Høflige 56/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Valkyrie plass	2 020	1 198
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Julius barnehage (1-5 år) 48 barn	6 min 0.5 km
Frogner barnehage (1-5 år) 66 barn	6 min 0.5 km
Godbiten barnehage (1-5 år) 35 barn	6 min 0.5 km

Dagligvare

Kiwi Sorgenfrigata	2 min
Coop Extra Neuberggt. PostNord	3 min 0.2 km

FINN

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

Primære transportmidler

1. Tog/t-bane
2. Trikk
3. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

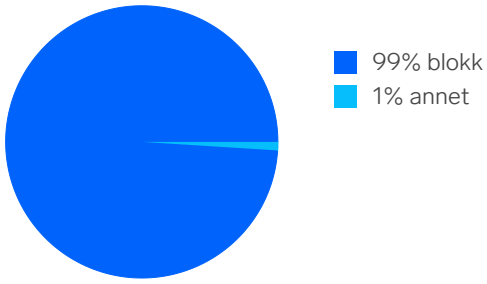
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

Majorstua skole Aktivitetshall	5 min 0.4 km
Dronning Astrids plass streetbasket Ballspill	6 min 0.5 km
Synergy	2 min
Artesia Trening	3 min

Boligmasse



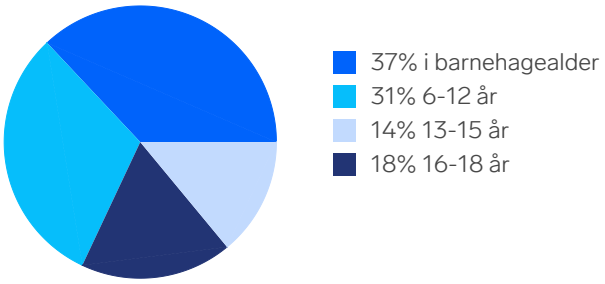
«Nabolaget mitt er bra for folk som liker seg i sentrum uten å føle seg kvelt av byen. Bra for familier og enslige over 30 år.»

Sitat fra en lokalkjent

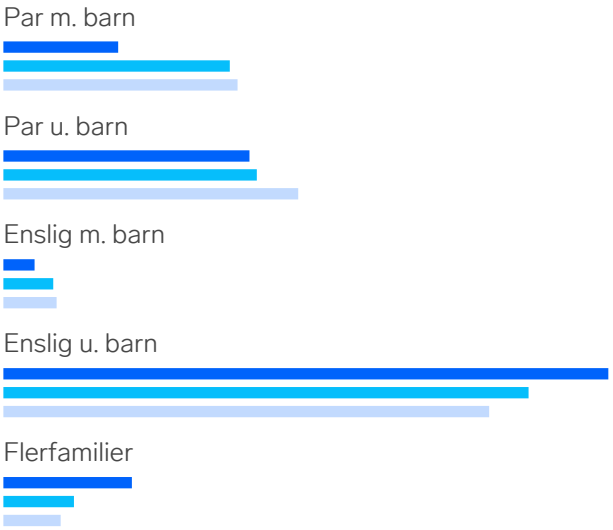
Varer/Tjenester

Valkyrien	2 min
Vitusapotek Bogstadvn. St. Georg	3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



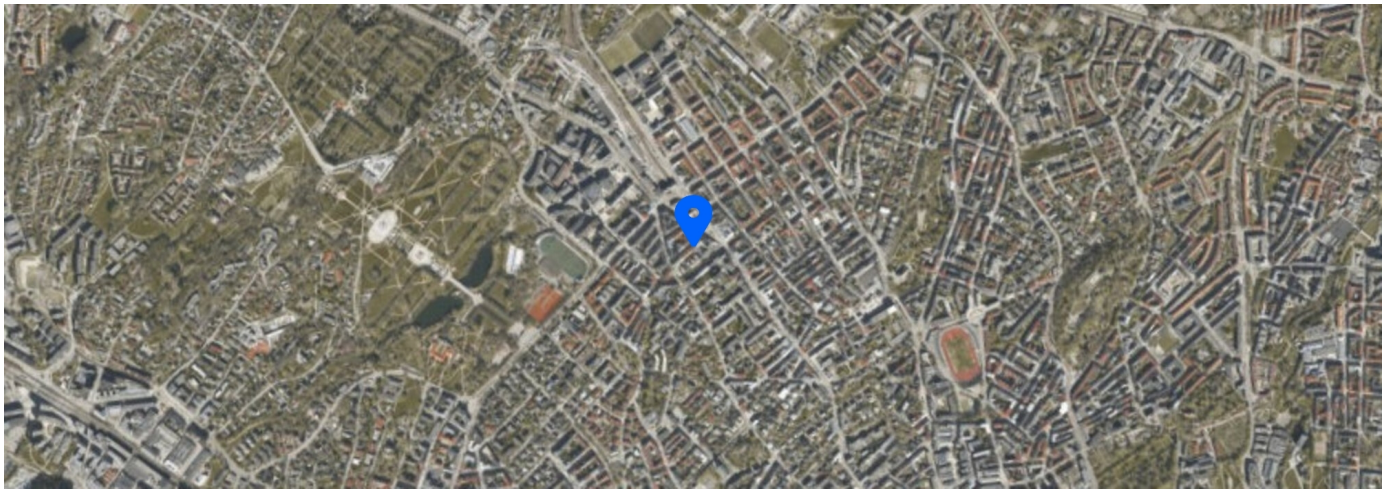
Familiesammensetning

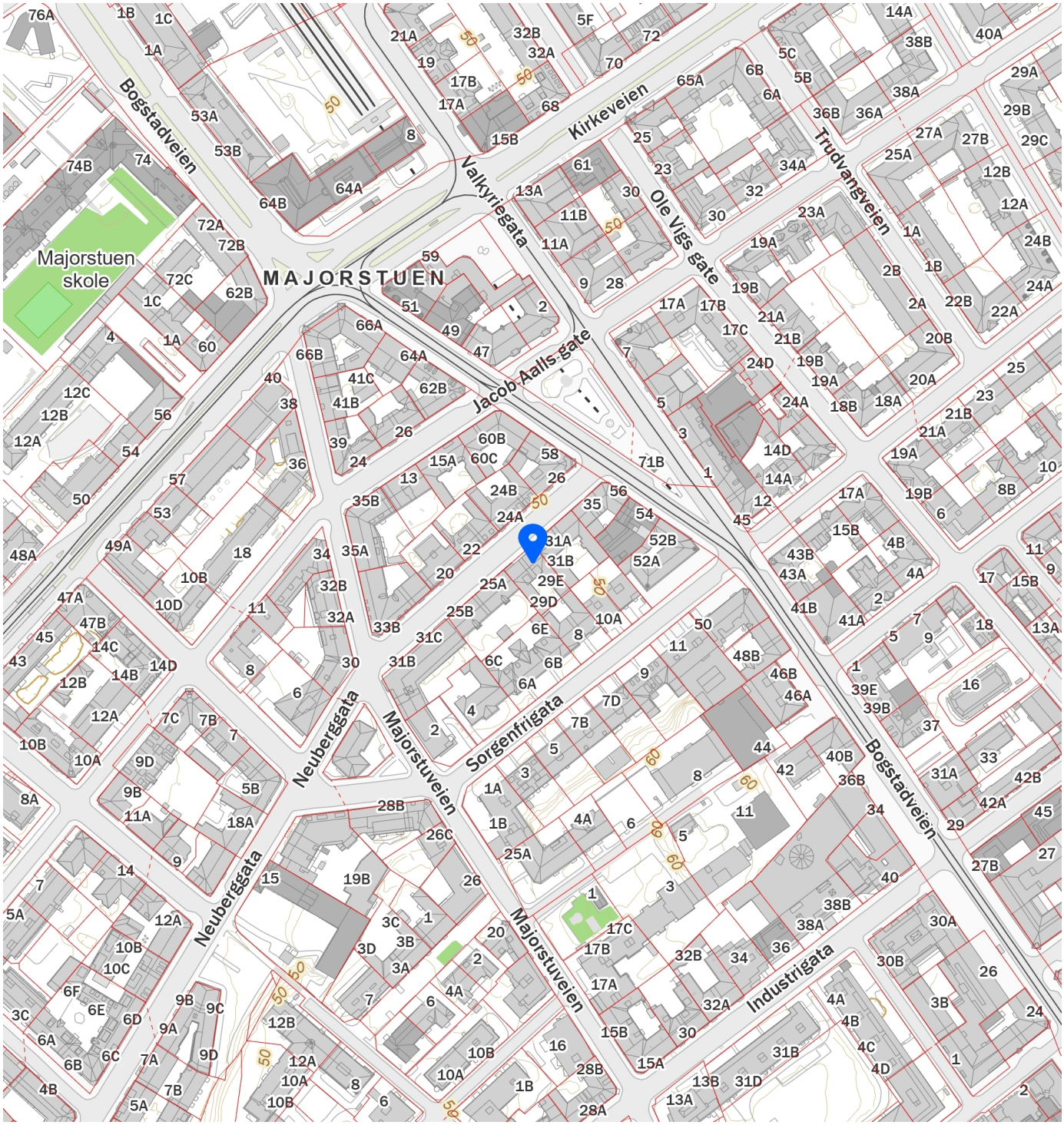


Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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





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

PROTOKOLL FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET NEUBERGGATEN 29

Møtedato:	tirsdag, 27. mai 2025
Møtetidspunkt:	Klokken 20.00
Møtested:	Neuberggata 29

1. Konstituering

1.1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Kristine Loe Dahl foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.2. Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører ble Catherine B Arnesen foreslått.
Til å underskrive protokollen ble Jan Opsal foreslått.

Vedtak: Godkjent

1.3. Registrering av stemmeberettigede / avgitte stemmer

7 seksjonseiere
1 fullmakt
Totalt 8 stemmer

Vedtak: Godkjent

1.4. Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det ble foreslått å godkjenne måten møtet var innkalt på og gjennomført.

Vedtak: Godkjent

---

2. Årsrapport for 2024

Styrets årsrapport for 2024-2025 ble gjennomgått.

Vedtak: Årsmøtet takker for rapporten og godkjenner den.

---

3. Årsregnskap for 2024

Årsregnskapet 2024-2025 ble gjennomgått.

Vedtak: Årsregnskapet ble godkjent og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. Innmeldte saker

Søknad fra Accu Holding AS til Sameiet Neuberggaten 29.

Vedtak (enstemmig): Årsmøtet godkjenner med henvising til eierseksjonslovens §49 e. at seksjon nr 2 kan reseksjoners slik at de to godkjente boenhetene 29A og 29C kan bli selvstendige seksjoner. Seksjonseier bærer alle kostnader ved reseksjoneringen.

5. Godtgjørelse til styret

Det ble foreslått honorar til styret på kr. 101000 for den gjennomførte styreperioden. Styret fordeler honoraret internt.

Vedtak: Årsmøtet godkjenner med henvisning til styrets rapport en godtgjørelse til styret for arbeidsåret 2024-2025 på kr 101.000. Styret foretar selv den interne fordelingen.

---

6. Valg av tillitsvalgte

6.1. Valg av styreleder

Styreleder velges særskilt.
Jan Opsal ble valgt som styreleder for to år enstemmig.

6.2. Valg av styremedlemmer

Hongchuan Xia ble valgt som styremedlem for to år enstemmig.

6.3. Valg av varamedlemmer

1. Britt Paulsen ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.
2. Catherine B Arnesen ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.
3. Kai Morkestrand ble valgt som varamedlem for ett år enstemmig.

Protokollen signeres elektronisk av undertegnede:

Møteleder:
Kristine Loe Dahl

Protokollvitne:
Jan Opsal



Tilstandsrapport

Selveierleilighet

Neuberggata 29F
0367 OSLO
Gnr./Bnr.: 215/257
Oslo kommune

Rapportdato: 17.04.2026
Befaringsdato: 08.04.2026
Referansenummer: 15080839

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 136 m² (BRA-i: 117 m²)

Totalt bruksareal: 136 m² (BRA-i: 117 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Tom Ivar Stensen
95368338

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.04.2026
Referansenummer	15080839
Meglerforetakets oppdragsnummer	4-26-0168
Hjemmelshaver/selger	Catherine Børve Arnesen
Bygningssakkyndig inspektør	Tom Ivar Stensen
Tilstede på befaringen	Catherine Børve Arnesen.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	6 °C.
Rapportdato	17.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Neuberggata 29F
Postnummer/sted	0367 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	215/257
Seksjonsnr.	1
Tomt	Eiet tomt: 551 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	1895		

Tomtebeskrivelse

Selveierleilighet beliggende i bydel Frogner, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier og støpte veier og trapper. Adkomst til boligen skjer via egen inngang. Det er installert porttelefon tilknyttet de enkelte boenhetene.

Byggemåte

Boligbygg oppført i 1895. Grunnmur av naturstein. Bygget er oppført med kjeller. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med sikkerhetslås og glassfelter. Vinduer og balkongdør med karmer av tre.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av stedvise panelovner (elektrisk oppvarming) og peisovn i stue. Elektrisk gulvvarme på bad.

Boligen inneholder

1. etasje: Entré, to bad, gang, tre soverom, og stue/kjøkken. Utgang fra stue til balkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Med adkomst via gang.		Overflater gulv	9	
		Tettesjiktets tilslutning til sluk	9	
		Ventilasjon	9	
Våtrom - Med adkomst via soverom 1.		Overflater gulv	10	
Kjøkken		Vannrør	10	
		Ventilasjon	10	
Andre rom		Overflate vegg	11	
		Innerdører	11	
		Ventilasjon	11	
Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)		1.etasje	11	
Yttervegger inkl. fasader		Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	12	
Balkonger		Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	12	
		Membraner og vanntett sjikt	12	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	117			117	7
	Entré, to bad, gang, tre soverom og stue/kjøkken.				Balkong
Kjeller		19		19	
		To boder.			
SUM	117	19		136	7
	Total bruksareal: 136 m²				

Kommentar til arealmålingen

Ifølge huseier inneholder sameiet fellesarealer som kan benyttes av sameierne. Det opplyses om felles delte arealer som: Sykkelbod og utearealer.

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. I stue/kjøkken er takhøyden målt til 3,24 meter og på bad ved gang er takhøyden målt til 2,41 meter.

Balkong i 1.etasje oppmålt til 7 m2 (TBA).

Leiligheten disponerer to kjellerboder på 5 og 14 m2 (BRA-e).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 13.04.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Ingen byggetegninger ble fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt garantibevis på våtrom tilknyttet soverom 1, datert 01.01.2024. Fremlagt faktura vedrørende utbedring av sluk med klemring på bad tilknyttet soverom 1, datert 16.04.2026.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. Det er fremlagt samsvarserklæring datert 20.09.2023 med følgende arbeidsbeskrivelse: Oppgradering av det elektriske anlegget i leiligheten.

Rapport

Våtrom - Med adkomst via gang.

Baderom fra 2023. Flislagt gulv med varme. Veggflater med malte flater og fliser i dusjsone. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med ett-speils skuffefronter. Heldekkende servant med ett-greps armatur. Speil over servant. Dusjhjørne med innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet regndusj og hånddusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksvifte i himling.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Overflater gulv	Det er registrert bom (hulrom med påfølgende riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.
Tettesjiktets tilslutning til sluk	Overgang mellom sluk og vanntett sjikt er uoversiktlig. Konsekvensen er at det derfor ikke kan verifiseres at utførelsen er korrekt, eller at lekkasjesikkerheten er ivaretatt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedring eller lignende tiltak.
Ventilasjon	Avtrekksvifte er tilkoblet en felles avtrekkskanal eller sjakt som deles med flere boenheter. Tilkobling av mekaniske vifter i slike kanaler er normalt ikke tillatt. Konsekvensen er at forholdet kan gi risiko for luktspredning og redusert funksjon når flere enheter bruker systemet samtidig. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å avklare hvilke regler som gjelder for boligen, og om tiltak må vurderes.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Våtrom - Med adkomst via soverom 1.

Baderom fra 2023. Flislagt gulv med varme. Veggflater med malte flater og fliser i dusjsone. Himling av malt flate med downlights. Vegghengt servantinnredning med ett-speils skuffefronter. Heldekkende dobbel servant med ett-greps armaturer. Speil over servanter. Dusjsone med fast glassfelt. Dusjarmatur tilkoblet regndusj og håndusj. Vegghengt toalett. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksvifte felt inn i vindusglass.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 2	Overflater gulv	Det er registrert bom (hulrom med påfølgende riss/sprekker i flisfuger) i enkelte gulvfliser. Konsekvens er at forholdet kan skyldes bakenforliggende feil eller skader som ikke lar seg avdekke ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er lokal utbedring med påfølgende undersøkelser, slik at eksakt årsak og hvilke tiltak som er nødvendige blir kartlagt.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	Med bakgrunn i at våtrommets vegger er av mur/betong er det ikke praktisk mulig å gjennomføre fuktmåling/hulltaking i et område der det erfaringsmessig forekommer skader. Hulltaking og fuktmåling i lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført. Tilstanden inne i konstruksjonen er ikke kjent. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Innredning fra omkring 2023 med ett-speils fronter og benkeplater av stein. Underlimt oppvaskkum med ett-greps armatur. Integrert kjøleskap, stekeovn og oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp med integrert ventilator. Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Automatisk lekkasjestopper under oppvaskkum.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Avløpsrør - Ventilator - Innredning

TG 2	Vannrør	Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Konsekvens er at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør kan forårsake følgeskader. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Foreslått tiltak er forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer.

Tekniske anlegg

Vannrør av typen rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Stoppekraner er plassert i fordelerskap for rør-i-rør på bad. Varmtvannsbereder fra 2023 på 198 liter plassert i skap i gang. Det er i tillegg opplegg for vaskemaskin i skap i gang. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken, samt i tilknytning til varmtvannsbereder og vaskemaskin i skap i gang. Leiligheten har oppvarming med elektrisitet, samt peisovn i stue. Elektrisk gulvvarme på begge baderom, samt i entré.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder	
TG 1	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Vannrørføringer i skap i gang har alternativ sikring med automatisk lekkasjestopper med sensor.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett og fliser. Veggflater med malte flater og stedvise brystninger. Himlingsflater av malte flater med stedvis stukkatur og rosetter. Ett-speils innerdører. Garderobeskap på soverom 1 og soverom 3. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Overflate himling - Overflate gulv	
TG 1	Overflate gulv	Synlige deler av gulvets overflatemateriale bærer preg av slitasje. Forholdet vurderes i hovedsak til å være av estetisk betydning, uten nevneverdige konsekvenser utover dette.
TG 2	Overflate vegg	Det observeres stedvis tegn til riss i veggflater, eksempelvis i gang, på vegg mot soverom 2. Eksakt årsak er ukjent. Forholdet kan for eksempel skyldes mindre bevegelser i underlaget. Konsekvens er risiko for negativ videreutvikling. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.
	Innerdører	Dørbladet til soverom 1 kommer i kontakt med karmen slik at døren ikke kan åpnes og lukkes som normalt. Konsekvens er at dette påvirker brukerfunksjonen. Justering av dør/karm eller lignende tiltak kan iverksettes ved behov. Dør til bad tilknyttet soverom 1 bærer preg av ufagmessig utførelse. Utskiftning/utbedring av dør bør påregnes.
	Ventilasjon	Ventilasjonen vurderes som utilstrekkelig med stedvis manglende tilluftsventiler. Konsekvens er at forholdet kan medføre økt fuktpåkjenning og redusert luftkvalitet. Forbedring av eksisterende løsning og/eller ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

Målingene er foretatt i en eldre bygning, hvor skjevheter er langt mer påregnelige enn i nyere bygg.

TG 2	1.etasje	Stikkprøvene som er utført har avdekket stedvise vesentlige skjevheter. I gang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 46 mm. I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 20 mm. Eksakt årsak er ikke kjent, men det anses som lite sannsynlig at forholdet skyldes strukturelle skader i etasjeskilleren. Konsekvens vurderes blant annet å være fare for knirk eller lignende problemer med gulvmaterialet, eller behov for kompenserende tiltak ved møblering av rommene. Ved legging av nytt gulv bør det påregnes behov for avretting og andre tiltak som viser seg å være nødvendig når årsaken avklares.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av murpuss.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Synlige skjevheter eller deformasjoner	
TG 2	Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende	Avskalling av maling/murpuss observeres stedvis i overflaten. Eksakt årsak er ukjent. Konsekvens er blant annet at forholdet kan medføre økt fuktbelastning i konstruksjonen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører

Boligen har to-fløyet entrédør med glassfelter. Rømningsdør i gang med karmer av tre fra ukjent årstall. Vinduer og balkongdør med karmer av tre fra 1979.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Vinduer og omramming - Takvinduer - Ytterdører og omramming	

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 7 m2. Balkong i betong/murkonstruksjoner konstruksjoner med rekkverk av murkonstruksjoner. Gulvoverflater av synlig betong. Rekkverkshøyde er målt til 0,74 meter.

TG 2	Tilstand på rekkverk og overflatematerialer	Overflatematerialer på balkongen viser tegn til slitasje. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene, noe som kan forkorte levetiden og øke risikoen for fuktrelaterte skader på sikt. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.
	Membraner og vanntett sjikt	Balkongen er vurdert å utgjøre tettesjikt mot underliggende areal. Det foreligger lite informasjon om bygningsdelen, og eksakt alder på vanntett sjikt er ikke kjent. Det vurderes likevel som høyst sannsynlig at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra kjeller. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt, men det er gjort enkelte oppgraderinger i ettertid.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré. Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Rømningsdør i gang er plassert mellom to brannceller, og det stilles derfor krav til visse branntekniske egenskaper. Det har ikke vært mulig å verifisere entrédørens branntekniske egenskaper. Det er derfor usikkert om døren oppfyller kravene til brannmotstand.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Det er registrert forhold som krever tiltak. Likevel vurderes det ikke som nødvendig at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering, så lenge tiltakene gjøres. Tiltakene som anses nødvendige er beskrevet under de aktuelle punktene.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Eier har kun bodd i boligen en begrenset periode og kjenner ikke til om radonmåling er utført på et tidligere tidspunkt. Dagens radonverdier er derfor ikke kjent.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Grunnet oppføringstidspunktet til boligen vurderes det som sannsynlig at boligen har begrenset gasstetthet mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for en utvidet undersøkelse av radonforhold i boligen. Det er kun målinger og eventuelle tilleggsundersøkelse av personer med spesialkompetanse som kan gi en fullstendig oversikt over forholdet og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.
Basert på en skjønnsvurdering av boligens plassering vurderes ikke faren for nettopp dette å være overveiende sannsynlig.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er i utgangspunktet registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

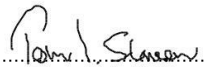
Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 95368338

Vedtekter for Sameiet Neuberggaten 29, gnr. 215, bnr. 257 i Oslo

(Vedtatt på årsmøte 30.05.2023)

§ 1 Sameiet Neuberggata 29 har organisasjonsnummer 989 501 003 og består av ti boligseksjoner og én næringsseksjon samt fellesareal som samlet utgjør eiendommen som har gnr. 215, bnr. 257 og adresse Neuberggata 29, 0367 Oslo, opprinnelig seksjonert 29.05.1984 og med senere endringer.

§ 2 Formålet med sameiet er å ivareta sameiernes fellesinteresser ved administrasjon og vedlikehold av eiendommen samt drift av sameiets fellesarealer.

§ 3 Eier av den enkelte seksjonen hefter for sameiets forpliktelser i samsvar med sameiebrøken, dog slik at næringsseksjoner betaler dobbel andel i fellesutgifter i forhold til seksjonens areal.

§ 4 Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til pantsettelse, salg og utleie. Salg skal meldes til sameiets forretningsfører og styre. Ved salg av seksjonen betaler selger et gebyr som skal dekke sameiets kostnader til registrering av eierskiftet. Størrelsen på gebyret fastsettes av styret i samsvar med bestemmelsen i § 63a i lov om eierseksjoner. Ved utleie har seksjonseier plikt til å informere styret om navn på ansvarlig leietaker og kontaktdata for vedkommende innen innflytting skjer. Ved skifte av leieboer skal seksjonseier betale et leieboerskiftegebyr, som fastsettes av styret og faktureres fra forretningsfører etter melding om skifte fra seksjonseier. Dersom et leieboerskifte ikke meldes av seksjonseier, faktureres dobbelt gebyr. For eventuell korttidsutleie gjelder reglene i eierseksjonslovens § 24, dog slik at grensen for korttidsutleie settes til 60 dager årlig. Seksjonseier skal melde fra til styret på forhånd om korttidsutleie og omfanget av denne utleien. Ved enhver form for utleie er seksjonseier pliktig til å inkludere henvisning til sameiets vedtekter og husordensregler i leieavtalen og gjøre leietaker kjent med innholdet i disse. Seksjonseier er ansvarlig i forhold til sameiet for at leietakere følger reglene og for eventuelle brudd på disse.

De andre sameierne har i henhold til eierseksjonslovens § 31 panterett i hver seksjon med et beløp som tilsvarer to ganger grunnbeløpet i folketrygden til sikring for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

§ 5 De to garasjene i bakgården tilhører eierne av seksjon 4 og 7, som har full rettslig råderett over garasjene ettersom disse i 2021 ble seksjonert som tilleggsdeler til de respektive seksjonene. Ved eventuelt separat salg eller utleie av en av garasjene, skal imidlertid de øvrige sameiere ha forkjøpsrett/fortrinnsrett til markedspris. Parkering av bil eller MC for øvrig er forbudt på sameiets område.

§ 6 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. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte. Seksjonseieren er ansvarlig for skader som er påført fellesarealene ved eiers, leietakers, beboers eller gjesters bruk i strid med bestemmelsene ovenfor.

§ 7 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, som 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 og ledninger som kun betjener egen seksjon
i) sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
j) vinduer og ytterdører

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.

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.

Ved manglende vedlikehold er seksjonseier erstatningsansvarlig i henhold til reglene i § 34 i eierseksjonsloven.

§ 8 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 § 32. 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.

Ved manglende vedlikehold fra sameiets side gjelder reglene i eierseksjonslovens § 33, fjerde ledd, § 35 og § 36.

§ 9 Sameiets øverste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden med forslag til vedtak i sakene som skal behandles. Med innkallingen skal også følge styrets årsberetning med regnskap og budsjett.

§ 10 Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. For ekstraordinært årsmøte gjelder de samme frister som for ordinært årsmøte, men styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

§ 11 I årsmøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har et husstandsmedlem rett til å være til stede og til å uttale seg. Leietaker i en seksjon har også rett til å være til stede og uttale seg. En sameier har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektig skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten gjelder på førstkommende årsmøte dersom det ikke fremgår noe annet av denne. Fullmakt kan når som helst trekkes tilbake.

§ 12 I ordinært årsmøte skal følgende saker behandles:

1. Årsrapport fra styret
2. Regnskap for foregående år
3. Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
4. Eventuell godtgjørelse til styret
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene, unntatt når det gjelder sakene angitt nedenfor. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

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

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

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

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

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

f) endring av vedtektene.

For særlige bomiljøtiltak gjelder flertallskravene i eierseksjonslovens § 50.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen eller andre saker som omtales i eierseksjonslovens § 51, krever enstemmighet blant alle sameierne.

§ 13 Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på årsmøter om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, hvis vedkommende eller nærstående har en personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§ 14 Til å forestå driften av sameiet i tråd med § 2 velger det ordinære årsmøtet et styre bestående av styreleder, tre styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Styrets leder velges ved særskilt valg.

Styreleder og styremedlemmer velges for to år, dog slik at en ett år velger styreleder og ett styremedlem og ett år velger to styremedlemmer. Varamedlemmer velges for ett år.

§ 15 Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøter. Styret kan gjøre vedtak i alle saker som ikke etter loven skal behandles av årsmøtet.

Styremøter ledes av styrets leder og det skal føres protokoll over styrets forhandlinger. Styret ansetter eller engasjerer forretningsfører og andre funksjonærer og gir instrukser for disse, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktig når minst to medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør styreleders stemme utslaget.

I fellesanliggender representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og minst ett styremedlem i fellesskap.

Styrets leder kaller inn til styremøter, ett styremedlem eller forretningsfører kan også kreve at styret sammenkalles.

§ 16 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av spørsmål som de selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17 Sameierne og beboerne av leilighetene plikter å følge de ordensregler og instrukser som til enhver tid gjelder, og plikter å rette seg etter pålegg fra styret. Sameierne er innforstått med at brudd på sameiets ordensregler eller pålegg fra styret anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. I utleieforhold er sameier ansvarlig for at leietaker retter seg etter sameiets ordensregler og pålegg fra styret, og den som leier ut, plikter derfor å gjøre ordensreglene og lignende instrukser til en del av leiekontrakten med leietaker. Grove eller gjentatte brudd på sameiets ordensregler, instrukser og skriftlige pålegg fra styret er vesentlig mislighold og danner grunnlag for krav om tvangssalg av seksjonen etter skriftlig advarsel i henhold til eierseksjonslovens § 38 og eventuelt også krav om tvangsfravikelse i henhold til eierseksjonslovens § 39.

§ 18 Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne i samsvar med sameiebrøk. Styret fastsetter et a konto-beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier. Unnlatelse av å betale sin andel av fellesutgiftene etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 19 For øvrig kommer lov om eierseksjoner til anvendelse.