NORDVIK

Neuberggata 3B

2 soverom | 66 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Neuberggata 3B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
14	Om boligen
25	Nabolagsprofil
26	Vedlegg
44	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
103	Kontaktinfo
106	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
109	Forbrukerinformasjon om budgivning
110	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.03.2026

Nøkkelinformasjon



Nydelig loftsleilighet med en solrik vestvendt terrasse - 78 kvm gulvareal - Rolig beliggenhet i indre gård - Sentralt

Prisantydning	**8 890 000,-**
Omkostninger	**223 680,-**
Totalpris	**9 116 303,-**
Fellesgjeld	**2 623,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 334,-**
BRA-i	**66 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

En lys og sjarmerende loftsleilighet med rolig og usjenert beliggenhet i indre gård, vendt mot grøntarealer. Leiligheten ligger tilbaketrukket i en klassisk bygård med pent opparbeidede og grønne omgivelser. Boligen holder god standard med blant annet malte overflater i delikate farger, enstavs parkett, baderom fra 2020 og kjøkken fra 2023.

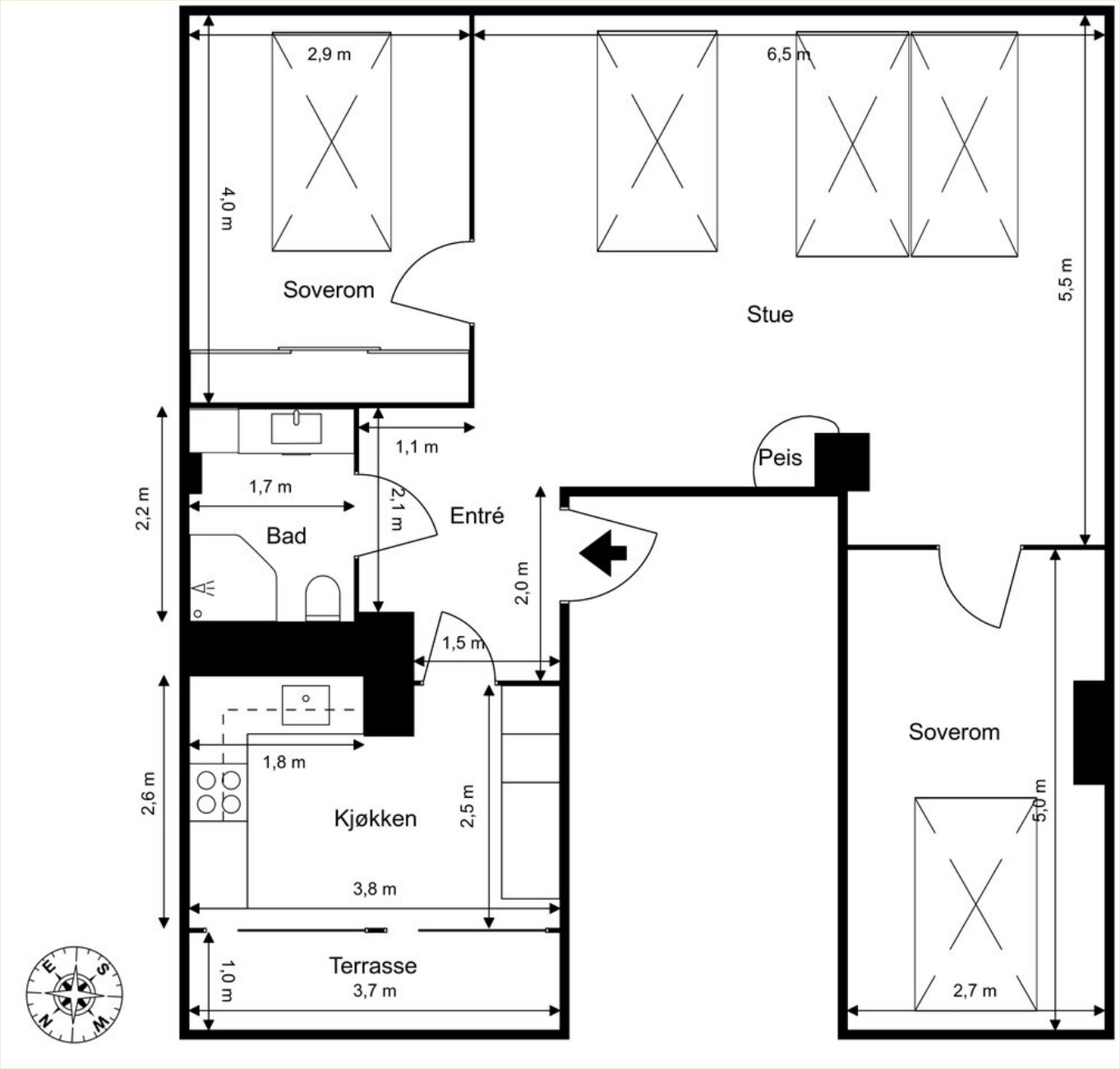
Den attraktive beliggenheten rett ved Vestkanttorget gir kort vei til caféer, dagligvare, treningssenter, restauranter, apotek og kollektivtransport. I tillegg er det gangavstand til Frognerparken med Vigelandsanlegget og Bogstadveien med sitt brede utvalg av butikker.

Kort fortalt:

- Vestvendt terrasse med gode solforhold
- Gulvareal på 78 kvm!
- Varmtvann, tv og internett inkludert
- Peis
- Sentralt, men tilbaketrukket

Planløsning

5. Etasje
BRA-i: 66 kvm
Total BRA: 73 kvm
















MONET


MONET













Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
5-0131/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Neuberggata 3B, 0367 OSLO
Gnr 215, bnr 75, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selgere
Joachim Huse
Ida Løvdahl

Kjøpesum og omkostninger
8 890 000,- (Prisantydning)
2 623,- (Andel av fellesgjeld)
---
8 892 623,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
222 300,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
223 680,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
236 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 116 303,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 129 303,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1898

Etasje
5

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 66 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 73 kvm
TBA: 4 kvm

Beskrivelse:

5. etasje:
BRA-i: 66 kvm. 78 kvm gulvareal.
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 4 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 7 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 7 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten inneholder: Kjøkken, stue, to soverom, bad og entré.

I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på 7 kvm.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Praktisk entré med plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Boligen er lysmalt og gir et umiddelbart godt førsteinntrykk. Et perfekt utgangspunkt for å innrede med egne møbler og gjenstander.

Stue:
Stuen oppleves romslig og kan naturlig deles inn i ulike soner, med god plass til både sofagruppe, TV møblement og spiseplass. Her ligger alt til rette for hyggelige måltider

og samvær med venner og familie. Peisen bidrar med god varme og skaper en lun atmosfære på kjøligere dager. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys, mens synlige takbjelker tilfører boligen et klassisk og sjarmerende preg.

Kjøkken med utgang til terrasse:
Flott kjøkken fra 2023 fra Kvik, med glatte fronter og en eksklusiv benkeplate i kompositt med innfelt oppvaskkum og svingbart blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrert kjøl og fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med integrert avtrekk. Godt med oppbevaringsplass i både skuffer og skap gjør dette til et funksjonelt og innbydende kjøkken for den matglade.

Fra kjøkkenet er det utgang til en vestvendt terrasse på ca. 4 kvm med gode solforhold. Terrassen vender mot en rolig bakgård og gir et fint sted for avslapning i fredelige omgivelser. Det er installert varmekabler på terrassen.

Bad:
Delikat baderom fra 2020 med gulvvarme. Badet er utstyrt med dusjhjørne med fastmontert glassvegg og blandebatteri fra VikingBad med både regndusj og hånddusj. Videre har badet har vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin samt benkeplate i tre som ble slipt i 2025, med hvit servant ny fra 2025 og blandebatteri. Veggmontert speil med integrert belysning. Rommet har naturlig ventilasjon.

Soverom:
Boligen har to lysmalte soverom av god størrelse. God plass til både dobbeltseng og garderobeløsning. Begge soverommene er vendt mot rolig gårdsrom/bakhage.

Parkering
Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Modernisering og påkostninger
- Nytt bad i 2020.
- Pusset opp kjøkken i 2023 med eksklusiv benkeplate av stein.
- Balkong renovert i 2025.
- Pusset benkeplaten av tre og oljet/lakket på nytt i 2025.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Før min tid men som forrige eier skriver i sin egenerklæring ble badet totalt rehabilitert i 2020, ifbm. en forsikringssak. Det foreligger full FDV på fullstendig renovering. Dette ligger i boligmappa men kan naturligvis også sendes direkte til kjøper. Takstmann har også fått tilgang til dette. Jobben ble utført av Metrix Kreative Rom.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Metrix Kreative Rom, ny membran ifbm. forsikringssak i 2020, ref. FDV fra tidligere eier.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Metric Kreative Rom, rehabilitering av bad. FDV foreligger. Gjennomført i 2020.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkong ble renovert i 2025 ifbm. utetthet ved sluk. Arbeidet ble utført av Ocab AS, og kostnadene ble dekket av sameiets forsikring. Pipe ble feiet i 2025 av Feiemester Alf Pettersen. Lekkasjer rundt vindu i begge toppleilighetene ble tettet i 2025, arbeid utført av Norges Tak og Blikk, kostnader dekket av sameiet.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elvern Elektro, 2023. Ble lagt opp et par nye kurser ifbm. oppussing av kjøkken, samt sikringsskap ble flyttet (og kontrollert). Har i ettertid hatt El-tilsyn fra Elvia, vedtak om å lage ny kursliste. Dette har blitt gjort og Elvia har bekreftet at saken er avsluttet. All dokumentasjon på denne jobben foreligger, samt samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja.
- Når ble kontrollen utført? februar 2025.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært.
- Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Rørservice AS. Rørleggerarbeid ifbm. oppussing av kjøkken. Utført høst/vinter 2023.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av degeller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
- Nei.
- Eventuell kommentar: Byggeår 1898, råløft ble bygget om til leiligheter i 2001 mener jeg å huske.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Ja.
Beskriv: Takstmann påpekte at det var noen sprekker i en av fugene på badet (ved innebygd dusjhylle). Utover dette ble det
ikke påpekt noen feil muntlig ved befaring.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Nei
- Eventuell kommentar: Ikke merket noe hos oss, var feier her i 2025 og fikk ikke tilbakemelding om noen problemer.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
- Ja.
- Beskriv: Ref. tidligere eiers egenerklæring var det tidligere noen utfordring med fukt i kjeller, knyttet til lagring av organisk materiale direkte mot murvegger. Forholdet er utbedret, ikke kjent med at det har vært problemer i egen eiertid.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
- Ja.
- Beskriv: Vi har hatt lekkasje gjennom to vinduer men forholdet er utbedret. Hele taket skal renoveres (planlagt oppstart mars/april 2026) og da vil også alle vinduer gjennomgås grundig og tetthetgaranti på tak og vinduer vil gis (ihht. Styreleder er det 20 års tetthetsgaranti) Dette vil finansieres med innbetaling fra eierne (planlagt i mai) og skal dermed ikke medføre noe ekstra lån eller kostnader for fremtidig eier.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Ja
- Beskriv: Bygget er oppført i 1898 og det forekommer enkelte skjevheter som er normalt for bygninger av denne alderen slik vi forstår det. Forekommer enkelte sprekker under eksempelvis listverk som følge av skjevt gulv samt noe sprekker på veggene som følge av bevegelser i bygget.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Ja.
- Beskriv: Aldri sett noen skadedyr men er satt opp feller i kjelleren. Ref. egenerklæringen til han som solgte leiligheten i 2018 har det tidligere vært problemer med rotter i kjelleren. Men sameiet har i dag en løpende avtale med Anticimex for håndtering der det blant annet er satt ut feller.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ja.
- Beskriv: Et løst dørhåndtak (utsiden av kjøkkendør).

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja.
- Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i tidligere salgsoppgaver. Takstmann har foretatt måling i mars 2026.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Nei.
Eventuell kommentar: Som nevnt ovenfor skal taket renoveres for å sørge for at alt er tett (I følge styreleder har de 20 års tetthetsgaranti). På sameiets årsmøte (mandag 9. mars 2026) ble det endelig vedtatt at dette skal finansieres gjennom innbetaling fra enhetene (planlagt i mai 2026). Eksisterende eier (altså vi) kommer til å betale inn vår andel på ca 130.000,-. Dette skal dekke tilbudet som er gitt pluss en buffer dersom det skulle dukke opp noe uforutsett. Sameiet har også cash på bok satt av til dette prosjektet (Se regnskap fra siste årsrapport/referat fra årsmøtet 2026). Uansett - da vi står for denne innbetaling er det ikke planlagt noe mer felleslån og da heller ikke noen økning av felleskostnader.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen. Det er gjennomført en elkontroll av Elvia datert 12.11.2024 med dokumentert rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Kristoffer Messel

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

- Leilighet er oppført i én etasje.
- Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein.
- Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset og har metallplater.
- Taket er et saltak tekst med metallplate og takpapp over kjøkkendelen.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:

Vinduer og dører:
- Dør inn til soverom og kjøkken går på i karm.
- Entrédør subber i terskel/karm.
- Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene/balkongdøren.
- Håndtak til kjøkkendøren er løst.

Takkonstruksjon og loft:
- Taktekkingen/metallplater og undertak har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
- Selger har informert om at taket skal renoveres i regi av sameiet i 2026.
- Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.
- Loftet tilhører fellesarealer og er kun vurdert fordi det er nær tilknytning til leiligheten. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra balkongen, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.
- Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Etasjeskille og gulv på grunn:
- Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 22 mm over hele rommet og ca. 35 mm over 2 meter.
- Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 36 mm over hele rommet og ca. 26 mm over 2 meter.
- Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
- Det registreres stedvis knirk i gulvet, enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist og bevegelse i gulvet enkelte steder i leiligheten ved belastning. Enkelte steder med dårlig avsluttning av parketten

Ildsted/Skorstein:
- Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.
- Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under feieluke.

Avløpsrør:
- Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Det er redusert avrenning fra servanten på badet.
- Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
- Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Vannledninger:
- Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Ventilasjon:
- Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft) på kjøkken, utover muligheten for åpning av balkongdør.

Bad:
- Dør er plassert i våtsone, bad som er mindre en 4 kvm regnes hele rommet som våtsone. Det registreres fuktsvelling i bunn på dørbladet.
- Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.
- Det er lokalisert noe hullyd. Flisene virker å sitter godt, ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig.
- Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Rekkverk på balkong/terrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- TV.
- Hylle på soverommet.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Styret og forretningsfører skal underrettes om alle leieforhold.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
D - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk.
- Peis.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 7 500 kWh kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 334,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, strøm fellesområder, Gartner tjeneste (unntatt gressklipping), trappe vask, tv/internett, forretningsfører, Vaktmester (deltid), hus forsikring, Styret, drift og vedlikehold (med noen unntak), kommunale avgifter.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Innboforsikring
- Felleskostnader
- Strøm

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 739 013,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 956 052,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Sameiet

Navn og orgnr.
Neuberggata 3B, orgnr. 983666507

Om sameiet
Sameiet består av 14 boligseksjoner.

Sameiet Neuberggaten 3B består av 14 seksjoner.

Rørfornying:
Sameiet har nylig gjennomført en rørfornying. Selger har/skal ta kostnaden for dette.

Brannsikring:

Sameiet har en pågående sak med BRE for utbedring, det meste er gjort men vi har en "Årsmøte godkjent" innkreving for kostnad som er på ca 100 000 kr samlet for utførelse av det siste av BRE sine krav. Dette er noe sameiet utfører fortløpende. Igjen når denne kommer er usikkert, da sameiet jobber med å få utført en ny Brann kontroll rapport for å få oppdatert alt for så å gå videre.

Planer:
- Sameiet skal legge nytt tak og ha fasade oppussing nå i april. Det gjøres ved penge innkalling i mai. Selger står for kostnaden til dette.
- Det er på prioriteringslisten til styret å se på vinduer i hele bygget, men prosess har blitt utsatt grunnet prioritering av tak/fasade nå. Det er fremmet ønske av sameiet å pusse opp oppganger, men ingen prosess er startet her, da tak og vinduer har høyere prioritet.

Forretningsfører
Stender Forretningsførsel AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Det er ikke styregodkjennelse i sameiet.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 2 623,-pr. 31.12.2025

Sameiet har 1 lån i Handelsbanken
Restgjeld per 12.03.2026 var kr. 31 796,-
Andel av gjeld: kr. 5496,-
Lånet er et annuitetslån
Effektiv rente per 24.07.2025 lik 11,480%
Innfrielsesdato er 30.12.2026

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 11 004,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste et overskudd på kroner 78 299,-. Regnskapet for 2025 viste et underskudd på kroner 66.531,-. Dette dekkes av sameiets egenkapital.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Felles dugnad to ganger i året må påregnes

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

Sameiets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 3958373

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 498 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Vestkanttorvet. Gangavstand til en av hovedstadens mest ettertraktede handlegater, Bogstadveien, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. En moderne og attraktiv handlegate. Kort vei også til Frogner med flere populære nisjebutikker og kafeer. Gangavstand til sentrum.

Området er omkranset av flere parker og grøntområder. Ikke langt utenfor døren finner du både populære Uranienborgparken og velholdte Slottsparken. Gangavstand er det også til hovedstadens mest anerkjente park, Frognerparken med skulpturparken Vigelandsanlegget og Frognerbadet. Her finner du flotte skulpturer, frodig beplantning og grøntanlegg i særklasse. Langaardsparken er også en kort spasertur unna leiligheten. Majorstuen tilbyr også kino, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane og tennisanlegg m.m.

Både Frogner og Majorstuen har gode velvære- og treningstilbud også innendørs med Sats ved Colosseum Park, Solli Plass eller Bislett, Fresh Fitness i Bogstadveien, Barrys Bootcamp i Parkveien og eksklusive Artesia i Majorstuveien. For den turglade er det kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerseteren med milevis av turløyper sommer som vinter.

Det er flere matbutikker i nærheten bl.a. Kiwi, Rema 1000, Extra og Vinmonopolet på Briskeby, samt søndagsåpne Vestkant Mat like ved. Skulle du ønske et enda større utvalg finner du Meny i Industrigata eller matvarehuset Jacobs ved Colosseum. På Majorstuen finner du også spesialforretningen Fromagerie, en rendyrket ostebutikk, og noen kvartaler lenger ned i Bogstadveien er en av byens beste fiskebutikker, Georg A. Nilsen.

Kjent for mange er lørdagsmarkedet på Vestkanttorvet. Her har det vært antikk, brukt og klesmarked hver lørdag siden 1989. En populær samlings- og møteplass for Oslos beboere.

På Valkyrieplassen arrangeres jevnlig det populære arrangementet Bondens Marked med ulike oster, økologisk kjøtt, fisk og vilt, bakervarer, honning, frukt, bær og grønnsaker m.m.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for ominnredning av 1 - 4 etg. og innredn. av loft til beboelse datert til 2001.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er ingen avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Boplikt
Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/215/75/13:

18.05.2000 - Dokumentnr: 27886 - Erklæring/avtale
For eiendommen gnr/bnr 215/75 og for de av følgende eiendommer gnr/bnr 215/243, 215/242, 215/240, 215/238,
215/236, 215/281, 215/280 og 215/53 som har tinglyste gårdsromserklæringer og ferdig opparbeidet uteareal, gis beboerne rett til bruk av utearealet på den del av gnr/bnr 215/75 som er skravert på inntegnede kartutsnitt.
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktøren for Bolig-
og eiendomsetaten.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:75
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2001 - Dokumentnr: 46325 - Erklæring/avtale
Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.
Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.2023 - Dokumentnr: 334232 - Bestemmelse om vann/kloakk
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2001 - Dokumentnr: 46325 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 13
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 66/800
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

21.12.1990 - Dokumentnr: 78058 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:238 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:238 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:238 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:238 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:238 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:238 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:238 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:238 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:238 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:238 Snr:10
Gnr.215,bnr.75 skal ha adkomstrett for gående og kjørende,
adgang til vedlikehold.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:75
Gjelder denne registerenheten med flere

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se: http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

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

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten

oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:

Provisjon: 0,60% av salgssum - estimert til kr. 54 015,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 10 000,-
Visningshonorar per stk (Privatvisninger er gratis) kr. 3 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 8 MNOK kr. 1 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Utlegg boligstyling / veiledning kr. 2 250,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 800,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 144 940,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 16. mars 2026

Megler
Kristoffer Mjåtveit, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97641966

Megler 2
Ludvik Mikkelborg Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 97678851

Meglerforetaket
Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gate 6
0171 Oslo
Juridisk navn: Parken Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 913250575

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Parken Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Neuberggata 3B

Nabolaget Vestkanttorget - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	9 min 0.7 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	9 min 0.7 km
Bolteløkka skole (1-7 kl.)	341 elever, 18 klasser	18 min 1.5 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	14 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	19 min 1.5 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	11 min 0.9 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	14 min 1.1 km

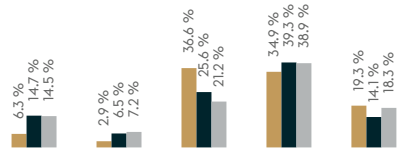
Offentlig transport

Frogner stadion	Linje 12N, 20	5 min 0.4 km
Frogner stadion	Linje 12	5 min 0.4 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	22 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 5 km

Barnehager

Frogner barnehage (1-5 år)	66 barn	2 min 0.2 km
Hegdehaugen barnehage (1-5 år)	39 barn	3 min 0.2 km
Fridheim barnehage (1-5 år)	74 barn	4 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

Sport

Den tysk-norske	5 min
Frognerparken Tennisanlegg	5 min
Artesia Trening	5 min
Barrys Colosseum	7 min

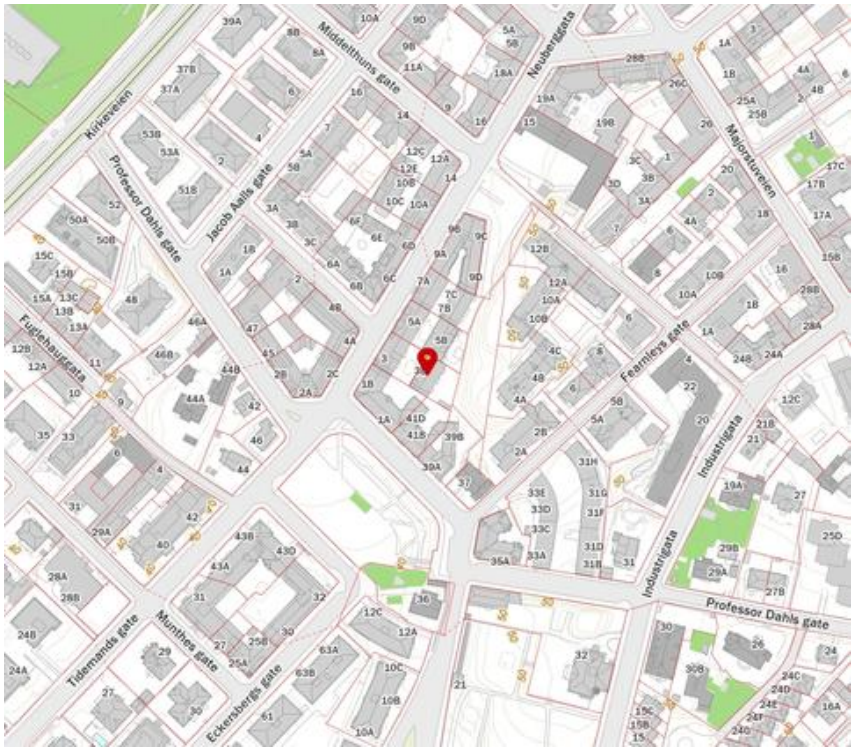
«Kort vei til alt, bra med buss, trikk og t-bane.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



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

Neuberggata 3B
0367 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1898
BRA:	73 m^2
BRA-i:	66 m^2
Rapportdato:	11.3.2026 (Gyldig til 11.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
3	4	9	0	0

Supertakst

GNR: 215 BNR: 75 SNR: 13

Kristoffer Messel
bygningssakkyndig
Komplett taksering AS

kristoffer.m@fidens.no
90949280

Neuberggata 3B
0367 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: Ingen avvik** Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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	**Tilstandsgrad 2: 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	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/40805

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Vinduer og dører	Enkelte dører går på i karm. Slitasje på utsiden av vinduene.
Takkonstruksjon og loft	Taktekkingen/metallplater og undertak har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Etasjeskille og gulv på grunn	Det registreres skjevheter i etasjeskillet, knirk i gulvet og sprekker mellom gulv/gulvlist.
Ildsted/Skorstein	Eldre teglsteinspipe manglende ildfast plate under feieluke.
Avløpsrør	Eldre skjulte avløpsrør og redusert avrenning fra servanten på badet.
Vannledninger	Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.
Ventilasjon	Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft) på kjøkken, utover muligheten for åpning av balkongdør.
Våtrom: Bad - Overflater	Fuktsvelling i bunn på dørblad og riss/sprekk i fug på vegg.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	Rommet har kun naturlig avtrekk.

Lovlighet / HMS

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverk på balkong/terrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
11.3.2026	**11.3.2026**

Hjemmelshavere

Navn:	**Joachim Huse**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Ida Tønnessen Løvdahl**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Kristoffer Messel**	Telefon:	**90949280**
Firma:	**Komplett taksering AS**	Epost:	**kristoffer.m@fidens.no**
Tittel:	**bygningssakkyndig**	Adresse:	**Olav helsets vei 5, 0694 Oslo**
Profesjonsansvarsforsikring:	**If forsikring**		



Egne premisser:

Taksten er avholdt etter beste skjønn, og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Innvendig areal (BRA) måles med håndholdt laser og avvik på opptil 2% kan forekomme. Fuktsøk er utført med fuktindikator av typen Proptimeter MMS 2 samt vurdering av sansbare inntrykk. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil og mangler, og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen. Tilstandsgrad 2 kan brukes på bygningsdeler som ikke er synlig for kontroll der bygningsdelen har passert over halvparten av forventet levetid. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler som isolasjon, piper, ventilasjon, el-anlegg, vann, avløp osv. om dette ikke er beskrevet i rapporten. Bygninger, og spesielt bygninger som er av eldre dato, kan ha skjulte feil og mangler som ikke er mulig å oppdage ved visuell befaring. Årlig kostnader for eiendommen er ikke gjennomgått/beskrevet.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Neuberggata 3B, 0367 Oslo**						
Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**215**	Bruksnr:	**75**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**13**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0501**		
Byggeår:	**1898** - Innredning av loft til beboelse i perioden 2000-2001.						
Boligtype:	**Leilighet**						

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i gråstein og teglstein. Veggkonstruksjon er oppført i teglstein og er utvendig pusset og har metallplater. Taket er et saltak tekst med metallplate og takpapp over kjøkkendelen. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

Takhøyder er målt til:
Entré: 2,57 m.
Soverom: 1 - 3,48 m.

Soverom: 0,98 - 2,68 m.
Bad: 2,45 m.
Stue: 0,98 - 3,93 m.
Kjøkken: 2,30 - 2,45 m.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Det er fremlagt samsvarserklæring merket: "Byttet jordfeilbryter med overlastvern og sett over ny kursfortegnelse". Datert: 2025-05-08.	Ja
2024	Det er fremlagt samsvarserklæring merket: "ny kurs til komfyr og renovering av kjøkken og nytt sikringskap". Datert: 2024-04-02	Ja
2024	Det er fremlagt dokumentasjon på kjøkkenmontering.	Ja
2025	Balkongen/terrassen er oppgradert i regi av sameiet. Selger har informert om at dokumentasjon ligger hos styre.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	**66**	**66** Romfordeling: Entré, stue, 2 soverom, kjøkken og bad.	**0**	**0**	**4**
Kjeller	**7**	**0**	**7** Romfordeling: Bod	**0**	**0**
Totalt m²	**73**	**66**	**7**	**0**	**4**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	78	66	12
Totalt m²	**78**	**66**	**12**

Kommentar til arealberegning

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten
Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Kjellerbod på ca. 7 m² (medtatt som BRA-e).

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Takterrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Selger har informert om ta takterrassen/balkongen ble oppgradert i perioden 2024/2025. Arbeid ble utført i regi at sameiet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Ikke kontrollerbart
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-1**

Ingen synlig avvik med behov for tiltak. Det er informert om at terrassen/balkongen er oppgradert i regi av sameiet i perioden 2024/2025.

Terrassen er flislagt. Tettesjikt under flis er ikke mulig å kontrollere.

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer og balkongdør med treramme og 2-lags glass. Takvinduer med 3-lags glass. Entrédør med brann- og lydklassifisering B-30 og dB-35. Innvendig dører med profilert malt overflate.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Entrédør og innvendig dører er skiftet etter byggeår ukjent alder. Trolig fra perioden leiligheten ble etablert i 2001. Vindusglass/balkongdør er datert 2001. Det er informert om at takvinduer er skiftet i 2017.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Dør inn til soverom og kjøkken går på i karm.
Entrédør subber i terskel/karm.
Det registreres værslitte karmer, listverk og malingsavskalling på utsiden av vinduene/balkongdøren.
Håndtak til kjøkkendøren er løst.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold, overflatebehandling bør påregnes for lengt mulig levetid av vinduer/treverk.
Anbefaler å se på muligheten til å justere dører som går på i karm.
Utskifting av håndtak til kjøkkendøren bør påregnes.

6.3 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Saltak
Type loft	Innredet (lukket konstruksjon)
Oppbygging av takkonstruksjonen er ukjent.	
Utvendig inspeksjon	Fra bakken
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av takkonstruksjon og loft **TG-2**

Taktekkingen/metallplater og undertak har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Selger har informert om at taket skal renoveres i regi av sameiet i 2026.

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.
Loftet tilhører fellesarealer og er kun vurdert fordi det er nær tilknytning til leiligheten.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra balkongen, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det må påregnes utskifting av eldre takplater og undertak i tiden som kommer.

6.4 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ujevn dimensjonering av materialer.

Ved enkel nivellering av soverom registreres det et høydeavvik på ca. 22 mm over hele rommet og ca. 35 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 36 mm over hele rommet og ca. 26 mm over 2 meter.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Det registreres stedvis knirk i gulvet, enkelte sprekker mellom gulv/gulvlist og bevegelse i gulvet enkelte steder i leiligheten ved belastning.
Enkelte steder med dårlig avsluttning av parketten.

Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ved legging av nytt parkett- eller laminatgulv anbefales det å avrette gulvet i områder der det trengs, for å tilfredsstille leverandørens krav til planet.

Skjeve gulv kan føre til at dører og vinduer henger seg eller ikke lukker, gi problemer ved legging av nytt gulv (sprekker, knirking, svikt), gjøre møbler ustabile, øke lokal slitasje, gi mer støy/knirking og være tegn på underliggende fukt- eller konstruksjonsskader.

Utbedring av sprekker mellom gulv/gulvlist og knirk i gulv gjøres ved behov.

6.5 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein **TG-2**

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.
Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under feieluke.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn alder og slitasje bør det påregnes en rehabilitering av pipeløp i tiden som kommer.
Anbefaler å montere ildfast plate på gulv under feieluke.

6.6 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-0**

Kjøkkenet fremstår med normal stand.

Kjøkken beskrivelse:
Kvik kjøkken fra 2023 med glatte fronter, benkeplate av kompositt med innfelt oppvaskkum med svingbart blandebatteri. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med periodisk styrt avtrekk. Utgang til en takterrasse/balkong. Manglende komfyrvakt, se punkt elektrisk.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Periodisk styrt avtrekk ut av boligen.
Ventilator ble installert i 2023.

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanal.	

6.7 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Legger til grunn at dette er ivaretatt med felles sprinkelanlegg i trappeløp. Det er etablert kroker i taket med avtagbart rømningstau.	
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ikke relevant/finnes ikke
Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja
Rekkverk på balkong/terrasse har lavere høyde enn det som kreves etter dagens forskriftskrav. Forholdet tilfredsstiller ikke gjeldende sikkerhetsnivå. For lav rekkverkshøyde gir økt risiko for fallulykker, med fare for alvorlig personskade.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.8 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Leiligheten har synlig avløpsrør i plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad. Ukjent omfang.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Det er redusert avrenning fra servanten på badet.

Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille.
Resterende avløpsanlegg er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Pga sen avrenning fra tappested anbefales det å rense avløpsrør med egnet produkt. Om dette ikke fungerer anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger.

6.9 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. (ukjent alder og omfang)	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

Eldre skjulte vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer i tiden som kommer.

Åpen rørfordeling under oppvaskkummen på kjøkkenet. Det er etablert et Wathergard-system som stenger vannet ved en eventuell lekkasje.
Stoppekran er montert under oppvaskkummen på kjøkkenet og fungerer. Anbefaler å gjøre seg kjent med plasseringen av stoppekran.
Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er borettslaget/sameiet sitt ansvar.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

6.10 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Sikringsskapet er montert i entré med automatsikringer.

Det er gjennomført en elkontroll av Elvia datert 12.11.2024 med dokumentert rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig.
Det er manglende komfyrvakt på kjøkkenet.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på forholdet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Anbefaler å montere komfyrvakt.

6.11 Varmtvannsbereder: Felles

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2022

Størrelse
281 Liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-1**
Det er etablert 3 stk felles varmtvannsbereder som er plassert i felles rom i kjelleren.	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu og åpning av balkongdør.	

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft) på kjøkken, utover muligheten for åpning av balkongdør.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør om mulig etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det. Vær oppmerksom på at det ikke alltid vil være mulig å etablere ekstra ventiler og at avviket i så fall ikke kan utbedres.

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

6.13 Våtrom: Bad



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Bad fra 2020 med flis på gulv og flis på vegger. Malte plater med downlights i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er oppgradert i 2020 i regi av tidligere eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater **TG-2**

Dør er plassert i våtsone, bad som er mindre en 4 kvm regnes hele rommet som våtsone. Det registreres fuktsvelling i bunn på dørbladet.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg.

Det er lokalisert noe hullyd. Flisene virker å sitter godt, ingen riss i fuger. Strakstiltak ikke nødvendig.

Anbefalte tiltak overflater

Utbedring/utskifting av dørblad gjøres ved behov. Dette kan skyldes at rommet har naturlig ventilering som fører til at fukt trekker inn i dørbladet.
Jevnlig kontroll av riss/sprekker anbefales, om forholdet utvikler seg bør det påregnes utbedring av fuger med riss/sprekker.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen synlig avvik med behov for tiltak registrert.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Badet er utstyrt med dusjhjørne med fastmontert glassvegg med blandebatteri fra Viking bad med regndusj og håndholdt slange. Opplegg for vaskemaskin, veggmontert toalett. benkeplate i tre med hvit servant og blandebatteri. Veggmontert speil med innfelt lys. Rommet har naturlig ventilering.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår med normal stand i henhold til alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er ikke foretatt, det er benyttet åpning i vegg mellom kjøkken og bad. Det er foretatt fuktmåling med pigger i konstruksjonen fuktprosent mindre enn 6% ved ingen utslag. Det ble gjort visuell observasjoner som ikke viser tegn til fukt. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen. Det er brukt protimeter MMS3 i undersøkelsen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende, sjekkliste og DFV dokumentasjon. Dokument hentet fra boligmappen.	

6.14 Ikke relevante bygningsdeler

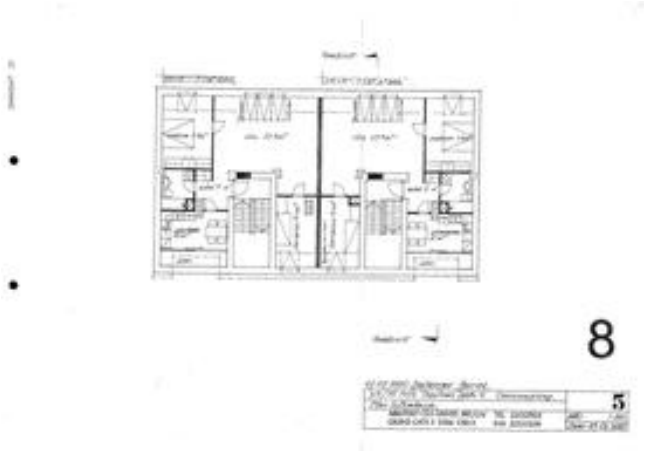
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

Loft



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ida Tønnessen Løvdahl	9578-5999-4-3230880	2026-03-12 11:09:18
Joachim Aalberg Huse	9578-5995-4-1960242	2026-03-12 10:51:48

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
12. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0131/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Neuberggata 3B, 0367 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Joachim Huse, Ida Løvdahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2023

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: SP4200165.1.5
Forsikret i: IF

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Før min tid men som forrige eier skriver i sin egenerklæring ble badet totalt rehabilitert i 2020, ifbm. en forsikringssak. Det foreligger full FDV på fullstendig renovering. Dette ligger i boligmappa men kan naturligvis også sendes direkte til kjøper. Takstmann har også fått tilgang til dette. Jobben ble utført av Metrix Kreative Rom.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Metrix Kreative Rom, ny membran ifbm. forsikringssak i 2020, ref. FDV fra tidligere eier.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Metric Kreative Rom, rehabilitering av bad. FDV foreligger. Gjennomført i 2020.

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkong ble renovert i 2025 ifbm. utetthet ved sluk. Arbeidet ble utført av Ocab AS, og kostnadene ble dekket av sameiets forsikring. Pipe ble feiet i 2025 av Feiemester Alf Pettersen. Lekkasjer rundt vindu i begge toppleilighetene ble tettet i 2025, arbeid utført av Norges Tak og Blikk, kostnader dekket av sameiet.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elvern Elektro, 2023. Ble lagt opp et par nye kurser ifbm. oppussing av kjøkken, samt sikringsskap ble flyttet (og kontrollert). Har i ettertid hatt El-tilsyn fra Elvia, vedtak om å lage ny kursliste. Dette har blitt gjort og Elvia har bekreftet at saken er avsluttet. All dokumentasjon på denne jobben foreligger, samt samsvarserklæring.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? februar 2025.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Rørservice AS. Rørleggerarbeid ifbm. oppussing av kjøkken. Utført høst/vinter 2023.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Byggeår 1898, råløft ble bygget om til leiligheter i 2001 mener jeg å huske.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

---

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Ja

Beskriv: Takstmann påpekte at det var noen sprekker i en av fugene på badet (ved innebygd dusjhylle). Utover dette ble det ikke påpekt noen feil muntlig ved befaring.

---

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke merket noe hos oss, var feier her i 2025 og fikk ikke tilbakemelding om noen problemer.

---

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Ref. tidligere eiers egenerklæring var det tidligere noen utfordring med fukt i kjeller, knyttet til lagring av organisk materiale direkte mot murvegger. Forholdet er utbedret, ikke kjent med at det har vært problemer i egen eiertid.

---

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Ja

Beskriv: Vi har hatt lekkasje gjennom to vinduer men forholdet er utbedret. Hele taket skal renoveres (planlagt oppstart mars /april 2026) og da vil også alle vinduer gjennomgås grundig og tetthetgaranti på tak og vinduer vil gis (ihht. Styreleder er det 20 års tetthetsgaranti) Dette vil finansieres med innbetaling fra eierne (planlagt i mai) og skal dermed ikke medføre noe ekstra lån eller kostnader for fremtidig eier.

---

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

---

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Bygget er oppført i 1898 og det forekommer enkelte skjevheter som er normalt for bygninger av denne alderen slik vi forstår det. Forekommer enkelte sprekker under eksempelvis listverk som følge av skjevt gulv samt noe sprekker på veggene som følge av bevegelser i bygget.

---

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Aldri sett noen skadedyr men er satt opp feller i kjelleren. Ref. egenerklæringen til han som solgte leiligheten i 2018 har det tidligere vært problemer med rotter i kjelleren. Men sameiet har i dag en løpende avtale med Anticimex for håndtering der det blant annet er satt ut feller.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Et løst dørhåndtak (utsiden av kjøkkendør).

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt i tidligere salgsoppgaver. Takstmann har foretatt måling i mars 2026.

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

25. Vet du 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/naboer?

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Som nevnt ovenfor skal taket renoveres for å sørge for at alt er tett (I følge styreleder har de 20 års tetthetsgaranti). På sameiets årsmøte (mandag 9. mars 2026) ble det endelig vedtatt at dette skal finansieres gjennom innbetaling fra enhetene (planlagt i mai 2026). Eksisterende eier (altså vi) kommer til å betale inn vår andel på ca 130.000,-. Dette skal dekke tilbudet som er gitt pluss en buffer dersom det skulle dukke opp noe uforutsett. Sameiet har også cash på bok satt av til dette prosjektet (Se regnskap fra siste årsrapport/referat fra årsmøtet 2026). Uansett - da vi står for denne innbetaling er det ikke planlagt noe mer felleslån og da heller ikke noen økning av felleskostnader.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 5-0131/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Joachim Aalberg Huse	**2026-03-12**	**Ida Tønnessen Løvdahl**	**2026-03-12**

Identifikasjon

Joachim Aalberg Huse

Identifikasjon

Ida Tønnessen Løvdahl

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Neuberggata 3 B
Postnr	0367
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	215
Bnr.	75
Seksjonsnr.	13
Festenr.	
Bygn. nr.	80654596
Bolignr.	H0501
Merkenr.	A2022-1383718
Dato	15.04.2022



Innmeldt av	Eirik Rafdal

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

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

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

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

Målt energibruk: 6 117 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 117 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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



A)

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET NEUBERGGATA 3B

Vedtatt i årsmøte
Den 22. mars 2022
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Neuberggata 3B, og har gårdsnummer 215 og bruksnummer 75 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 10.08.2001 og består av 14 boligseksjoner.

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

Det kan ikke knyttes slik enerett til arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, eller arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal.

2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

2.6. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer og ytterdører
j) Eiere av seksjoner med takterrasse er ansvarlig for vedlikehold av terrassen og sluket der

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.

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

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

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

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

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

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

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

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

6. MISLIGHOLD OG FRAVIKELSER

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39. En begjæring om fravikelse kan settes frem tidligst samtidig med at det gis pålegg etter eierseksjonsloven § 38 om salg. Begjæringen settes frem for tingretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13-6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling ved allmennprosess.

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

7. ÅRSMØTET

7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

7.2. Ordinært årsmøte

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

7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

7.4. Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

c) velge styremedlemmer.

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

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

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

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

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

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

[*For sameier med bare boligseksjoner*] På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Årsmøtet kan med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

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

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

B)

HUSORDENSREGLER

1. GENERELT

1.1 Formålet med husordensregler er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø og ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø, hvor ingen tar seg til rette på andres bekostning.

1.2 Vedtektene henviser til Husordensreglene, som bare kan endres med vedtak på sameiermøte.

1.3 Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

1.4 Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de Husordensregler som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter §26 i Lov om Eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 og §6 i Vedtektene for Sameiet Neuberggata 3B (Mislighold og fravikelser).

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

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

2.1 Ifølge vedtektene skal enhver ny eier eller leietaker meldes skriftlig til sameiets forretningsfører.

2.2 Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietakere informeres om og følger gjeldende vedtekter og husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

3. SØPPEL

3.1 Søppelstasjonene er kun til bruk for husholdningsavfall og papp/papir.

3.2 Husholdningsavfall skal pakkes i plastpose før det kastes i søppelcontainer i søppelstasjoene. Er alle containere fulle, skal søppelet tas med til nærmeste ledige container. Papp og papir skal legges i papircontainere, i sammenbrettet stand. Annet avfall skal i leveres i henhold til offentlige renovasjonsbestemmelser.

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

4. PARABOLER, ANTENNER

4.1 Den enkelte sameier kan ikke settes opp antenne(r) eller parabol(er) på eiendommens fasader eller fellesarealer uten at dette er skriftlig avtalt med styret. Antenner som settes opp i strid med sameiets regler og retningslinjer kan fjernes omgående for eiers regning og risiko.

5. DYREHOLD

5.1 Dyrehold til sjenanse for andre beboere er ikke tillatt. Ved lufting skal dyr holdes i bånd og avføring fjernes.

6. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

6.3 Grilling på balkong/terrassen skal bare skje utem vesentlig plage for øvrige beboere. Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Vær særlig oppmerksom på brannfaren og ikke plasér grillen under brennbart tak eller inntil trevegg på balkongen/terrassen når det grille. Sørg for å ha riktig slukkemiddel innen rekkevidde når det grilles.

6.4 Den enkelte sameier har ansvar for alt innvendig vedlikehold. Ombygginger i den enkelte eierseksjon må skje i henhold til gjeldende byggeforskrifter, og om nødvendig må tillatelse innhentes fra offentlig myndighet.

6.5 Det må søkes styret om eventuelle fasadeendringer. Sameier har ansvar for egne moderniseringstiltak. De skal utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre sameiere.

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

7. GASSPEISER

7.1 Sameiere/beboere som har installert gasspeiser er forpliktet til å gjennomføre en årlig kontroll i henhold til Norsk Gassnorm. Kostnaden belastes den enkelte sameier.

8. FELLESAREALER

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

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

8.3 Det skal vises varsomhet ved flytting, og skade forvoldt på eiendommen under flytting må erstattes av eier.

8.4 For å unngå problemer med skadedyr gjelder følgende «Regler for oppbevaring i kjellerbod»:

- Kjellerboden skal være ren og kostet
- Papp og tekstiler skal ikke oppbevares i kjeller
- Plastsekker må ikke benyttes (rotter elsker slike)
- Alt som kan lagres i plastbokser med lokk skal lagres slik
- Intet fuktig må oppbevares i kjeller (f.eks. våt sykkel eller skiutstyr)
- Grill som oppbevares i bod må rengjøres skikkelig
- Intet som lukter skal stå i kjellerboden
- Intet organisk på gulv eller nær vegg
- Det må være avstand til vegg for luftsirkulasjonen
- Etter kjellerbesøk skal man alltid slukke lyset og låse kjellerdøren.

8.5 Vedlikehold/opprusting av fellesarealer er en felles forpliktelse, og styret organiserer derfor dugnader ved behov.

9. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

9.2 Seksjonseier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Seksjonseier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av eierens husstand/leietaker eller andre personer som eieren har gitt adgang til eiendommen for øvrig (Lov om eierseksjoner **§39)**

21.02.2022

Stender
Forretningsførsel

ORGANISASJONSNUMMER 921 568 355 MVA
ARS - AUTORISERT REGNSKAPSFØRERSELSKAP

Nordvik St. Hanshaugen
Waldemar Thranes gt. 22
0171OSLO

Dato: 12.03.2026

Deres ref.: 5-0131/26
Vår ref.: 019-1-13 Kate Gry Røed

Deres henvendelse av 12.03.2026 vedrørende salgsoppdrag på eierseksjon nr. 13 i Sameiet Neuberggaten 3B er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Sameie:	Sameiet Neuberggaten 3B
Org.nr.:	983666507
Seksjonsnr.:	13
Forsikringsselskap:	Fremtind Forsikring AS - Egenandel
Polise nr.:	3958373
Selger(e):	Løvdahl, Ida
	Huse, Joachim
Adresse:	Neuberggt. 3 B, 0367 OSLO

Ligningstall (innsendt ligningsoppgave)

Andel fellesgjeld pr 31.12.2025	2 623
Andel formue pr 31.12.2025	11 004

Månedlige kostnader:

Vaskeri tjenester	305,00
Felleskostnader	6 029,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 6 334,00

Restanser per d.d. kr. 0,00

Lån. Sameiet har et lån med til rest ca kr. 31.796,-. Se vedlagte nedbetalingsplan.

Postadresse:
Postboks 4127 Sjølyst
0217 Oslo

Besøksadresse:
Drammensveien 165
0277 Oslo

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

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

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

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

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

Våre gebyrer:

Opplysninger:	kr 4.000,- inkl. mva
Eierskiftegebyr	kr 6.570,- inkl. mva

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

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

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

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

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

Styrets leder:

Peder A. Bratz. Mob. 98861977,
e-post: pederbratz@gmail.com

Diverse informasjon:

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

Andre opplysninger:

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

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

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

Med hilsen

Kate Gry Røed

Stender Forretningsførsel AS

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

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

INNKALLING TIL ÅRSMØTE
Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Neuberggaten 3B
9. mars 2026 kl. 19.00 elektronisk via Teams

SAKLISTE:

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

2. ÅRSBERETNING
Se vedlegg. Kun til orientering

3. ÅRSOPPGJØRET 2025
Se vedlegg.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET
Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 35.000,- + aga. for perioden fra ordinært årsmøte 2025 til ordinært årsmøte 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

5. BUDSJETT 2026
Se vedlegg. Kostnader forbundet med opptak av lån er ikke medtatt i budsjettet.

6. SAKER TIL BEHANDLING
FINANSIERING AV VEDLIKEHOLDSTILTAK
Styret foreslår låneopptak inntil kr 1.600.000 til finansiering av vedlikehold/utskifting tak. Lånet som søkes nedbetales over 20 år.

A) Styret foreslår at lånet registreres som et IN lån (Individuell Nedbetaling) hvor hver især kan innfri sin andel Up Front eller senere i låneperioden. Dette betyr i praksis at lånet deles i andeler etter eierbrøken og registreres på hver seksjon. IN lån, som står for Individuell Nedbetaling, gir i prinsippet hver eier anledning til å innfri sin andel enten up front eller underveis i perioden. Registrering av IN lån medfører et administrasjonsgebyr for sameiet på ca. kr. 10.000,- og i tillegg beregnes et årlig avregningsgebyr på for tiden kr. 4.000,- Hvis noen vil innfri sin låneandel underveis vil det også beregnes et gebyr på for tiden kr. 2.500,- Innfrielse gis det adgang til 1 gang per år.

   De som velger IN lån må svare for de ekstra gebyrene med lik del på hver. Det årlige avregningsgebyret dekkes av sameiet.

B) Avregning av IN lån skjer årlig og betyr en kontroll og avstemming mot hva sameiet har betalt til banken hver måned mot hva sameiet har mottatt fra den enkelte hver måned i a konto renter og avdrag. Et eventuelt etterslep eller beløp til gode kommer på første faktura neste år. Etterslep vil oppstå hvis for eksempel renten øker.

C) Alternativt er at beløpet, inntil kr.1.600.000,- kalles inn fra den enkelte seksjon etter eierbrøk. Altså hver eier betaler sin del av kostnaden. Sameiet vil da ikke få økt fellesgjelden. Se vedlagte beregning for din andel.

D) Sameiet tar opp et lån på inntil kr 1.600.000,- som nedbetales over 20 år. Lånet tilbakebetales via økte felleskostnader. Da gis det ikke anledning til å innfri sin andel.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 1 styremedlem for 1 år
B) Valg av varamedlem

EIERMØTE

Styret informerer om planer for sameiet for 2026
- Oppdaterte regler for kjeller lagring (boder)
- Siste oppdaterte info på tak/fasade jobb
- vurdering av utskifting av vinduer utbytting (ca. kostnader og annet)
- eventuell oppussing av oppgangene (ca. kostnad – håper vi har fått inn et tilbud)
- oppfølging av tilbakemeldinger fra eierne og informasjon fra styret
- muligens oppdatering av balkong ansvar

OSLO 26. FEBRUAR 2026

FOR STYRET I
NEUBERGGATEN 3B

Kate Gry Røed

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

SAMEIET NEUBERGGATEN 3 B

ÅRSBERETNING FOR 2025

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

Sameiets virksomhet består av drift av eiendommen, Sameiet Neuberg gaten 3 B, gnr. 215, bnr. 75, org. nr.: 983 666 507 i Oslo kommune.

Sameiet, som består av 14 eierseksjoner, ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring 9 tinglyst 10.08.2001

Sameiets adresse ved forretningsfører, Stender Forretningsførsel AS, Postboks 4127 Sjølyst, 0217 Oslo.

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

Styreleder:	Peder Bratz	valgt i 2024 for 2 år
Styremedlem:	Helge Lid	valgt i 2025 for 2 år
Styremedlem:	David Jensen	valgt i 2025 for 1 år
Varamedlem:	Magnus Arneberg-Bauer	valgt i 2025 for 1 år

Likestilling
Sameiet praktiserer likestilling mellom kvinner og menn i henhold til gjeldende lovgivning så sant dette er praktisk mulig. Styremedlemmene består av 3 menn. Styret har ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak med hensyn til likestilling.

Regnskap/Forsikring
Regnskapet føres av forretningsfører og autorisert regnskapsfører Stender Forretningsførsel AS
Sameiet er forsikret i Fremtind Forsikring AS, avtale nr. 3958373

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

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

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

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

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

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

3. Arbeidsmiljø

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

4. Ytre miljø

Sameiet har ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

5. Styrets arbeid

Fiks av vegg i kjeller (Ca Januar)
Etter skade på vegg i kjeller, innhentet vi anbud på å utføre fiks på kjeller vegg og pipe. Revet ned vegg og pipe, for så å bygge alt opp igjen. Skade har skjedd grunnet bevegelse i bygget og deler av vegg/pipe semi kollapset. Vi måtte også ha rapport fra bygg ingeniør for å sikre at vegg ikke var bære vegg etc.

Fiks av skader i leiligheter, pga utført arbeid (ca Januar – April)
Etter riving og gjenoppbygging av kjeller vegg/pipe, ble det registrert skiftninger i bygget som skapte noen skader i leiligheter over veggen og pipen. Reparasjoner ble utført av utførende firma, uten kost til sameiet.

Årlig kontroll med IF forsikring på bygg (ca Februar)
Utført årlig kontroll av bygg med IF, rapport var positiv og alle forbedringer/fikser vi har gjort de siste årene gjorde at vi hadde veldig få anmerkninger.

Årlig kontroll med Rørlegger partner på rør og status (ca Februar)
Gjennomført årlig kontroll med Rørleggersentralen for rør og system. Oppdatert status på tilstand. Per nå er vi ok, men mulig utbedring av noe av systemet må vurderes ila noen år.

Årlig kontroll med Elektriker partner (ca Februar)
Gjennomført basis kontroll av el systemet. Status er «ok».

Internett i hagen (ca februar)
Internett og wifi er installert i hagen. For felles bruk og for gressklipper etc utstyr som har bruk for dette.

Fiks på dør og ny låskasse (ca Mars)
Fikset hovedinngangsdør til høyre pga en feil med låskasse/ramme.

Vannmåler, innhente tilbud, vurdering pris vs fortjeneste (ca Mai)
Styret så på muligheten av å anskaffe vannmåler for å regulere kostnad mot kommunene for vann og avløp. Grunnet bredden på vårt vann system inn krevde dette dobbel måler. Styret besluttet å ikke gjennomføre dette grunnet kost vs besparelse per nå.

Balkong og vannlekkasje (endelig ferdig) (ca 2024 – Mai 25)
Vi hadde vannlekkasje fra balkonger. Arbeidet her tokk evigheter med opptørking og forsikringen var treige og unøyaktige. Etter veldig mye frem og tilbake og krav fra styret har vi nå landet dette helt. Nye balkonger og fiks av leiligheter som fikk vannskade ble dekket av forsikringen minus egenandel.

Vannlekkasje fra sprinkler, boder etc ferdigstilt. (ca 2024 – Mai 25)
Ferdigstillelse av vannlekkasje fra sprinkler anlegg. Bodene er ferdig stilt med nye gulv og maling. Tørketid tokk evighet pga uheldig vær. Forsikringen dekket dette, og vi håper å aldri få dette igjen grunnet installasjon av varme i oppgangene.

BRE status og krav. (ca Mars – Januar 2026)
BRE har fortsatt sine krav til oss, men etter brannen hos oss i fjor så har de skjerpet tiltakene og krever nå mye mer (Økning av sprinkler anlegg mm.). Vi har bestridt dette og har avtalt med leverandør å lage en ny rapport, siden den gamle er fra 2015. Vi har utsatt frist til Oktober 2026 på å anskaffe ny rapport og så legge plan for oppfølgning av tiltak. Dette i forsøk av å slippe million ugift som kan ha innvirkning på hver leilighet. Dette jobbes videre med nå i 2026.

Robot gressklipper (ca 2024 - Sommer 2025)
Robot gressklipperen vi fikk anbefalt viste seg å ikke fungere i hagen vår grunnet høye hus rundt. Dette har ført til at vi selger den vi har nå som krever tilgang til nett og satellitt GPS. Vi har planer om å anskaffe en billigere modell som bruker andre metoder for å navigere før sommeren.

Byttet til "norgespris" på strøm (ca Oktober)
Styret besluttet å bytte til norgespris på strøm.

Mycoteam årlig kontroll (ca November)
Gjennomført årlig Mycoteam kontroll av kjeller, her ble det sen varsling så kontrollen var ikke 100%, men generelt ligger vi ca status quo på kjeller for nå. Styret har sendt ut info i håp om at folk følger opp sine boder. Dette vil bli kontrollert ved dugnad 2026. Styret er i prosess av å finne ut hvilke rettigheter vi har til å «kreve» endring i visse boder, selv om eier selv ikke utfører ting etter behov og anbefaling.

Brann tavle - feil og erstatning (ca November)
Gamle brann tavlen sluttet å fungere, styret gikk til anskaffelse av ny brann tavle, vi var uten brann sikring i ca 3 dager. Ny brann tavle er installert og oppdatert hele alarm systemet med seriekobling og etterkontroll.

Kontroll av alt felles brann utstyr (ca November)
Brukte anledningen til å ta kontroll av alt felles utstyr og brann slukkere mens vi fornyet brann tavlen. Ikke i leiligheter, vi har egen avtale for dette.

Vurdert kjeller med Proff partner ang mulig fornying (ca November)
Hatt gjennomgang av kjeller for mulig fremtidig oppgradering. Ingen planer er laget for dette, men vi har lagt en plan over hva som er viktigst å fikse i kjeller med leverandør.

Pipe rens, filming, rensing. (ca November)
Etter en del røyk i øverste leilighet og flytting av pipeluke i kjeller, hentet vi inn firma for å rense pipene og filme pipene for å ha kontroll.

Ny internett avtale (ca Desember)
Grunnet avtalen vi hadde laget for ny internett leverandør ble "stoppet" så måtte styret ta en avgjørelse på status og situasjon med internett leverandør på nytt. Vi valgte å fortsette med Telia.

Utbedring av takvinduer, grunnet lekkasje fra tak/blikk (ca Januar - Desember)
Vi oppdaget flere små feil, gjennom lekkasjer på tak vinduene (Høyre og venstre side), nærmere sagt på blikk og tetting rundt vinduene. Vi utførte 2 reparasjoner på beslag på vinduene, utenifra med stillas og gjennomførte en midlertidig fiks fra innsiden.

Innhenting av anbud for nytt tak, fasade og vinduer (Januar – desember)
Planen for bytting av tak har vært på agenda en stund, men grunnet flere lekkasjer fra tak i 2024/25, bestemte styret seg for å begynne prosess av anbud og leverandør for å fornye taket. I dette tokk vi også med fasade oppfriskning og bytting av vinduer. Anskaffelse og tilbud fra flere leverandører tar mye tid, så prosess har gått gjennom hele året. Styret tokk valget av å ikke gjennomføre vindus utbytting i denne omgang, da det var veldig dyrt og det ga ingen synergi på pris å gjennomføre samtidig som andre jobber. Tak og fasade arbeid er vi nå i prosess med å signere avtale om og vil bli gjennomført i April – Mai 2026. Tak og fasade gir stor synergi verdi ved felles kost på en god del ting.

6. Overdragelse av seksjoner/andeler

Sameiet har i perioden ikke hatt eierskifter.

OSLO, 30. JANUAR 2026

FOR STYRET I
SAMEIET NEUBERGGATEN 3 B

Peder A Bratz/s/ Helge Lid/s/ David Jensen/s/

SAMEIET NEUBERGT. 3 B

RESULTAT	NOTE	REGNSKAP 2025	BUDSJETT 2025	REGNSKAP 2024
DRIFTSINNTEKTER				
Felleskostnader		819 648	819 615	727 746
Trappevask		49 812	51 000	44 268
Andel forsikring		19 000	0	5 000
Ekstraord innkalling		181 188	100 000	139 375
Viderefakturering		2 800	0	28 875
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 072 448**	**970 615**	**945 264**
DRIFTSUTGIFTER				
Lønn og honorarer	2	68 460	68 460	39 935
Strøm		48 851	70 000	48 690
Drift/Vedlikehold	3	485 330	427 500	267 376
Fellesanlegg TV/nett		85 586	72 000	66 156
Forretningsførsel		37 550	37 500	35 544
Vaktmester		35 525	40 000	37 700
Renhold		51 237	51 000	48 360
Forsikring - ink egenandel 49000		154 395	97 000	110 361
Kommunale avgifter		158 580	175 000	145 679
Andre driftskostnader	4	9 720	10 000	10 095
SUM DRIFTSUTGIFTER		**1 135 234**	**1 048 460**	**809 896**
RESULTAT FØR FINANSPOSTER		**-62 786**	**-77 845**	**135 368**
FINANSPOSTER				
Renteinntekter		1 167	0	2 438
Rentekostnader		-4 912	-4 991	-7 503
SUM FINANSPOSTER		**-3 745**	**-4 991**	**-5 065**
ÅRETS RESULTAT	5	**-66 531**	**-82 836**	**130 303**
Avdrag		29 274	-29 257	-33 337

Document ID 09222115557570475892 Signert SFA, PAB, DJ, HL

SAMEIET NEUBERGGT. 3 B

BALANSE	NOTE	2025	2024
OMLØPSMIDLER:			
Restanse felleskostnader		16 495	4 340
Forskuddsbetalte kostnader		47 217	34 050
Bankinnskudd		216 595	283 845
SUM EIENDELER		**280 306**	**322 234**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	101 567	168 098
SUM EGENKAPITAL		**101 567**	**168 098**
GJELD			
Lån	6	**31 796**	**61 070**
SUM LANGSIKTIG GJELD		**31 796**	**61 070**
Forskuddsbetalt leie		5 602	34 258
Leverandørgjeld		141 327	55 780
Påløpte renter		14	28
Påløpt kostnad		0	3 000
SUM KORTS.GJELD		**146 943**	**93 066**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**280 306**	**322 234**

Sted: Dato:

Peder A. Bratz
Styreleder

Helge Lid
Styremedlem

David Jensen
Styremedlem

Document ID 09222115557570475892 Signert SFA, PAB, DJ, HL

SAMEIET NEUBERGGT. 3 B

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

Note 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser.
Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder.

Note 2 LØNN/HONORARER

Styrehonorar	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 460
SUM LØNN/HONORARER	**68 460**

Sameiet har ingen ansatte, og er ikke forpliktet til å etablere obligatorisk tjenestepensjon i henhold til lov om OTP

Note 3 DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Norges Tak & Blikk		98 994
Defigo AS - Porttelefon		50 320
Sh-Bygg AS- Riving og oppmuring av overflate		145 600
Oslo Kommune Årsabb Brannalarm		24 924
R. Bergersen Sikkerhet & Design AS - Defigo installasjon		20 023
Solid Eiendomsservice AS - takutbedring		10 750
Feiermester Alf Pettersen AS - arbeid skorsteiner		11875
Siemens AS - Byttet ut defekt brannsentral + feil branntavle		85889,38
Servicesentralen Lås og Nøkkel AS - Serviceoppdrag		2800
Utlegg Bratz		5355,5
Serviceavtaler:		
Siemens AS - Årskontroll brannalarmanlegg	11342,6	
Addsecure AS - Avtale periodisert til 2026	0	
Rørlegger-Sentralen AS - Årlig rammeavtale	2 123	
Mycoteam AS	15 334	28 799
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD		**485 330**

Note 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Andre honorarer OAE	3 000
Bankgebyrer	6 720
SUM ANDRE DRFITSKOSTNADER	**9 720**

Note 5 ANNEN EGENKAPITAL

Saldo 01.01	168 098
Årest resultat	-66 531
Saldo 31.12	**101 567**

Note 6 LÅN i HANDELSBANKEN

	Lån 21254
Saldo 01.01	61 070
Betalt avdrag	-29 274
Saldo 31.12	**31 796**

Oppr.kr. 250.000 tatt opp i 2017
Usikret annuitetslån, p.t. 8,5 % rente (nominell)
Innfr. 30.12.2026

Document ID 09222115557570475892 Signert SFA, PAB, DJ, HL

Verifikasjon

Document ID 09222115557570475892

Dokument

019-Regnskap 2025_1
Hoveddokument
3 sider
Initiert 2026-02-19 19:59:00 CET (+0100) av Stender Forretningsførsel AS (SFA)
Ferdigstilt 2026-03-02 13:06:24 CET (+0100)

Underskriverne

Stender Forretningsførsel AS (SFA) Stender Forretningsførsel AS Organisasjonsnr. 921568355 post@oae.no Signert 2026-02-19 19:59:00 CET (+0100)	**Peder A. Bratz (PAB)** Sameiet Neuberggaten 3B pederbratz@gmail.com +4798861977 confirmed via PIN by SMS to view. Signert 2026-02-20 10:11:30 CET (+0100)
David Jensen (DJ) Sameiet Neuberggaten 3B davidanjensen@gmail.com +4747324906 confirmed via PIN by SMS to view. Signert 2026-02-24 15:40:05 CET (+0100)	**Helge Lid (HL)** Sameiet Neuberggaten 3B helnolid@gmail.com +4795132022 confirmed via PIN by SMS to view. Signert 2026-03-02 13:06:24 CET (+0100)

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



SAMEIET NEUBERGT. 3 B

BUDSJETT	2026	
DRIFTSINNTEKTER		
Ordinære FK	876 864	
Trappevask	51 240	
Eks. ord. innkalling	0	
SUM DRIFTSINNTEKTER	**928 104**	
DRIFTSUTGIFTER		
Styrehonorar inkl. aga	39 935	
Strøm	60 000	
Drift/Vedlikehold	250 000	
Fellesanlegg TV/Internett	87 000	
Forretningsførsel	40 000	
Vaktmester	40 000	
Renhold	51 240	
Andre driftskostnader	15 000	
Forsikring	120 000	
Kommunale avgifter	190 000	*
SUM DRIFTSUTGIFTER	**893 175**	
RESULTAT FØR FINANSPOSTER	**34 929**	
Renter lån	-1 654	
SUM FINANSPOSTER	**-1 654**	
ÅRETS RESULTAT	**33 275**	
Avdrag lån	31 803	

* økt med 20 %

OAE

LÅN, 20 ÅR	1600000	12792	PR MND
Rente		7,4	annuitet

SNR.		BRØK	A) PR MND	LÅNEANDEL
01		56	895,44	112 000,00
02		50	799,50	100 000,00
03		37	591,63	74 000,00
04		58	927,42	116 000,00
05		51	815,49	102 000,00
06		64	1 023,36	128 000,00
07		58	927,42	116 000,00
08		51	815,49	102 000,00
09		64	1 023,36	128 000,00
10		58	927,42	116 000,00
11		51	815,49	102 000,00
12		64	1 023,36	128 000,00
13		66	1 055,34	132 000,00
14		72	1 151,28	144 000,00
	SUM	**800**	**12 792,00**	**1 600 000,00**

FULLMAKT

Navn: .....

gis herved fullmakt til å møte på årsmøte i Sameiet Neuberggaten 3B

dato.....

.....	.....	.....
Underskrift seksjonseier	gjentas med blokkbokstaver	Snr.

PROTOKOLL
Ordinært årsmøte i Sameiet Neuberg gata 3B ble avholdt
09. mars 2026 kl. 19.00 elektronisk via Teams

Det var 11 seksjoner som møtte. Det ble levert fullmakt fra snr. 04 tilsammen 12 stemmeberettigede.

Fra forretningsfører møtte Kate Gry Røed

Den oppsatte saklisten ble godkjent.

SAK 1 **KONSTITUERING**

A) Valg av møteleder
Som møteleder ble foreslått Kate Gry Røed
Vedtak: Valgt

B) Valg av sekretær og en person til å underskrive protokollen.
Som sekretær ble foreslått Kate Gry Røed og til å underskrive protokollen ble foreslått Ingeborg A Rikheim
Vedtak: Valgt

C) Registrering av stemmeberettigede
Vedtak: godkjent

D) Godkjenning av innkalling og dagsorden
Vedtak: Godkjent

SAK 2 **ÅRSBERETNING**

Beretningen ble foreslått tatt til etterretning.

SAK 3 **ÅRSREGNSKAPET FOR 2025**

Regnskapet ble referert og foreslått godkjent med følgende disposisjoner:
Kr. 66.531,- i underskudd som styret foreslår at dekkes av annen egenkapital.
Vedtak: Godkjent

SAK 4 **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr. 35.000,- + aga.
for perioden 2025-2026
Vedtak: vedtatt

SAK 5 **BUDSJETT 2026**

Vedtak: vedtatt

SAK 6 **FINANSIERING AV VEDLIKEHOLDSTILTAK**

Sameiet har behov for inntil kr 1.600.000,- til vedlikehold/utskifting tak.
Alternativ B) med forslag om innkalling av inntil kr.1.600.000,- etter eierbrøken ble vedtatt med 8 stemmer for.

SAK 7 **VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av styreleder for 2 år
Som styreleder ble foreslått Peder Bratz
Vedtak: Valgt

B) Valg av styremedlem for 1 år
Som styremedlem for 1 år ble foreslått David Jensen
Vedtak: Valgt

C) Valg av varamedlem
Som varamedlem ble foreslått Magnus Arneberg-Bauer
Vedtak: Valgt

Styret består da av følgende personer neste periode:

Styreleder:	Peder Bratz	valgt i 2026 for 2 år
Styremedlem:	Helge Lid	valgt i 2025 for 2 år
Styremedlem:	David Jensen	valgt i 2026 for 1 år
Varamedlem:	Magnus Arneberg-Bauer	valgt i 2026 for 1 år

Årsmøtet ble hevet kl. 19.57

Protokollen ble godkjent av undertegnede.

Kate Gry Røed/s/
sekretær

Ingeborg A Rikheim/s/
protokollvitne

Handelsbanken

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

Dato 09.07.2025

Sidenr. 1 00921568355

9057

Org.nr. NO 971171324 MVA Foretaksregisteret

Telefon: 67556130

Oae Forretningsførsel AS
Epost:
post@oae.no

Kontoeier er: Sameiet Neuberggt 3 B, v/ OAE, Rudssletta 12, 1351 RUD

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9041.72.21254

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 46.742,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	8,500 %
Ny rente fra 24.07.2025	8,250 %
Ny eff. rente 24.07.2025	11,480 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	1 år og 6 mnd
Innfrielsesdato	30.12.2026
Første forfall	30.09.2025
Terminlengde	3 mnd
Terminbeløp	kr 8.382 frem til 24.07.2025
Terminomkostninger	kr 180
Utbetalingsdato	19.01.2017

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

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

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
24.07.2025	NY ORDINÆR RENTESATS			: 8,250 %		
24.07.2025	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			8.364 (RENTER OG AVDRAG)		
30.09.2025	8.544	979	180		7.385	39.357
30.12.2025	8.544	810	180		7.554	31.803
SUM 2025	17.088	1.789	360		14.939	31.803
30.03.2026	8.544	647	180		7.717	24.086
30.06.2026	8.544	501	180		7.863	16.223
30.09.2026	8.544	337	180		8.027	8.196
30.12.2026	8.545	169	180		8.196	0
SUM 2026	34.177	1.654	720		31.803	0
TOTAL	51.265	3.443	1.080		46.742	0

Plan- og bygningsetaten

Oslo

SAMEIET NEUBERGGT 3 B
c/o OAE Forretningsførsel AS, Postboks 149
1309 RUD

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.08.2024
David Jensen	202209400 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	NEUBERGGATA 3B	Eiendom:	215/75/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET NEUBERGGT 3 B	Søker:	SAMEIET NEUBERGGT 3 B
Tiltakstype:	Gjerde	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest - Neuberggata 3 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for riving og oppføring av gjerde, mottatt 27.08.2024.

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

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Sophie Sterud - enhetsleder

enhet 3-ukers byggesaker

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

200002607 25

Eiendomspartnere A.S
v/B. Toften
Trondheimsveien 17
0560 OSLO

Dato: 04 DES. 2001

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 20000260724 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

Byggeplass:	FRITS THAULOWS GATE 4	Eiendom:	215/75/0/0
Tiltakshaver:	Eiendomspartnere AS v/B. Toften	Adresse:	Trondheimsveien 17, 0560 OSLO
Søker:	Ole Daniel Bruun Arkitekt	Adresse:	Odins gate 3, 0266 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Loftsutbygging

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse med senere tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigatte4sten er ikke noen kommunal attest om tiltakets tekniske kvalitet, men angir avslutning av den offentlige befatning med saken.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Hans Andersen
Spesialingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Ronny Thom A.S, Holmenkollveien 97, 0784 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Arbeidssted: Neuberggaten 3.

Journalnr.: 67/507

Tegn. nr.: 1-2-3-4 M

Arbeidets art: Innredning av bestyrerinneleilighet og bruksforandring til hjem for unge piker.

Innlevert: 25/2-67

Bygningens art:

Byggherre: A/S Holbergs Plass 1, Holbergs pl. 1, Oslo 1.

Byggeadresse:

Ark. Elisabet Fidjestøl, Kongleveg. 3, Tønsberg.

Ansvarshavende:

	A	Byggetillatelse
	A	Byggetillatelse

TILLATELSER			APPROBASJON		Tillatt påvist	Gravetillatelse
Byplankom.	X		Dato	Nr. 1330		
Helseråd	10/4-67	19/4-67	22/4-67	Ber. 27/4-67	B	
Brannvesen	7/4-67	14/4-67	Dato	Nr.	C 1	
V. & k. v.				Ber.	C 2	
			Dato	Nr.	D	
				Ber.	E	
			Dato	Nr.	F	
Granskning	Sundve 3/3 —			Ber.	G	
Fasaderåd			Dato	Nr.	H	
Bygn. råd				Ber.	I	
Dekk 16/3 —			Dato	Nr.	J	
				Ber.	K	

FERDIGKONTROLL			
Fuse- og innredningstillatelse			
Bruksstillatelse			
Ferdigbes.			
Frist mangler			
Mangler rester 3/8 68			
Pipetest			
Gasstest			
Vannstrøk			
Hagesløsen			
Fyringsanlegg			
Heisattest			
Plan			
Ferdigattest 11/9-68			

A = statsarkitekt innvilget, B = arbeidstillatelse, C = veisak., D = singl. arkl., E = konstr., F = ventilasjonsarkl., G = kor. tagn., H - K = diverse.

Bens Boumann Oslo Nr. 10 950 5000 X.

Oslo Bygningskontroll.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

SIVILINGENIØR GIERT AASHEIM AS
Hubroveien 4
1357 BEKKESTUA

Dato: 07.03.2019

Deres ref.: Ragnar Aasheim | Vår ref.: 201615469-6 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Jetmir Sabani | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NEUBERGGATA 3B	Eiendom:	215/75/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET NEUBERGGT 3 B	Adresse:	Bygdøy allé 11, 0257 OSLO
Søker:	SIVILINGENIØR GIERT AASHEIM AS	Adresse:	Hubroveien 4, 1357 BEKKESTUA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Neuberggata 3 B

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 06.03.2019.

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

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.03.2019 av:

Jetmir Sabani - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
SAMEIET NEUBERGGT 3 B, Bygdøy allé 11, 0257 OSLO, igrongstad@hotmail.com

O. J. No. 28. 98
11 Bilag.

Anmeldelse
Erklæring
og Vedtægter.

547/96 - 549/96

Expeditions-Dokument

angaaende Foreningsloven og Statuter o. s.

paa Matr.-No. 3 Skibsgaden.

indleveret d. 24de Januar 98. Attesteret

Oversendes D'Hr. Regjeringsraadet og Overretssagfører Lofthus med Anmodning om at ophave sin Erklæring i Anledning af Foreningens Matr.-No., Grænser og Beliggenhed, Erklæring, Dokumenter eller paatrykende Gebyrer o. s. v. er nødvendig at bemærke.

Christiania den 25de Januar 1898
Lem. Linthoe

58/98

Intet at bemærke
d. u. s.
Theodor Gallis

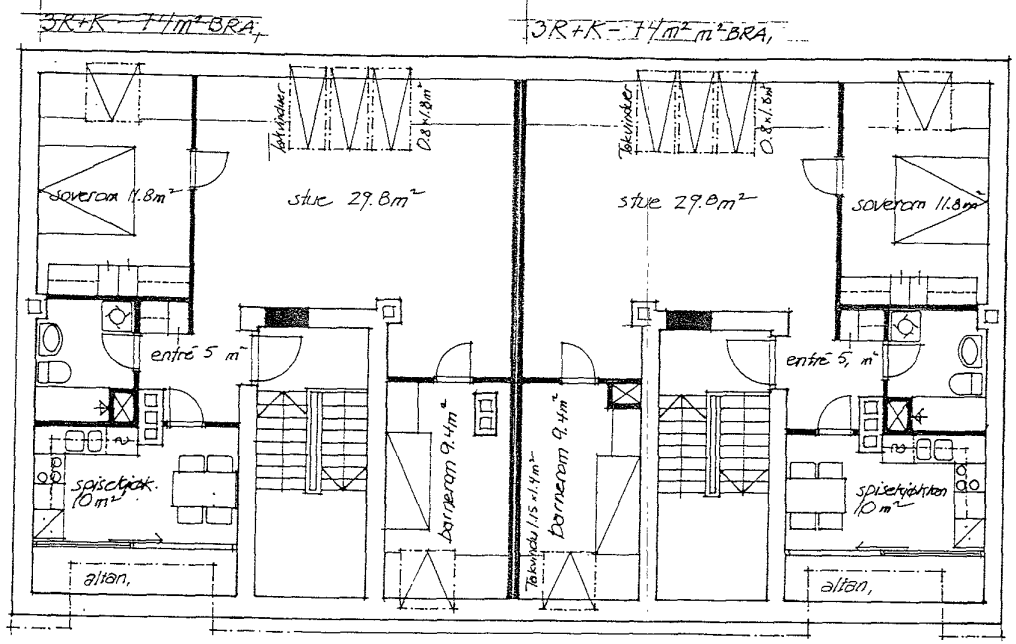
51/98

Intet at bemærke.
Chra. 27/1-98
Hjalmar Løyk

Oversendes den ordre Fremstillingsdokumenter.
Christiania 28de Januar 98.
Lem. Linthoe

200002607 25

Hovedsnitt

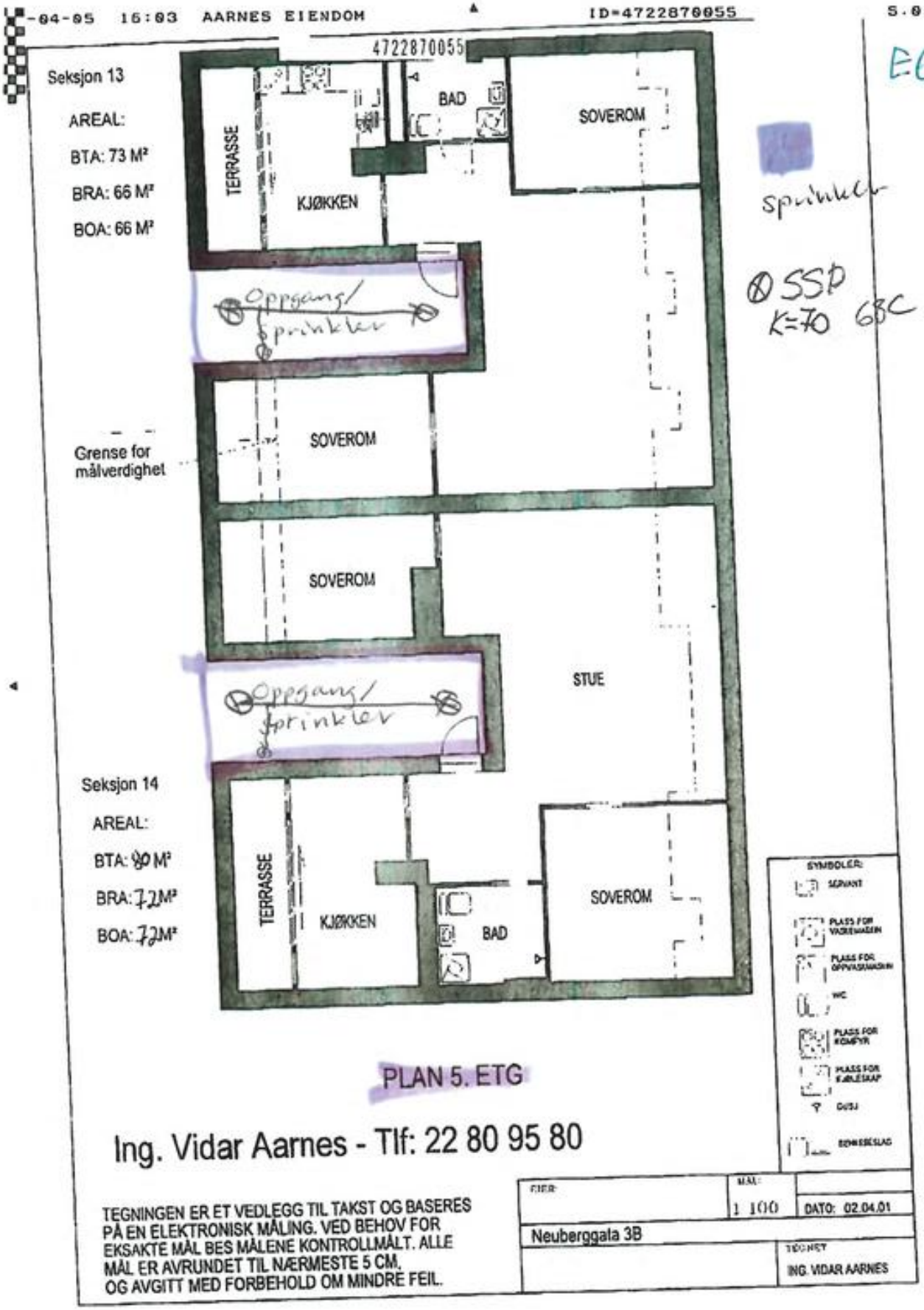


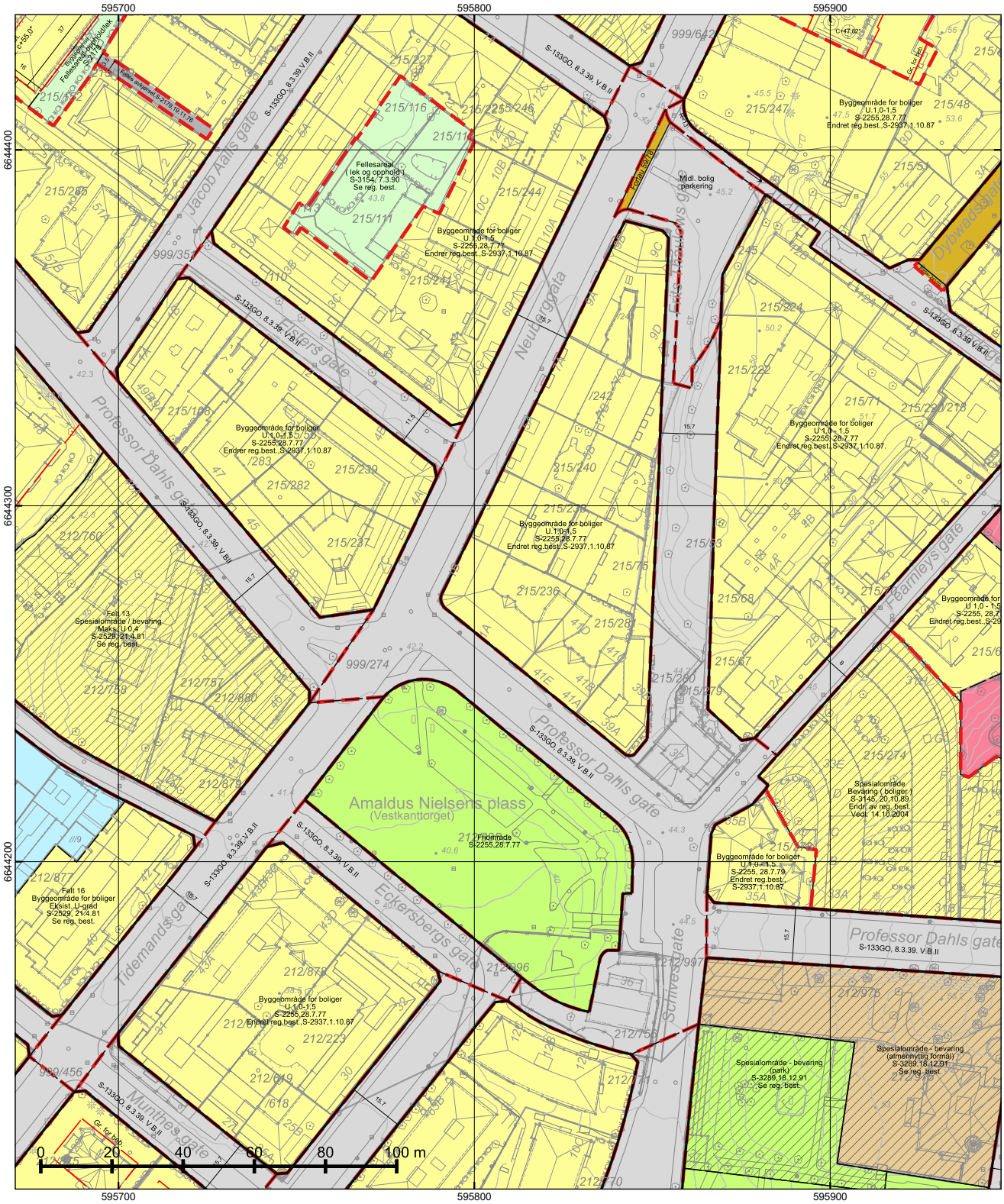
Hovedsnitt

8

07.07.2000 Balkonger fjernet,

215/75 Fritz Thaulows gate 4. Ominnredning.	5
Plan loftsetasje,	
ARKITEKT OLE DANIEL BRUUN TEL 22552322 ODINS GATE 3 0266 OSLO FAX 22553539	MÅL: 1:100 Dato: 29.02.2000


-04-05 16:03 AARNES EIENDOM ID=4722870055 S.01
4722870055
E6
Seksjon 13
AREAL:
BTA: 73 M²
BRA: 66 M²
BOA: 66 M²
TERRASSE
KJØKKEN
BAD
SOVEROM
sprinkler
Ø SSP
K=70 68C
Oppgang/ sprinkler
SOVEROM
Grense for målverdighet
SOVEROM
STUE
Oppgang/ sprinkler
Seksjon 14
AREAL:
BTA: 80 M²
BRA: 72M²
BOA: 72M²
TERRASSE
KJØKKEN
BAD
SOVEROM
SYMBOLER:
SERVANT
PLASS FOR VASKEMASKIN
PLASS FOR OPPVASKMASKIN
WC
PLASS FOR KOMFYR
PLASS FOR KJØLESKAP
DUSJ
BENKEBELAG
PLAN 5. ETG
Ing. Vidar Aarnes - Tlf: 22 80 95 80
TEGNINGEN ER ET VEDLEGG TIL TAKST OG BASERES PÅ EN ELEKTRONISK MÅLING. VED BEHOV FOR EKSAKTE MÅL BES MÅLENE KONTROLLMÅLT. ALLE MÅL ER AVRUNDET TIL NÆRMESTE 5 CM, OG AVGITT MED FORBEHOLD OM MINDRE FEIL.
EIER:
MÅL: 1 100
DATO: 02.04.01
Neuberggata 3B
TEGNET
ING. VIDAR AARNES



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.01.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

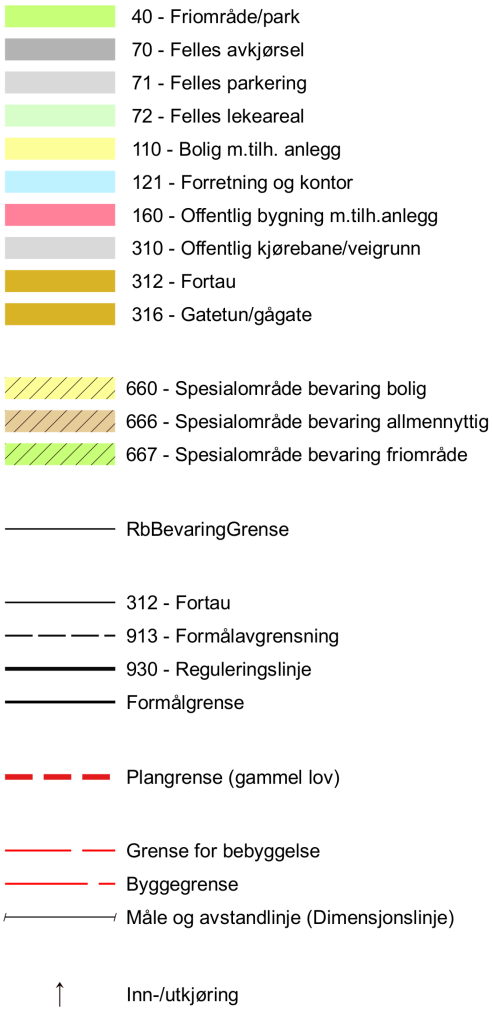
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

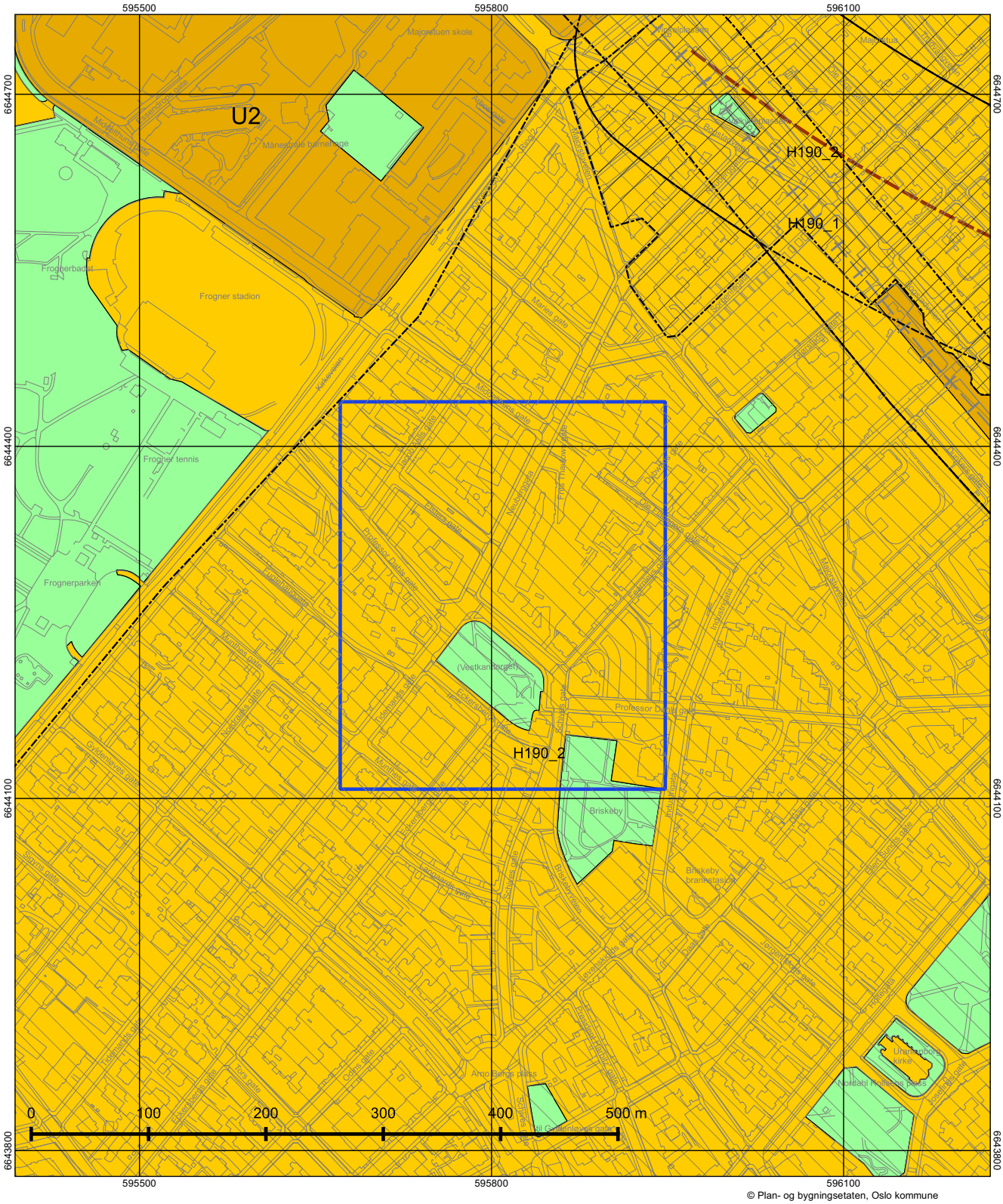
PlottID/Best.nr: 152414/ 86525930
Deres ref.:
Adresse: Neuberggata 1
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/236

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.01.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 152414/86525930
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

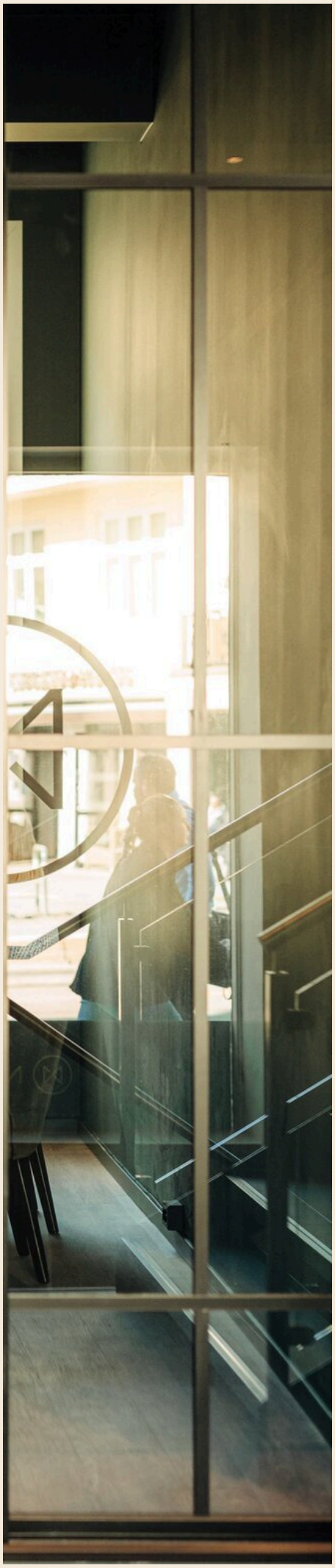


Velkommen til

Nordvik St. Hanshaugen

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner St. Hanshaugen, Adamstuen, Valleløkken, Lindern, Fredensborg, Iladalen, Pilestredet Park og Meyerløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.



Waldemar Thranes gate 6A, 0171 Oslo
m.hannestad@nordvikbolig.no
480 22 111

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 5-0131/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Neuberggata 3B 0367 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 75, snr 13 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Kristoffer Mjåtveit
Eiendomsmegler / Partner
Parken Eiendomsmegling AS
k.mjaatveit@nordvikbolig.no
976 41 966



Ludvik Mikkelborg Jensen
Eiendomsmeglerfullmektig
Parken Eiendomsmegling AS
l.jensen@nordvikbolig.no
976 78 851

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: