NORDVIK

Neuberggata 10C

1 soverom | 50 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Neuberggata 10C

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
26	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
53	Egenerklæringsskjema
60	Andre vedlegg
121	Kontaktinfo
124	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
127	Forbrukerinformasjon om budgivning
128	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.04.2026









Nøkkelinformasjon

Lys og flott 2-roms med klassiske detaljer og god takhøyde - tilbaketrukket i indre gård. Peis. Attraktivt og sentralt!

Prisantydning	**5 900 000,-**
Omkostninger	**149 830,-**
Totalpris	**6 088 282,-**
Fellesgjeld	**38 452,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 321,-**
BRA-i	**50 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1898**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

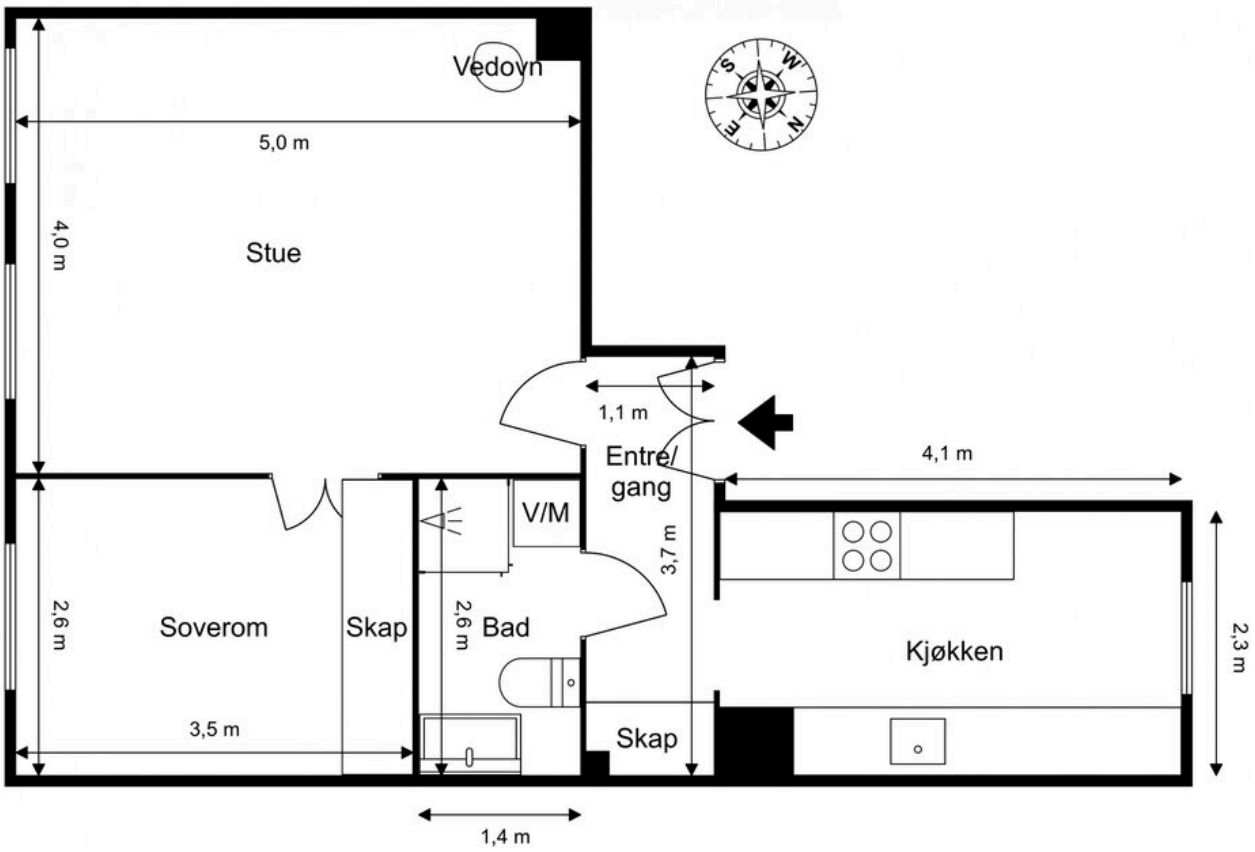
Velkommen til Neuberggata 10C - en innbydende 2-roms med god planløsning og klassiske detaljer som stukkatur, rosett, to-fløyt dør og generøs takhøyde. Leiligheten har en attraktiv og sentral, men samtidig tilbaketrukket beliggenhet ved Vestkanttorvet.

Kort fortalt:
God intern beliggenhet i indre gård
Funksjonell og effektiv planløsning
Gode lysfohold
2,9m takhøyde i stue
Stilren peis
Romslig stue med en herlig atmosfære
Delikat og lunt soverom med stort garderobeskap
Pent og flislagt bad med opplegg til vask/tørk
Rikelig med lagringsplass både i leiligheten og i to eksterne boder
Få minutters gange til innholdsrike og populære Bogstadveien
Kort vei til dagligvare og offentlig transport

Her vil du trives!

NEUBERGGATA 10C, 0367 OSLO

2. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.


BAUHAUS
BAUHAUS
1923




BAUHAUS
Ausstellung Juli - Sept 1923










BAUHAUS




Campbell's
CONDENSED
TOMATO
SOUP










Electrolux
BOSCH
Maxx for Kids











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
5-0134/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Neuberggata 10C, 0367 OSLO
Gnr 215, bnr 244, snr 14 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Torkel Busund

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)
38 452,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 938 452,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
148 450,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
149 830,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
162 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 088 282,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 101 282,- (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
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 50 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 57 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 50 kvm.
Total BRA: 50 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

6. etasje:
BRA-e: 1 kvm.
Total BRA: 1 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 ligger i 2. etasje og innholdet entré/gang, bad, soverom, stue og kjøkken. I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder, lofts- og kjellerbod på henholdsvis 1 og 6 kvm.

Sammendrag selgers egenerklæring
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: Ny peisovn av type Rais Viva L 140 Hvit av forrige eier. usikker firma

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: Rett elektro - Bruksanvisning er satt opp i Sikringskap -Jordet stikkontakt ble erstattet for ujordet stikkontakt i gangen - Ny komfyrvakt ble montert for platetoppen

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? 02.12.2024

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

Beskriv: Tre vinduer i leiligheten har noe problem med låsefunksjon, planlagt utbytte i regi av sameie. Vindu til kjellerbod kan være vanskelig å lukke når det blir minusgrader ute.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Ja
Beskriv: Har hatt problemer med komfyrvakt, denne er byttet ut.

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? I tilstandsrapport ved salg i 2021, samt i ny tilstandsrapport nå ved salg.

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?
Ja
Beskriv: Det har kommet en plan om å bygge en ny bygning vegg i vegg med nordenden av vår bakgård (Middelthuns gate 12B). Flere sameier i området har sendt inn innsigelser, så usikkert om det vil bli gjennomført.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja
Beskriv: Planer om utskifting av vinduer, dette vil kunne medføre økte fellesutgifter.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

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:

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Entrédør har brannklassifisering B30.

Innvendige overflater:
Tregulv og malte overflater på vegger og i himling. Fliser på gulv i entré/gang og bad. Flislagte vegger på bad.

Takhøyde:
- Kjøkken: 2,59m
- Bad: 2,29m
- Stue: 2,90m
- Soverom: 2,90m

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer og dører: TG2 gis grunnet vindu/innerdører tar i karm.
- Etasjeskille og gulv på grunn: TG2 gis grunnet høydeavvik etter NS:3600:2025.
- Kjøkken - Avtrekk: TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
- Vannledninger: TG2 gis grunnet alder, ikke montert stoppekran til bad i leiligheten, fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap.
- Varmtvannsbereder: Himling bad TG2 gis grunnet alder.
- Ventilasjon: TG2 gis grunnet manglende tilluft via spalte/veggventil i vindu/vegg.
- Våtrom: Bad - Overflater: TG2 gis grunnet feil fall til sluk, overflate dør/bad, misfarget silikonfuge.
- Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk: TG2 gis grunnet synlig bruk av membran kan ikke fastslås, alder, rørføringei vegg/gulv.
- Våtrom: Bad - Sanitærutstyr: TG2 gis grunnet fuktsvelling på servantskap.
- Våtrom: Bad - Ventilasjon: TG2 gis grunnet naturlig avtrekk, manglende tilluftspalte under dørblad.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Ingen.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Ingen.Elektrisk anlegg:

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll i 2026. Kontrollen utført i 2024 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer samt vaskemaskin medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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.

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. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vedovn
- Elektrisk gulvvarme på bad.
- Øvrig elektrisk oppvarming

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. 8 023 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 3 321,- pr. mnd.
Inkluderer: Kabel-tv, internett, vasking av trappeoppgang, kommunale avgifter. forsikring, renteutgifter lån, øvrige drifts og vedlikeholdsutgifter.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 610 700,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 442 799,- 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.
Sameiet Neuberggt. 10, orgnr. 987516550

Om sameiet
Sameiet Boligsameiet Neuberggata 10 består av 24 boligseksjoner og 1 næringsseksjon, og ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 02.05.1988.

Utover vanlig drift har styret i perioden frem til årsmøtet 2026 arbeidet med følgende hovedsaker:

Utskifting av gamle vinduer:
Styret har fulgt opp vedtaket på årsmøtet om å utsette den vesentlige delen av utskiftingen til 2032 når sameiets lån er nedbetalt. Planen var å skifte ut de to-tre dårligste vinduene i 2025, men på grunn av en rekke uforutsette utgifter ble utskiftingen først foretatt i februar.

Krav om refusjon av utgifter i forbindelse med oppussing av bad i seksjon 13:
I forbindelse med oppussing av bad i seksjon 13 ble det oppdaget en ulovlig bygd nisje i en bærevegg der planen var å etablere en ny dør inn til badet. Dette førte til ekstra kostnader. Eier av seksjon 13 har krevd i alt kr. 146 390,- Styret har måttet bruke en advokat for å få en juridisk vurdering, og ut fra den bestrider styret kravet. For å unngå ytterligere utgifter til advokat ønsker styret å

komme fram til en minnelig løsning.

Kontroll av brannvarslingsanlegget:
Schneider AS har gjennomført en grundig kontroll av brannvarslingsanlegget. De fleste avvikene er rettet opp, og styret har satt i gang arbeid med å rette opp de gjenstående avvikene. Styret har laget en branninstruks som er delt ut til alle beboerne.

Plan om nytt bygg i Middeltunsgate 12 D:
Styret har protestert kraft mot plan om et nytt bygg vegg i vegg med bakgården. Graving vil kunne påføre bakgården stor skade. Byantikvaren er også varslet.

Vedlikeholdstiltak:
Arsmøtet vedtok et stramt budsjett for 2025. Følgende er blitt utført:
- Utskifting av utelamper mot Neuberggata og utenfor baktrappene til forgården.
- Murpuss, men noe er utsatt til våren. Styret har diskutert tiltak mot sykkeltyverier, men kostnadene for overvåkingsutstyr ble vurdert å være for høye i forhold til nytten. Også i 2025 oppsto det noen feil på porttelefonen. Disse har blitt rettet opp.

Se vedlagte innkalling til årsmøte med regnskap for ytterligere informasjon.

Forretningsfører
Stender Forretningsførsel AS

Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

All utleie eller bruksoverlating skal meldes forretningsfører på post@oae.no med kontaktinformasjon til leietager.

Det opplyses om at ingen kan eie eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 23.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 38 452,-pr. 10.04.2026

Sameiet har to lån med restgjeld hhv. kr. 189 557 og kr. k 1 422 955,-. Se vedlagte nedbetalingsplaner.

Styreleder informerer om følgende per 13.04.2026: Neste store vedlikeholdstiltak og utgiftspost er utskifting av i alt 44 gamle vinduer. På årsmøtet i fjor ble det vedtatt å utsette denne utskiftingen til 2032 når eksisterende lån er nedbetalt. Ekstra innskudd fra sameierne har ikke vært diskutert. Det er et mål å ikke øke fellesutgiftene, men det kan ikke utelukkes at det blir nødvendig.

Fellesformue
Kr 7 241,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste et overskudd på kroner 522 096. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 429 915.

Vedtekter og husordensregler
Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Styret organiserer felles dugnad både om våren og høsten.

Sameiet har en rullerende vaktmestertjeneste blant seksjonseierne, se vedlagte husordensregler for nærmere informasjon.

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

Sameiets forsikring
Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr. 79367191

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 800 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. Extra, Kiwi, Rema 1000 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 ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 1902.
Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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 foreligger ferdigattest for fasadeendring og endringer av brannkonsept datert 26.10.2023
Det foreligger ferdigattest for brannteknisk oppgradering av bygård datert 21.03.2023.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende 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.

Pågående byggesaker i området (utvalgte):
Middelthuns gate 12 D - bruksendring og fasadeendring
Saksnummer: 202516938

Middelthuns gate 12 D - oppføring av boligbygg i bakgård
Saksnummer: 202600223
- Meglers kommenter: Vegg i vegg mot bakgården. Sameiets styre har protestert kraftig mot denne byggesaken. Graving vil kunne påføre bakgården stor skade. Byantikvaren er også varslet.

Neuberggata 16 - endring og oppgradering av eksisterende basestasjon - Telenor
Saksnummer: 202512093

Pågående plansak i området:
Saksnr: 202461838
Saken gjelder: Frognerparken - Forprosjekt med reguleringsplan for Frognerparken
Sakstype: Detaljregulering
Se: https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202461838

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/

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

301/215/244/14:
15.04.1899 - Dokumentnr: 900801 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:244
Gjelder denne registerenheten med flere

19.03.1962 - Dokumentnr: 504404 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:244
Gjelder denne registerenheten med flere

24.01.1980 - Dokumentnr: 501912 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver Jac. Aallsgt.5e
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:244
Gjelder denne registerenheten med flere

28.11.1985 - Dokumentnr: 74224 - Bruksrett

vedr. disp. av loft/boder m.v
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:244
Gjelder denne registerenheten med flere

06.04.2026 - Dokumentnr: 367341 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

02.05.1988 - Dokumentnr: 29381 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 62/2600
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 25 SEKSJONER
SEKSJON 12 ER SAMMENFØYET MED SEKSJON 11

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.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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: 0,75% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 6 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 140 875,- 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. april 2026

Megler
Maria Valentinsen Løken, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97498874

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 10C

Nabolaget Frogner stadion/Majorstuen sør - vurdert av 145 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Godt voksne
- Studenter

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.)	658 elever, 43 klasser	8 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.)	789 elever, 43 klasser	10 min 0.8 km
Marienlyst skole (1-10 kl.)	971 elever, 65 klasser	18 min 1.4 km
Kristelig gymnasium grunnskole...	408 elever, 30 klasser	15 min 1.2 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	416 elever, 25 klasser	18 min 1.5 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	12 min 1 km
Kristelig gymnasium	450 elever, 15 klasser	14 min 1.2 km

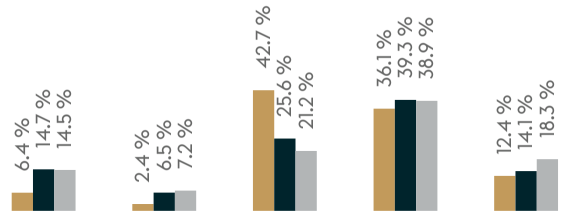
Offentlig transport

Frogner stadion	Linje 12N, 20	4 min 0.3 km
Frogner stadion	Linje 12	4 min 0.3 km
Majorstuen	Linje 1, 2, 3, 4, 5	8 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon	Totalt 10 ulike linjer	23 min 1.9 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	12 min 5.1 km

Barnehager

Frogner barnehage (1-5 år)	66 barn	3 min 0.2 km
Hegdehaugen barnehage (1-5 år)	39 barn	4 min 0.3 km
Fridheim barnehage (1-5 år)	74 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Frogner stadion/Majorstue	1.753	1 167
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100

Naboskapet

Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Trikk
- Gående

Sport

Frognerparken Tennisanlegg	5 min
Den tysk-norske	6 min
Artesia Trening	4 min
Barrys Colosseum	6 min

«Sentralt og hyggelig, store grønne lunger»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Neuberggata 10C
0367 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1889
BRA:	57 m^2
BRA-i:	50 m^2
Rapportdato:	23.3.2026 (Gyldig til 23.3.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	3	10	0	0

Supertakst

GNR: 215 BNR: 244 SNR: 14

Joakim Langbråten
Bygningssakkyndig
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Neuberggata 10C
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/40886

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	TG2 gis grunnet vindu/innerdører tar i karm.
Etasjeskille og gulv på grunn	TG2 gis grunnet høydeavvik etter NS:3600:2025.
Kjøkken - Avtrekk	TG2 gis grunnet kullfiltervifte.
Vannledninger	TG2 gis grunnet alder, ikke montert stoppekran til bad i leiligheten, fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap.
Varmtvannsbereder: Himling bad	TG2 gis grunnet alder.
Ventilasjon	TG2 gis grunnet manglende tilluft via spalte/veggventil i vindu/vegg.
Våtrom: Bad - Overflater	TG2 gis grunnet feil fall til sluk, overflate dør/bad, misfarget silikonfuge.
Våtrom: Bad - Membran, tettesjikt og sluk	TG2 gis grunnet synlig bruk av membran kan ikke fastslås, alder, rørføringer i vegg/gulv.
Våtrom: Bad - Sanitærutstyr	TG2 gis grunnet fuktsvelling på servantskap.
Våtrom: Bad - Ventilasjon	TG2 gis grunnet naturlig avtrekk, manglende tilluftspalte under dørblad.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
23.3.2026

Rapportdato
23.3.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Torkel Busund**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Tittel: **Bygningssakkyndig**
Profesjonsansvarsforsikring: **If forsikring.**

Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**

Om bygningssakkyndig:

Ansvarlig for utarbeidelsen av denne takstrapporten er rapportansvarlig med selskap Fidens AS. Alle henvendelser, spørsmål eller krav om reklamasjon knyttet til rapportens innhold, konklusjoner eller de utførte tjenester skal rettes til Fidens AS og dens profesjonsansvarsforsikring.

Egne premisser:

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 10C, 0367 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**215**	Bruksnr:	**244**	Festenr:	
Seksjonsnr:	**14**	Andelsnr:		Leilighetsnr:	**H0201**		

Byggeår: **1889** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje + kjeller/loft. Kjøkken fra 2019 og eldre bad med ukjent alder. Slitasje på overflater er å forvente etter alder. Enkelte bygningsdeler har slitasje/alder hvor oppgraderinger må påregnes. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 2,90m i stue. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,29m i bad . Leiligheten ventileres med naturlig avtrekk i bad og kullfiltervifte i kjøkken.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med takstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. Entrédør har brannklassifisering B30.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2026	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 5 år.	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)
2. etasje	**50**	**50** Romfordeling: Entre/gang, kjøkken, bad, stue, soverom.	**0**	**0**	**0**
Loftsbod	**1**	**0**	**1** Romfordeling: Loftsbod.	**0**	**0**
Kjellerbod	**6**	**0**	**6** Romfordeling: Kjellerbod.	**0**	**0**
Totalt m²	**57**	**50**	**7**	**0**	**0**

Kommentar til arealberegning

Loftsbod på ca. 1m² (medtatt som BRA-e). Gulvareal på ca 3m². Merket: Bod 2, Seksjon 14.
Kjellerbod på ca. 6m² (medtatt som BRA-e). Merket seksjon 14. Gitterløsning.

Arealer er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

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.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har brannklassifisering B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra 2013. Originale innerdører. Innerdør til bad med ukjent alder. Entrédør fra 2021/22 (opplyst av eier).	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
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**
TG2: Enkelte vindu/innerdører tar i karm og har behov for justering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Justeringer/smøring anbefales.	

6.2 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

TG2:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 39mm over hele rommet og ca. 25mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 12mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Merknad: Det registreres bruksmerker i gulv i kjøkken samt riss i flisfuger i entre. Utbedringer på sikt kan ikke utelukkes.

Beskrivelse:
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Tilstandsgrad er satt etter NS3600:2025.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil midlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

6.3 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
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?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	TG-1

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av fire innvendige pipeløp datert 23.02.2021.
Eier opplyser at vedovn er montert av forrige selger.

6.4 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-1

TG1:
Innredningen vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Merknad: sokkellist er ikke festet i skjøt.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2019 og type IKEA (opplyst fra tidligere salgsprospekt).
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur som er svingbart. Innfelt spotter i overskap. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, mikroovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/fryseskap.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk	TG-2

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (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.

6.5 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.

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

Takhøyder måles til ca:
Kjøkken: 2,59m
Bad: 2,29m
Stue: 2,90m
Soverom: 2,90m

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?	Ikke relevant/finnes ikke

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Røykvarsel er plassert i entre/gang.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
Brannslukningsapparat er kontrollert i 2025.	

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Ved inspeksjon i felles kjeller ble det registret nye avløpsrør i eksiterende bygg.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	**TG-1**
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Ved inspeksjon i felles kjeller ble det registret nye avløpsrør i eksiterende bygg. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
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?	Ja

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

TG2:
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Det er ikke påvist stoppekran i bad i leiligheten.
Fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap utgjør en risiko for vannskade ut i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Beskrivelse:
Stoppekran til kjøkken er plassert kjøkkenbenk.
Stoppekran fungerer som tiltenkt til kjøkken.
Hovedstoppekran er plassert i felles kjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å kontakte rørlegger for å etablere/utbedre stoppekran til bad for å sikre at man kan stoppe vannet om det skulle oppstå en lekkasje.
Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.
Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak for fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap.

6.8 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre/gang.
Kursoversikt på innside skapdør.

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

Det er fremlagt dokumentasjon på utført el-kontroll i 2026. Kontrollen utført i 2024 ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

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. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

6.9 Varmtvannsbereder: Himling bad

Plassering bereder

Bad

Fundament

Himling bad

Årstall	
2000	
Størrelse	
Ca 110 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
TG2: Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
TG2: Boenheten mangler ventilering (tilførsel av frisk luft), utover muligheten for åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Påse ved utskiftning av vinduer at det blir etablert tilluftspalte i karm på alle vinduer i hele boenheten.	

6.11 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 20x25. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eldre bad med ukjent alder.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**

TG2:
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er ikke tilfredsstillende ved målt under 25mm.
Eldre fuktskader i karm til dør.
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på vegg/gulv.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv i dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
På grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet og jevnlig kontroll av overflater anbefales. Konkrete opplyste avvik bør holdes under oppsikt, og vil etter hvert ha behov for nødvendig utbedring/utskifting.

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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

TG2:
Synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet kan ikke fastslås.
Det er ikke synlige mansjetter / tettesjikt rundt rørgjennomføringer i vegg/gulv.
Basert på alder vurderes membran/tettesjikt på vegger til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.
Manglende dokumentasjon på korrekt utførelse av membran er en risiko i forhold til tetthet og det er usikker fremtidig funksjon.
På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran på vegger og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet oppgraderes og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på 99cm og glatte skuffefronter. Overlimt servant med ettgreps armatur fra Tapwell. Rundt speil på vegg med lys. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, bereder og veggmontert wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

TG2:
Det er fuktsvelling pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servantskap fungerer i sin helhet, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2.
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.
Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

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.

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved soverom i skap mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Ikke relevante bygningsdeler

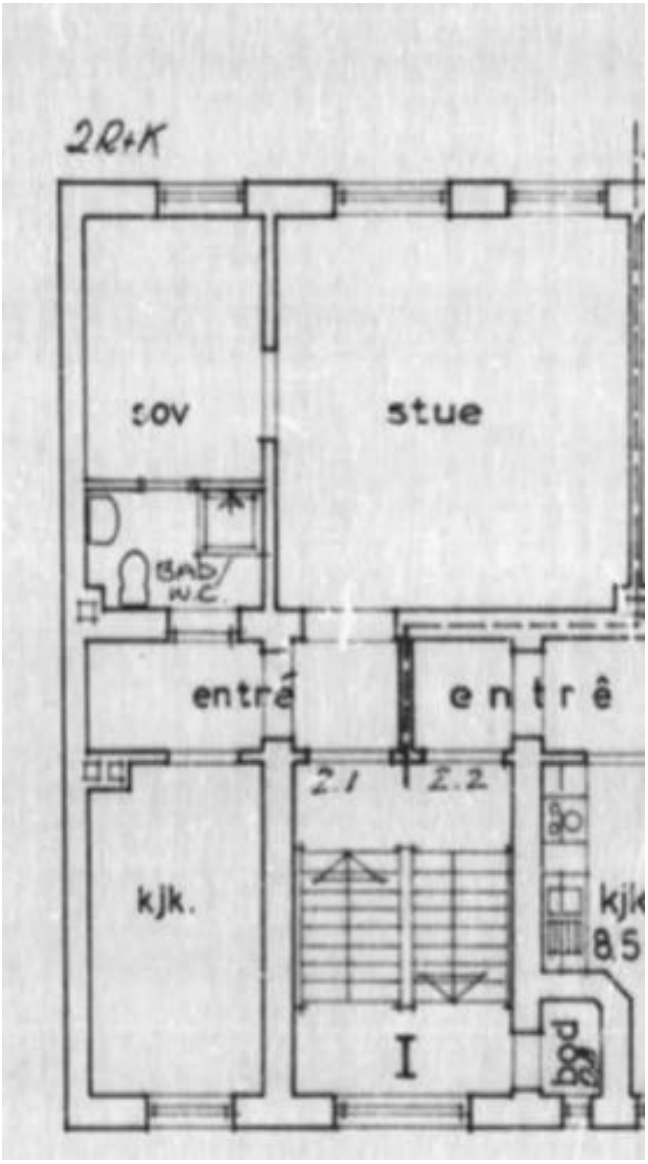
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Takkonstruksjon og loft
- Vannbåren varme
- Varmesentral

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Torkel Busund	9578-5999-4-2126599	2026-03-21 11:16:11

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
21. mars 2026

Oppdragsnummer
5-0134/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Neuberggata 10C, 0367 OSLO

Meglerfirma
Nordvik St. Hanshaugen

Selgere
Torkel Busund

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. april 2021

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: 79367191
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

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

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: Ny peisovn av type Rais Viva L 140 Hvit av forrige eier. usikker firma

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: Rett elektro -Bruksanvisning er satt opp i Sikringskap -Jordet stikkontakt ble erstattet for ujordet stikkontakt i gangen -Ny komfyrvakt ble montert for platetoppen

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 02.12.2024

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?

Nei

---

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

---

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?

Nei

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

Nei

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)

Nei

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

Ja

Beskriv: Tre vinduer i leiligheten har noe problem med låsefunksjon, planlagt utbytte i regi av sameie. Vindu til kjellerbod kan være vanskelig å lukke når det blir minusgrader ute.

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

Ja

Beskriv: Har hatt problemer med komfyrvakt, denne er byttet ut.

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

Nei

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.

Nei

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?

Nei

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? I tilstandsrapport ved salg i 2021, samt i ny tilstandsrapport nå ved salg.

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?

Ja

Beskriv: Det har kommet en plan om å bygge en ny bygning vegg i vegg med nordenden av vår bakgård (Middelthuns gate 12B). Flere sameier i området har sendt inn innsigelser, så usikkert om det vil bli gjennomført.

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?

Ja

Beskriv: Planer om utskifting av vinduer, dette vil kunne medføre økte fellesutgifter.

---

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: 5-0134/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Torkel Busund	**2026-03-21**

Identifikasjon

Torkel Busund

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

enova

Energiattest



Adresse **Neuberggata 10C, 0367 OSLO**	
Dato for energimerking **25.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-274926**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80523475**
Gårdsnummer **215**	Bruksnummer **244**
Seksjonsnummer **14**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1889**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **57,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **246,07 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **246,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **13 048 kWh**



Neuberggata 10C, 0367 OSLO

Detaljering

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



Neuberggata 10C, 0367 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

INNKALLING TIL ÅRSMØTE
Det innkalles til ordinært årsmøte i Boligsameiet Neuberg gaten 10,
13. april 2026 17.30 elektronisk via teams

SAKLISTE:

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

2. ÅRSBERETNING
Se vedlegg. Kun til informasjon.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2025
Se vedlegg.

4. BUDSJETT 2026
Se vedlegg.

5. SAKER TIL BEHANDLING
Ingen innmeldte saker som krever vedtak i årsmøte.

6. VALG AV TILLITSVALGTE
A) Valg av styreleder
B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
C) Valg av varamedlemmer

OSLO 31. MARS 2026

FOR STYRET I BOLIGSAMEIET
NEUBERG GATEN 10

Kate Gry Røed

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

BOLIGSAMEIET NEUBERG GATEN 10

ÅRSBERETNING FOR 2025

1. Sameiets virksomhet og hvor den drives

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

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

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

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

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

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

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

2. Utvikling og stilling/fortsatt drift/lån

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

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

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

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

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

3. Arbeidsmiljø

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

4. Ytre miljø

Sameiet har hatt noenlunde samme avfallsmengde som i 2024, men fortsatt økning mengden papp- og papiravfall. Årsaken er trolig økt netthandel.

Styret vil oppfordre sameierne og deres leietakere til å produsere mindre avfall, gjenbruke og material gjenvinne mer, blant ved å bruke kommunens mobile gjenbruksstasjon på Vestkanttorvet.

Det er fortsatt en utfordring å få redusert sameiets energiforbruk. Kaldt vær med inversjon gjør at vedfyring bidrar til helsefarlig luftforurensning.

5. Styrets arbeid

Styret har i 2025 avholdt 8 styremøter. I tillegg er en rekke saker blitt avklart ved bruk av e-post. Varamedlemmene har deltatt på styremøtene.

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

1.1 Utskifting av gamle vinduer

Styret har fulgt opp vedtaket på årsmøtet om å utsette den vesentlige delen av utskiftingen til 2032 når sameiets lån er nedbetalt. Planen var å skifte ut de to-tre dårligste vinduene i 2025, men på grunn av en rekke uforutsette utgifter ble utskiftingen først foretatt i februar.

1.2 Krav om refusjon av utgifter i forbindelse med oppussing av bad i seksjon 13

I forbindelse med oppussing av bad i seksjon 13 ble det oppdaget en ulovlig bygd nisje i en bærevegg der planen var å etablere en ny dør inn til badet. Dette førte til ekstra kostnader. Eier av seksjon 13 har krevd i alt kr. 146 390,- Styret har måttet bruke en advokat for å få en juridisk vurdering, og ut fra den bestrider styret kravet. For å unngå ytterligere utgifter til advokat ønsker styret å komme fram til en minnelig løsning.

1.3 Kontroll av brannvarslingsanlegget

Schneider AS har gjennomført en grundig kontroll av brannvarslingsanlegget. De fleste avvikene er rettet opp, og styret har satt i gang arbeid med å rette opp de gjenstående avvikene. Styret har laget en branninstruks som er delt ut til alle beboerne.

1.4 Plan om nytt bygg i Middeltunsgate 12 D

Styret har protestert kraft mot plan om et nytt bygg vegg i vegg med bakgården. Graving vil kunne påføre bakgården stor skade. Byantikvaren er også varslet.

1.5 Dugnader og vaktmestertjeneste

Styret har som vanlig organisert dugnader både om våren og høsten. Oppmøtet har vært bra. Vaktmestertjenesten har fungert noenlunde tilfredsstillende i 2025, men ikke alle stiller opp. Dette gjelder særlig seksjoner som blir leid bort.

1.6 Vedlikeholdstiltak

Årsmøtet vedtok et stramt budsjett for 2025. Følgende er blitt utført:

- Utskifting av utelamper mot Neuberggata og utenfor baktrappene til forgården.
- Murpuss, men noe er utsatt til våren.

Styret har diskutert tiltak mot sykkeltyverier, men kostnadene for overvåkingsutstyr ble vurdert å være for høye i forhold til nytten. Også i 2025 oppsto det noen feil på porttelefonen. Disse har blitt rettet opp.

1.7 Avvikling av felles vaskemaskin.

Eier av seksjon 1 var interessert i å ha en felles vaskemaskin og har overtatt ansvar for reparasjon og vedlikehold.

6. Overdragelse av seksjoner/andeler

Sameiet har i perioden hatt 1 eierskifter, snr. 26 med overtagelse 28.02.2025.

OSLO, 31. MARS 2026

FOR STYRET I

BOLIGSAMEIET NEUBERGGATEN 10

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

BOLIGSAMEIET NEUBERGT. 10

RESULTAT	NOTE	REGNSKAP 2025	BUDSJETT 2025	REGNSKAP 2024
DRIFTSINNTEKTER				
Felleskostnader		1 433 076	1 433 076	1 433 076
Fellesanlegg tv/nett		115 950	123 450	104 700
Vaske tjeneste		0	0	350
FK Vaktmestertjeneste		15 000	15 000	15 000
Egenandel forsikring		12 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 576 026**	**1 571 526**	**1 553 126**
DRIFTSUTGIFTER				
Strøm		15 624	30 000	16 620
Drift og vedlikehold	2	116 695	130 000	38 032
Fellesanlegg tv/nett		123 450	123 450	104 700
Forretningsførerhonorar		63 496	63 100	60 104
Revisjon	3	5 750	6 000	5 565
Vaktmestertjenester		3 000	5 000	4 800
Renhold		42 261	41 700	39 888
Andre driftskostnader	4	11 800	10 000	12 412
Forsikringer + egenandel kr. 2 000,-		198 800	196 800	182 707
Kommunale avgifter		338 659	372 636	310 530
SUM DRIFTSUTGIFTER		**919 535**	**978 686**	**775 359**
RESULTAT FØR FINANSPOSTER		**656 491**	**592 840**	**777 767**
FINANSPOSTER				
Renteinntekter		830	0	1 555
Kundeutbytte Gjensidige		18 876	17 000	17 248
Renteutgifter		-154 101	-158 697	-198 866
SUM FINANSPOSTER		**-134 395**	**-141 697**	**-180 063**
ÅRETS RESULTAT	5	**522 096**	**451 143**	**597 704**
Avdrag		-382 809	382 243	-679 442

Dokument-ID 09222115557572958624 Signert SFA, TK, LS, CHL

BOLIGSAMEIET NEUBERGGT. 10

BALANSE	NOTE	2025	2024
OMLØPSMIDLER:			
Restanse fellesutgifter		3 691	10 398
Forskuddsbetalte kostnader		238 924	222 976
Bankinnskudd		282 401	158 685
SUM OMLØPSMIDLER		**525 016**	**392 059**
SUM EIENDELER		**525 016**	**392 059**
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5	-1 442 187	-1 964 283
SUM EGENKAPITAL		-1 442 187	-1 964 283
GJELD			
Gjeldsbrevlån Handelsbanken	6	1 736 136	2 118 945
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 736 136**	**2 118 945**
Påløpne ikke forfalte renter		9 719	12 073
Annen påløpt kostnad		0	4 800
Forskuddsbetalte fellesutgifter		14 225	20 840
Leverandørgjeld		207 123	199 684
SUM KORTS.GJELD		**231 067**	**237 397**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**525 016**	**392 059**

Oslo,

Terje Kronen
Styreleder

Charlotte H Lothe
Styremedlem

Lars Stamnes
Styremedlem

Dokument-ID 09222115557572958624 Signert SFA, TK, LS, CHL

BOLIGSAMEIET NEUBERGGT. 10

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2025

Note 1 REGNSKAPSPRINSIPPER

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

Note 2 VEDLIKEHOLD/DRIFT

Utlegg tre stk utelamper	12012
Utlegg diverse	1187
Scandinavian Technology AS - Porttelefon	2456
Låsia AS - Tilbud på utskifte av kabling til hovedkort	5220
Scandinavian Technology AS - Porttelefoner	4963
Servicesentralen Lås og Nøkkel AS - Serviceoppdrag	12332
Rosmek AS - Reparasjon av 2 stk boder etter innbrudd	9063
Tåsen El-Installasjon AS - Utelamper	9123
Schneider Electric Norge AS - Detektorer og batterier	10214
Schneider Electric Norge AS - batterier, detektorer mm	10618
Schneider Electric Norge AS - Brannalarm	15945
Advokatfirmaet Frøy AS - bistand refusjonskrav	23563
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**116695**

Note 3 REVISJONSHONORAR

Revisjonshonorar er utbetalt med kr 5 750,-. Dette er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 ANDRE DRIFTSKOSTNADER

OAE -Styreportal	3 750
Porto/kopiering/bankgebyrer	8 050
SUM ANDRE DRIFTSKOSTN.	**11 800**

Note 5 ANNEN EGENKAPITAL

Saldo 01.01	-1 964 283
Årets resultat	522 096
Saldo 31.12	**-1 442 187**

Note 6 HANDELSBANKEN - GJELDSBREVLÅN

Lån	**24598**	**56508**	**Sum**
Saldo 01.01	361 275	1 757 670	2 118 945
Opptak nytt lån	0	0	0
Avdrag	-135 866	-246 943	-382 809
Saldo 31.12	**225 409**	**1 510 727**	**1 736 136**
Innfrielsesdato	30.06.2027	01.10.2030	
Opprinnelig lånebeløp	1,2 mill.	2,7 mill.	
Rente	8,25 %	8,00 %	
Usikrede annuitetslån			

Dokument-ID 09222115557572958624 Signert SFA, TK, LS, CHL

Verifikasjon

Dokument-ID 09222115557572958624

Dokument

020-Regnskap 2025_1
Hoveddokument
3 sider
Initiert 2026-03-18 08:58:33 CET (+0100) av Stender Forretningsførsel AS (SFA)
Ferdigstilt 2026-03-27 12:50:58 CET (+0100)

Underskriverne

Stender Forretningsførsel AS (SFA) Stender Forretningsførsel AS Organisasjonsnr. 921568355 post@oae.no Signert 2026-03-18 08:58:34 CET (+0100)	**Terje Kronen (TK)** Boligsameiet Neuberg gaten 10 terje.kronen@gmail.com +4797514683 bekreftet via PIN per SMS for visning. Signert 2026-03-24 09:21:20 CET (+0100)
Lars Stamnes (LS) Boligsameiet Neuberg gaten 10 lars.stamnes@icloud.com +4797196529 bekreftet via PIN per SMS for visning. Signert 2026-03-19 11:57:37 CET (+0100)	**Charlotte Hegg Lothe (CHL)** Boligsameiet Neuberg gaten 10 lothe.charlotte@gmail.com +4799556570 bekreftet via PIN per SMS for visning. Signert 2026-03-27 12:50:58 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



BOLIGSAMEIET NEUBERGGT. 10

BUDSJETT	2026	
DRIFTSINNTEKTER		
Inntekter fellesutgifter	1 433 076	
Fellesanlegg tv/nett	127 200	
FK Vaktmestertjeneste	15 000	
Andre inntekter	0	
SUM DRIFTSINNTEKTER	**1 575 276**	
DRIFTSUTGIFTER		
Strøm	25 000	
Drift og vedlikehold	136 000	
Fellesanlegg tv/nett	127 500	
Forretningsførerhonorar	68 000	
Revisjon	6 000	
Vaktmestertjenester	5 000	
Renhold	45 000	
Andre driftskostnader	15 000	
Forsikringer	207 123	
Kommunale avgifter	406 000	*
SUM DRIFTSUTGIFTER	**1 040 623**	
RESULTAT FØR FINANSPOSTER	**534 653**	
FINANSPOSTER		
Renteinntekter	0	
Kundeutbytte Gjensidige	18 000	
Renter lån	-122 738	
SUM FINANSPOSTER	**-104 738**	
ÅRETS RESULTAT	**429 915**	
Avdrag lån	415 310	

*** Økning 20 %**

FULLMAKT:

Navn: .....

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

Dato, den .....

....
Underskrift (seksjonseier) Gjentas med blokkbokstaver

VEDTEKTER
FOR BOLIGSAMEIET NEUBERGGATA 10

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

1. NAVN OG OPPRETTELSE

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

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

2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

2.1. Bebyggelsen og tomten

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

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

2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

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

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

2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

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

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

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

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

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

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

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

2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

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

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

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

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

2.5. Dyrehold

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

3. FELLESKOSTNADER

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

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

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

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

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

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

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

4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

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

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

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

5. VEDLIKEHOLD

5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3. Bygningsmessige arbeider

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

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

5.4. Seksjonseierens erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

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

5.5. Sameiets erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold

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

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

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

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

5.6. Fellesregler om omfanget av erstatning

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

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

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

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

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

5.7. Krav mot tidligere avtalepart

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

6. MISLIGHOLD

6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

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

6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

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

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

7. ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

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

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

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

7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

7.6. Saker årsmøtet kan behandle

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

7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

7.8. Ledelse av årsmøtet

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

7.9. Inhabilitet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.11. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

7.12. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

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

7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

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

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

7.14. Protokoll fra årsmøtet

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

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

8. STYRET

8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

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

Årsmøtet skal velge en styreleder.

8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

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

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

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

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

8.3. Styremøter

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

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

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

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

8.4. Styrets oppgaver

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

8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

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

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

8.6. Inhabilitet

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

8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

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

9. FORRETNINGSFØRER

9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

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

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

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

9.2. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett

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

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

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

Punkt 8.7 tredje ledd gjelder tilsvarende.

9.3. Inhabilitet

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

10. REGNSKAP OG REVISJON

10.1. Plikt til å føre regnskap

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

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

10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

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

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

11. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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

TRIVSELSREGLER FOR NEUBERG GT. 10

1. GENERELT

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

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

1.3. Klager eller forslag sendes skriftlig til styret.

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

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

2. OVERDRAGELSE OG UTLEIE AV LEILIGHET

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

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

3. SØPPEL

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

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

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

4. DYREHOLD

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

5. BRUK AV LEILIGHETEN

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

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

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

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

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

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

6. FELLESAREALER

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

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

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

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

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

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

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

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

6.9. Motorisert kjøretøy skal ikke parkeres på sameiets fellesarealer.

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

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

7. REAKSJONER VED BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

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

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

VAKTMESTERORDNING

1. Hvem har vaktmestertjeneste?

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

2. Hva skal gjøres?

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

3. Hvor finnes utstyr til å utføre tjenesten?

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

4. Henting av mer enn vanlig husholdningsavfall

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

5. Hvem tømmer papircontainerne?

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

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

VAKTMESTERORDNING

Hvem har vaktmestertjeneste?

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

Hva skal gjøres?

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

Hvor finnes utstyr til å utføre tjenesten?

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

Henting av mer enn vanlig husholdningsavfall

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

Hvem tømmer papircontainerne?

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

Vaskekjeller

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

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Nedigattest

Innr. bad og w.c. i 2.- 3. og 4.etg.

Neubergsgaten 10 (bakbygning)		05/1972

Hans M. Tjønn
Drammensvn. [illegible]
0271 OSLO 2

Tørvre S. Vikhammer
Inkognitogt. 31
0256 OSLO 2

Dato 18.3.1987

For bygningssjefer

Arne Henriksen

Anmeldelse
Tilgang

Ekspedisjons-Dokument

angående Vannklosetter

på matr.nr. 10 Neubergsgaten

Innlevert 21 mars 1933 Attestert 24/III 33

Bygningsrådet Oslo kommune

Oslo den 21de mars 1933

V A. Hellund

EB/VW.

Ad: 10 Neubergsgaten, jnr. 518/33.

Tilbakesendes herr bygningssjefen.

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

Oslo helseråd den 24. mars 1933.

Efter bemyndigelse

Bygningsrådet mott. 24 MAR 1933 V.

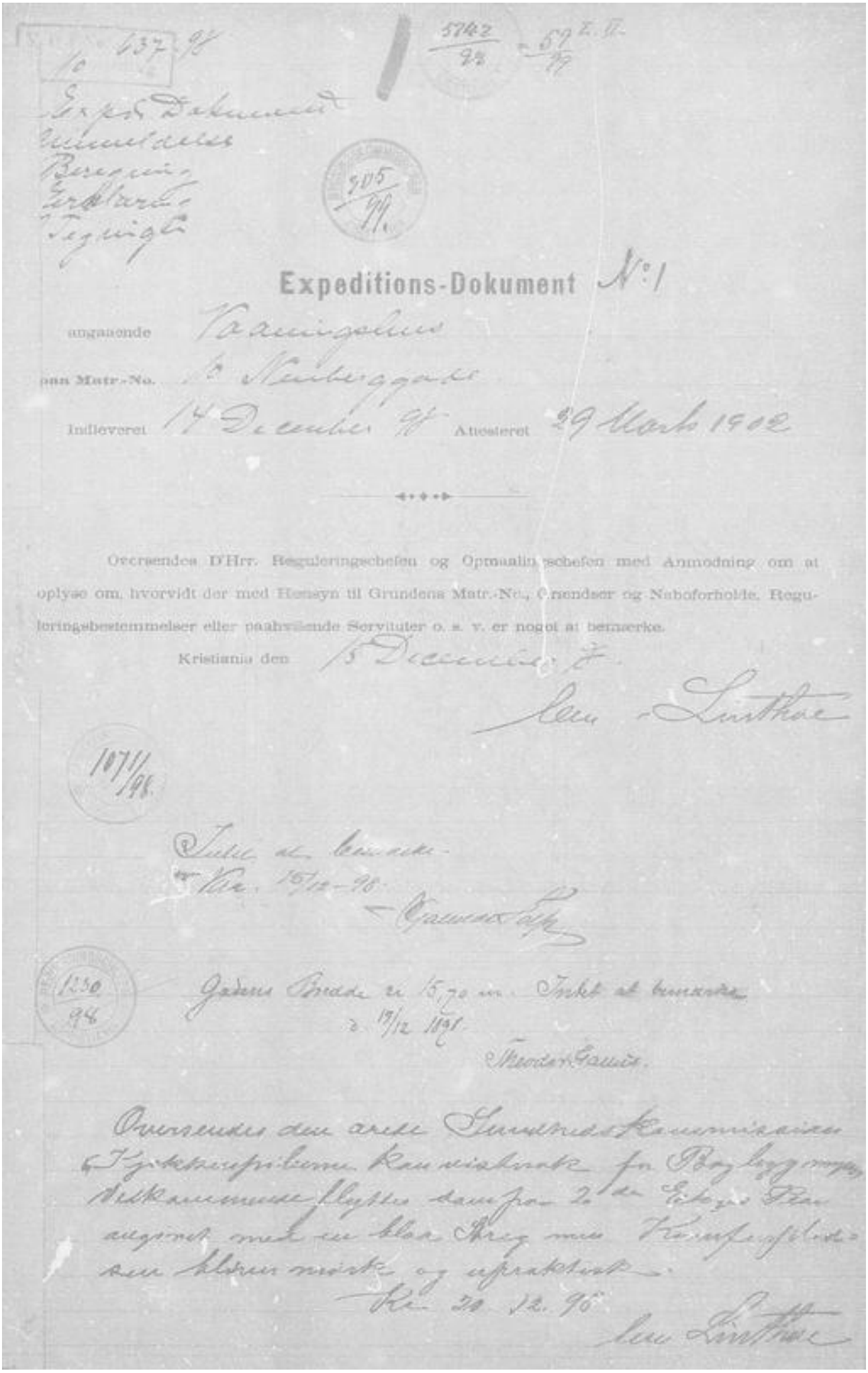
A. Hellund

M. d. Bl. anmerkning

Osl 25/3-33

V

A. Hellund



Expeditions-Dokument N:1

angaaende Varemagasin

paa Matr.-No. 5 Nedbergaas

Indleveret 14 December 98 Attesteret 29 Marts 1902

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

Kristiania den 5 December 98.

Leu Linthoe

Intet at bemærke
Chr. 16/12-98.
Gaarder Esq

Gaarden Bryde er 15,70 m. Intet at bemærke
d. 19/12 1898
Theodor Gaarder.

Oversendes den anden Grundmodel-Kommissionen
Tyskebryggerne Kanalisation fra Bryggerne
Nedkommunen Elvebredden samt 2 de Eiendomme
angaaende med en klar Skrift mm Kommunikationen
den klarest mulige og upraktisk.
Chr 20 12. 98
Leu Linthoe

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Fardigattest

Sammenslåing av leiligheter i 2.etg.

Eiendommen Bredbergg. 10 B	Matr.nr.	Gnr/bnr 97/393

Eier

Anna Hammervoll,
Bredbergt. 10 B,

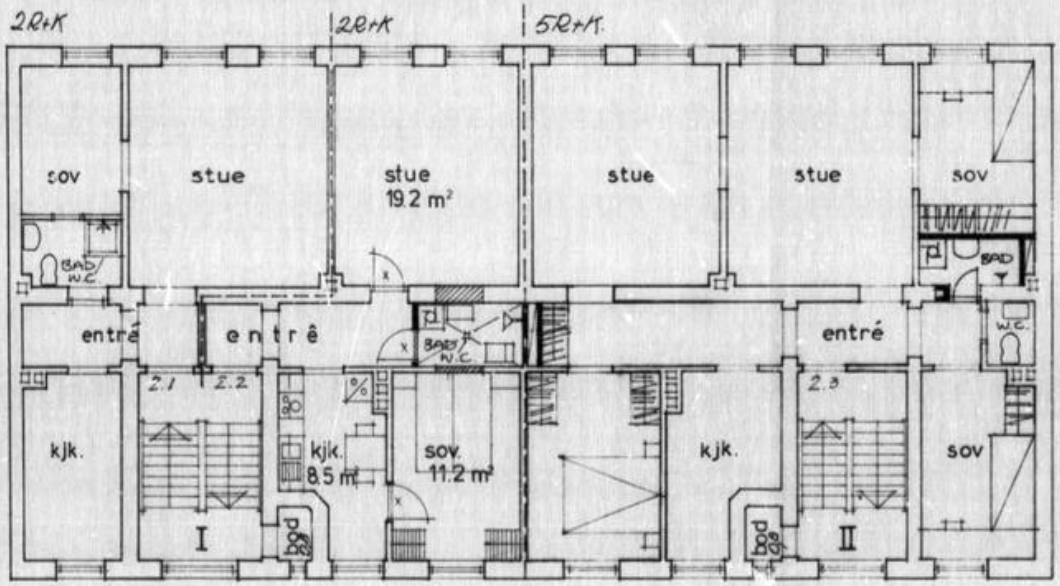
Oslo 3.

Dato
10./juni 1960

For byggningssjefen

K. I. Hansen

K.I.Hansen



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-5 DES. 1985

3

Korrig. 5.12.1985

Neubergt. 10 – bakbygning

Plan 2. etasje.

2

ARKITEKT OLE DANIEL BRUUN, ODINS GATE 3, OSLO 2. T. 552322

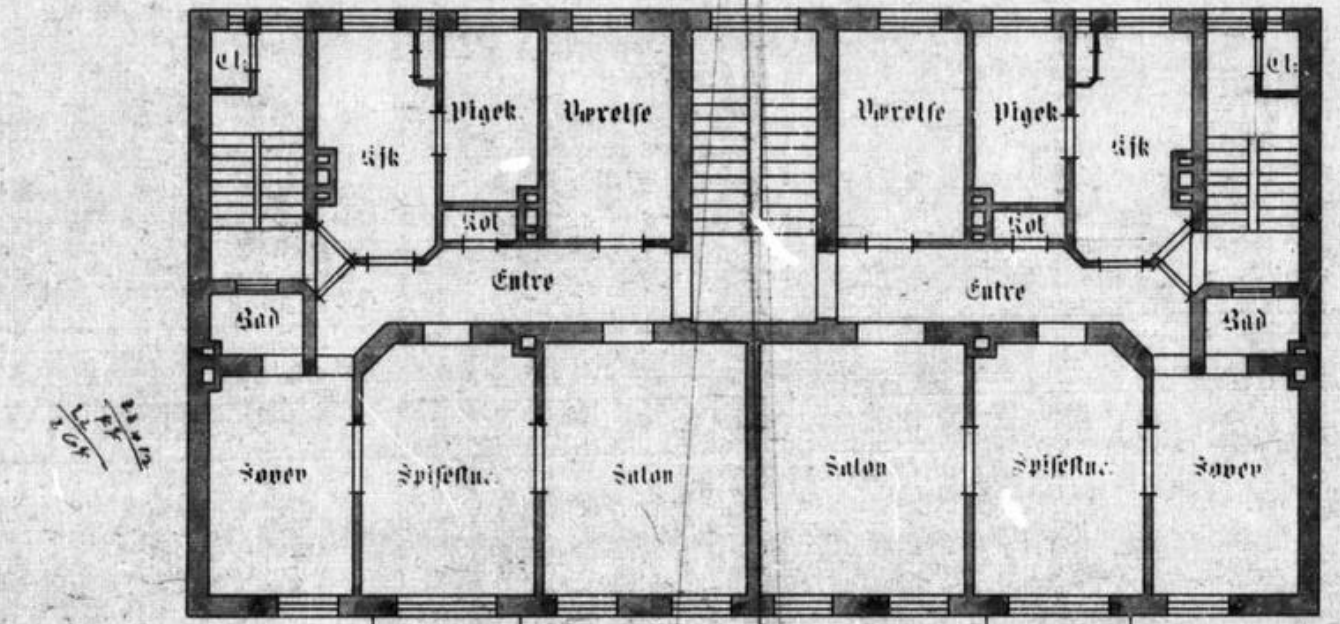
Målt 1:100

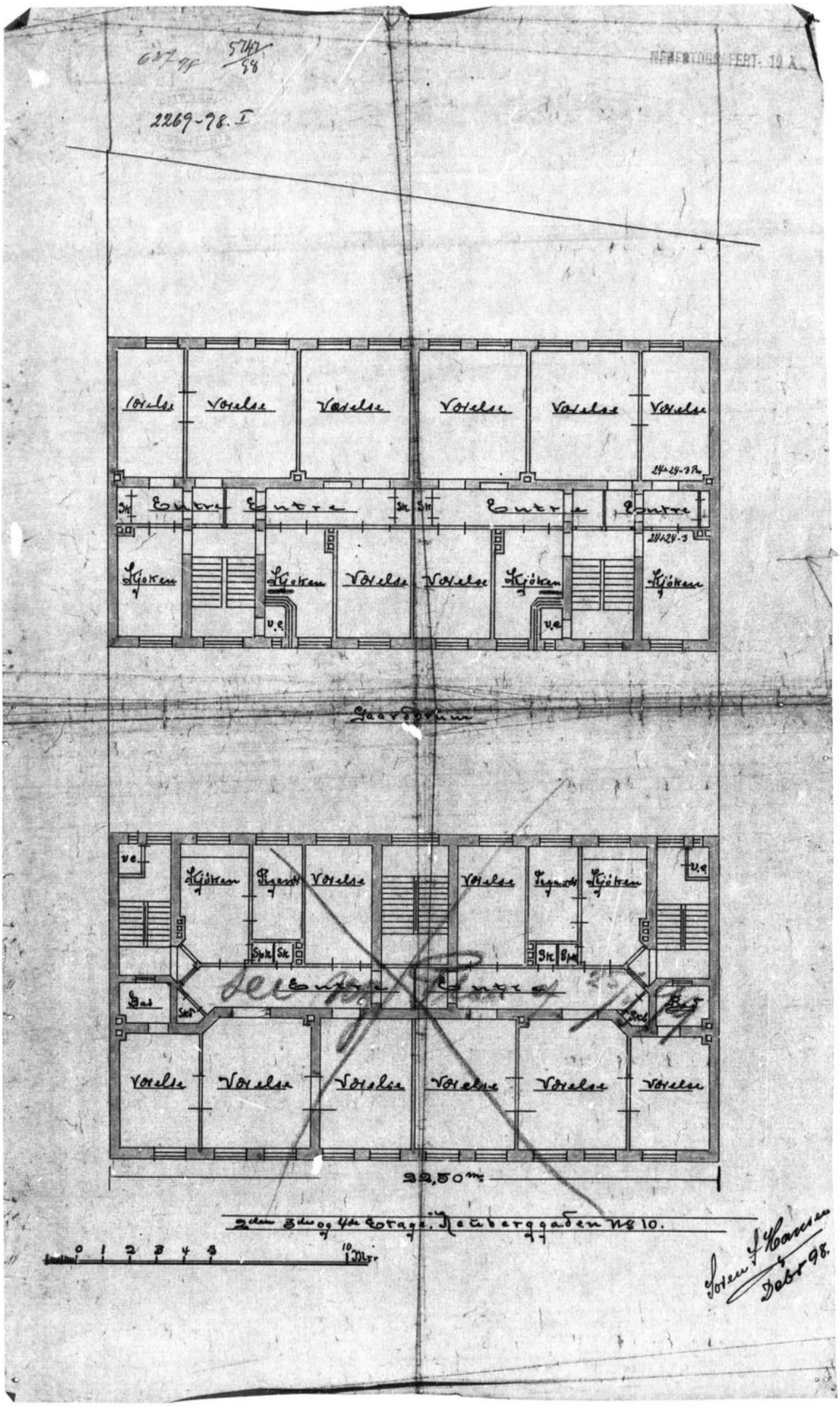
Dato: 20.04.1985

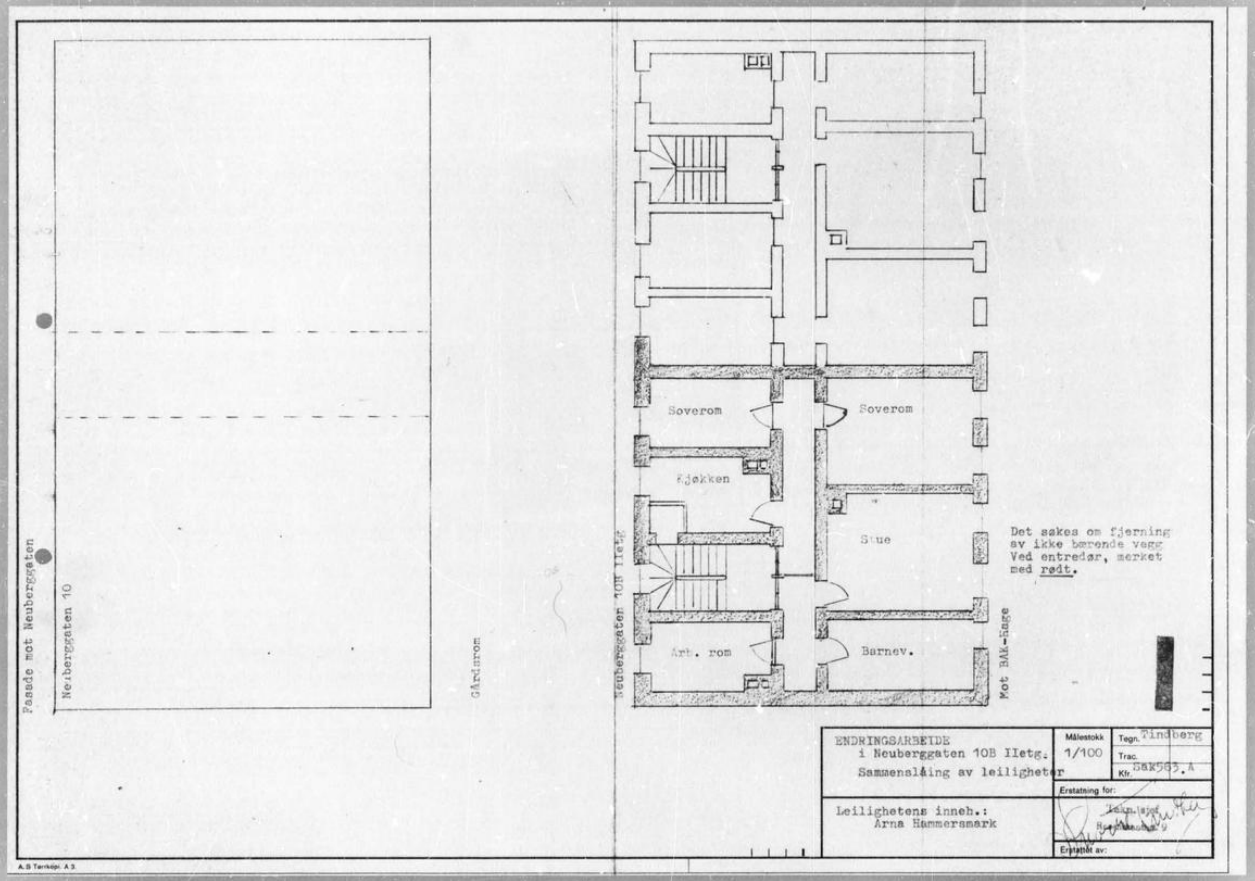
Neuberggaden 10. Forhuset.

ad 637. 98 53/99 III 25/3 99

II. Etg. Plan.




2269-98. I
Værelse
Entre
Kjøkken
Pigeværelse
Sk.
Bad
22,50 m.
Jørgen H. Hansen
Dec. 98.





TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 14,8 X

Plan- og bygningsetaten

Oslo

FIRESAFE AS
Postboks 6411 Etterstad
0605 OSLO

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

Adresse: NEUBERGGATA 10 A - C
Tiltakshaver: SAMEIET NEUBERGGT. 10
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus

Eiendom: 215/244/0/0
Søker: FIRESAFE AS
Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest – Neuberggata 10 A - C

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

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202102742			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Tiltaksskisse			1/6

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

Besøksadresse:
Akersgata 51, 0180 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

Vennlig hilsen

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

BLAKSTAD HAFFNER AS
Dælenenggata 16
0567 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 26.10.2023
	202118799 - 8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Edvard Bondi Knowles	

Adresse:	NEUBERGGATA 10A	Eiendom:	215/244/0/0
Tiltakshaver:	SAMEIET NEUBERGGT. 10	Søker:	BLAKSTAD HAFFNER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Neuberggata 10 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for Fasadeendring og endringer av brannkonsept, mottatt 18.10.2023.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202118799			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A-00.3	24.11.2021	1/11
Plan - inngangsdør	A-01.2	11.10.2021	1/15
Plan loft	A-01.5	16.11.2021	1/16

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/

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

Vennlig hilsen

Edvard Bondi Knowles - saksbehandler
Hildegunn Ohren - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by vest

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

PIPEREP AS
Myrvangvegen 10
2040 KLØFTA

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

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

Ferdigattest - Neuberggata 10

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

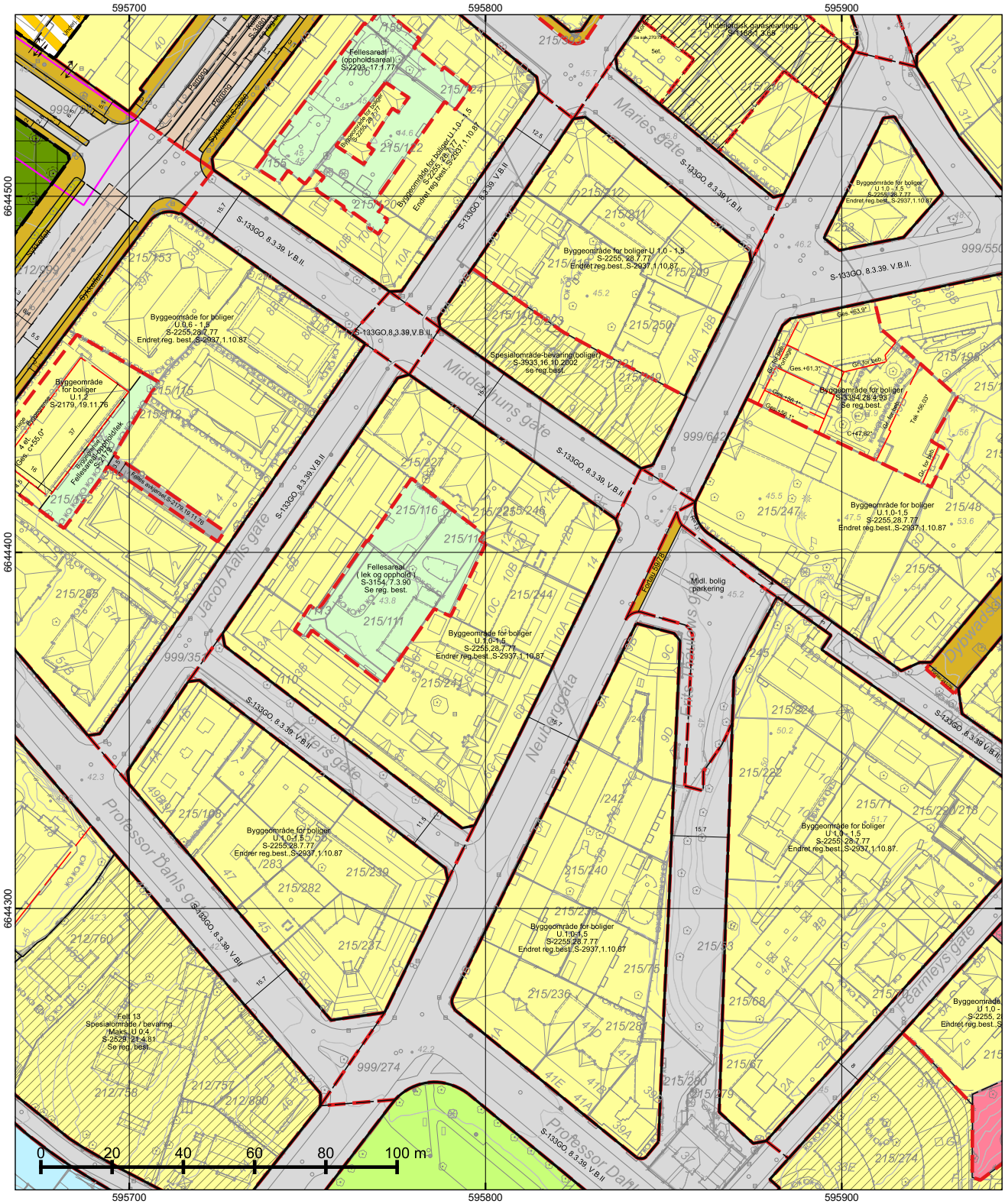
Du har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Klagefristen er tre uker

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2026
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.

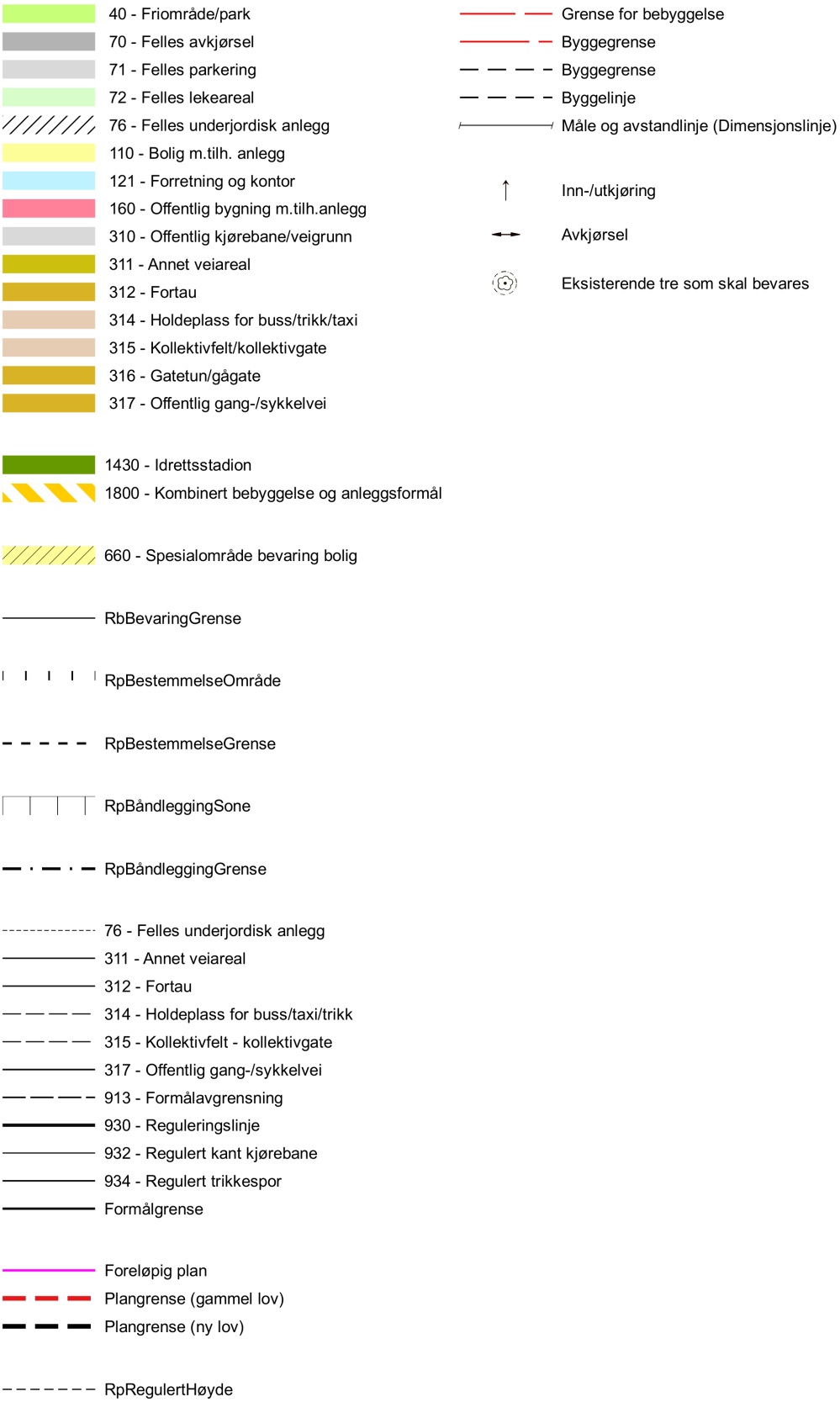
PlottID/Best.nr: 155214/ 86529465
Adresse: Neuberggata 10
Gnr/Bnr: 215/244

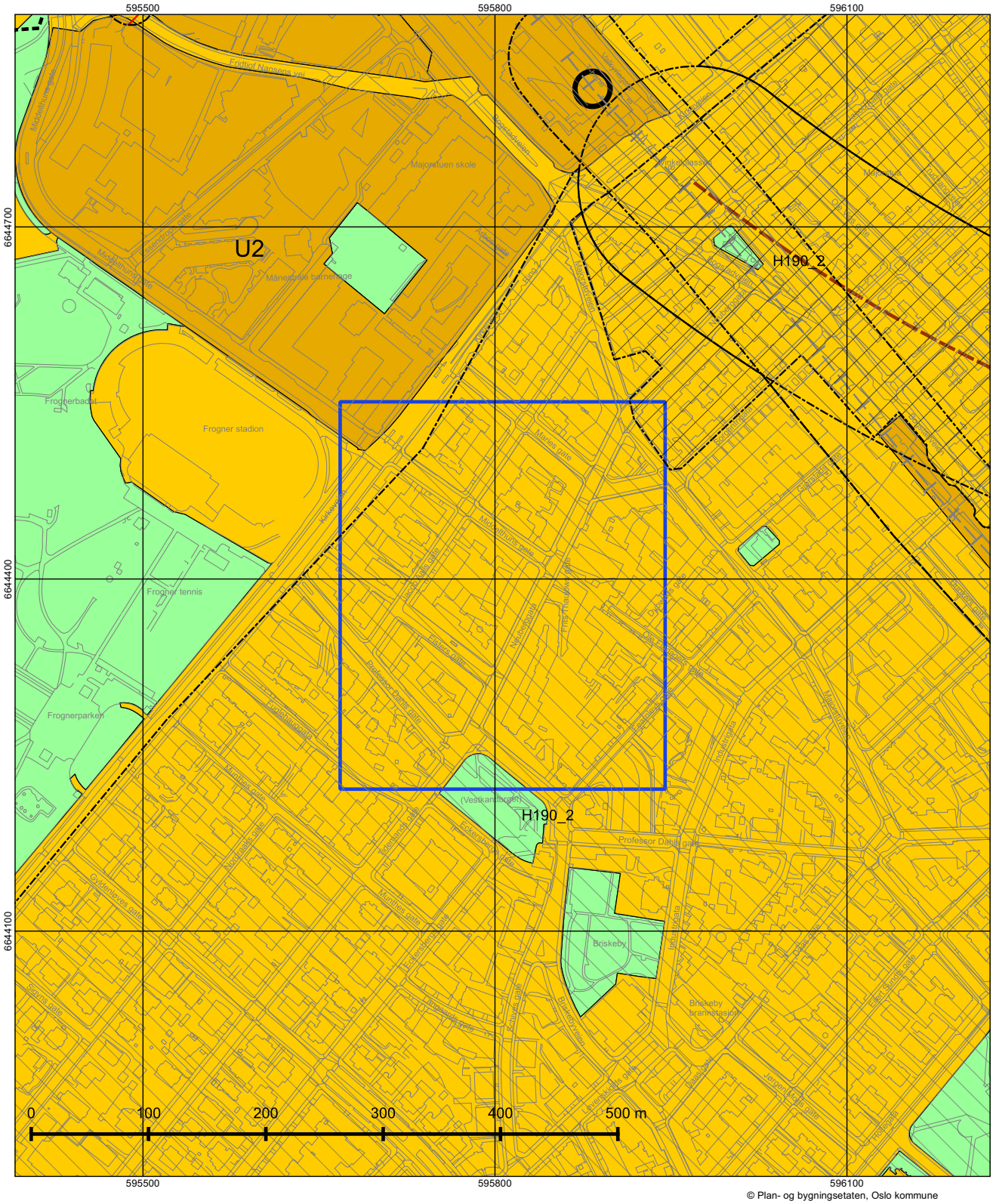
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 155214/86529465
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



Oslo

KDP-17

Kommunedelplan for torg og møteplasser.

Vedtaksdato: 22.04.2009

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 200411657

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 47 side(r) inkludert denne.

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

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

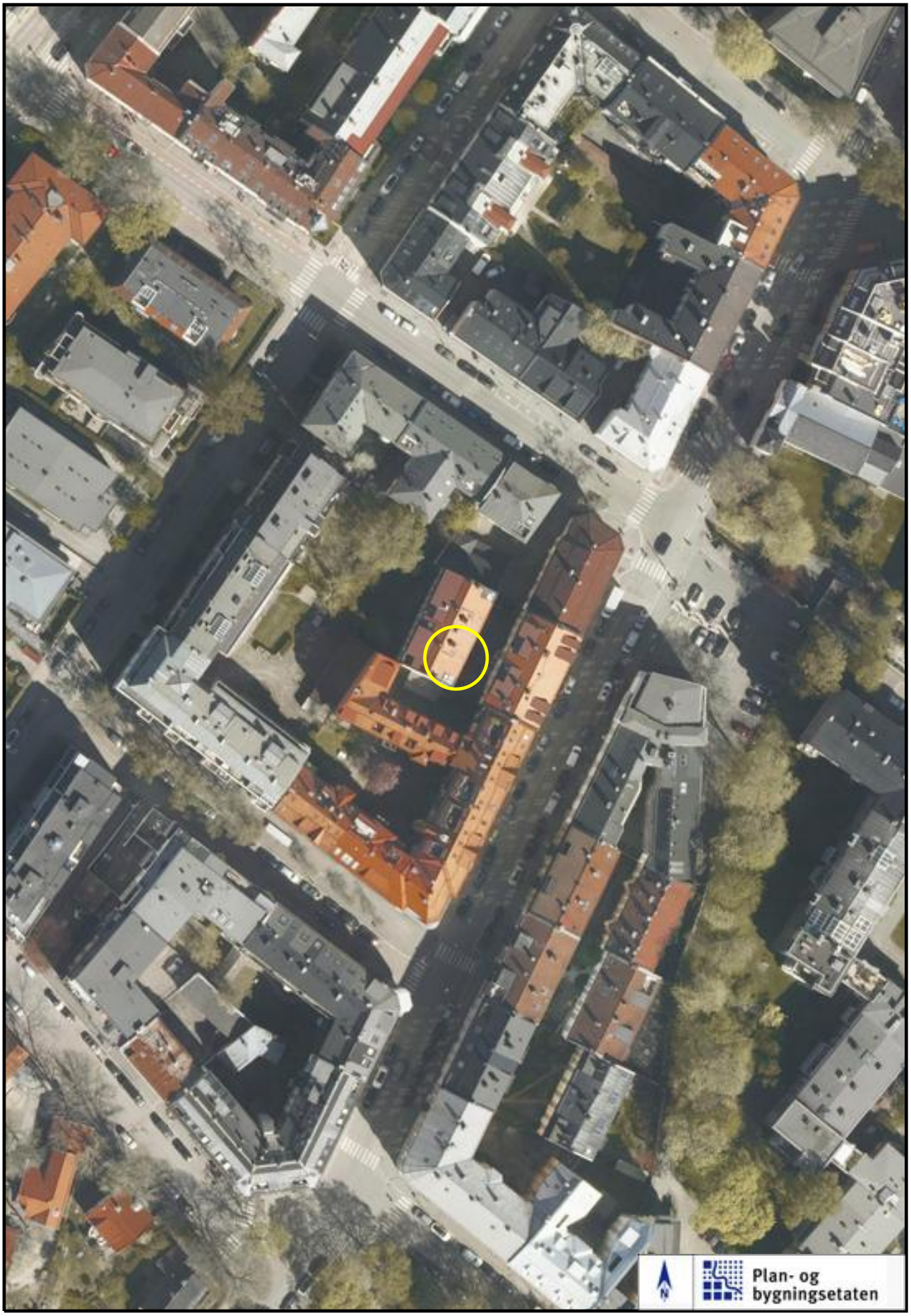
Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

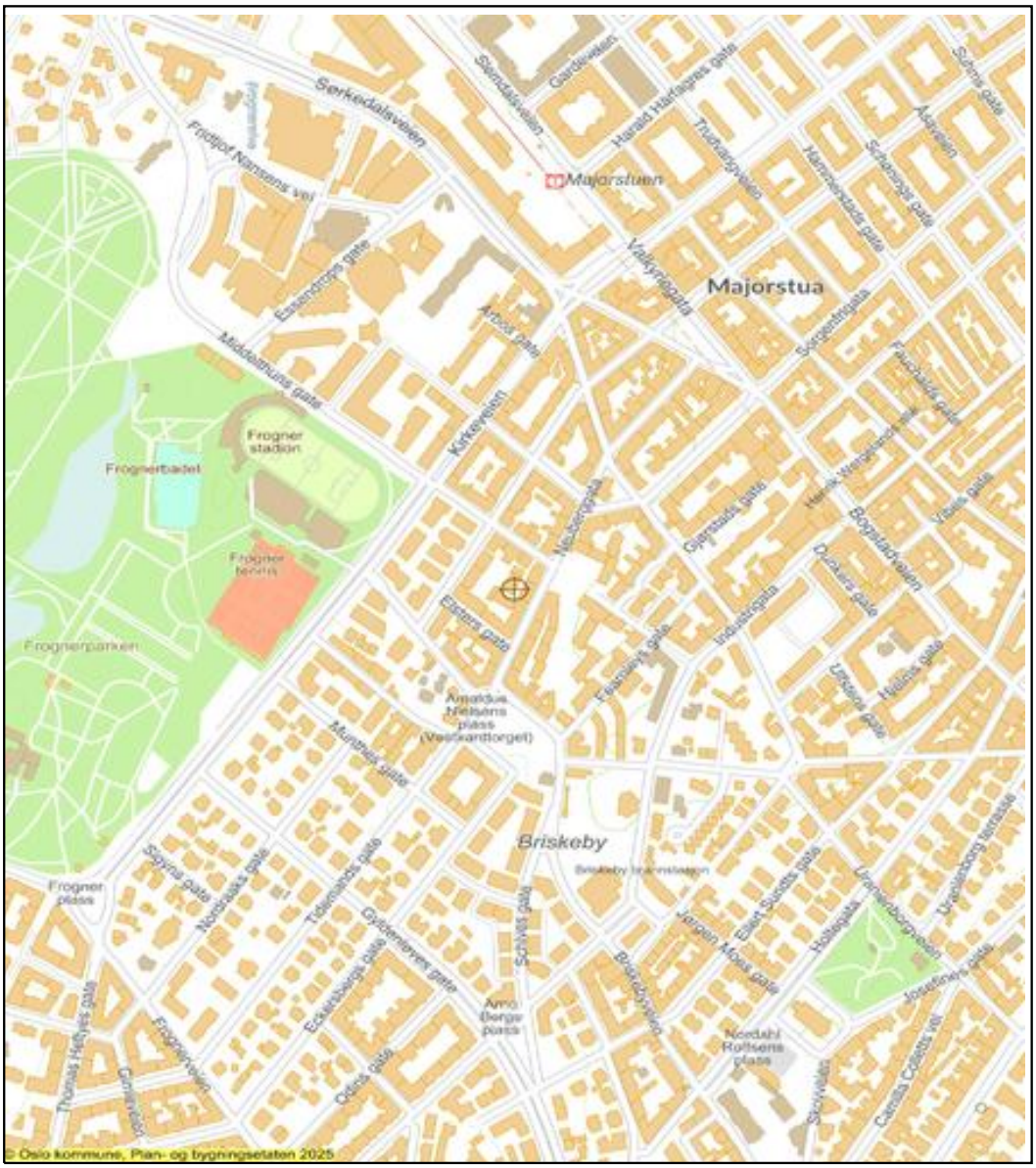
Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf



Neuberggata 10 C Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 26.03.2026

Oversiktskart

Adr.:	Neuberggata 10 C	**Bydel :**	FROGNER
Gnr bnr :	215 / 244	**Skolekrets (2020/2021):**	Majorstua



Dato: 26.03.2026 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie Kiligitto
NEUBERGGATA 10C

Dato: 26.03.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86529465
9088173

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 244

Vi viser til bestilling av 20260326 for NEUBERGGATA 10C.

GNR. 215 BNR. 244

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 15.04.1899.

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

805 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

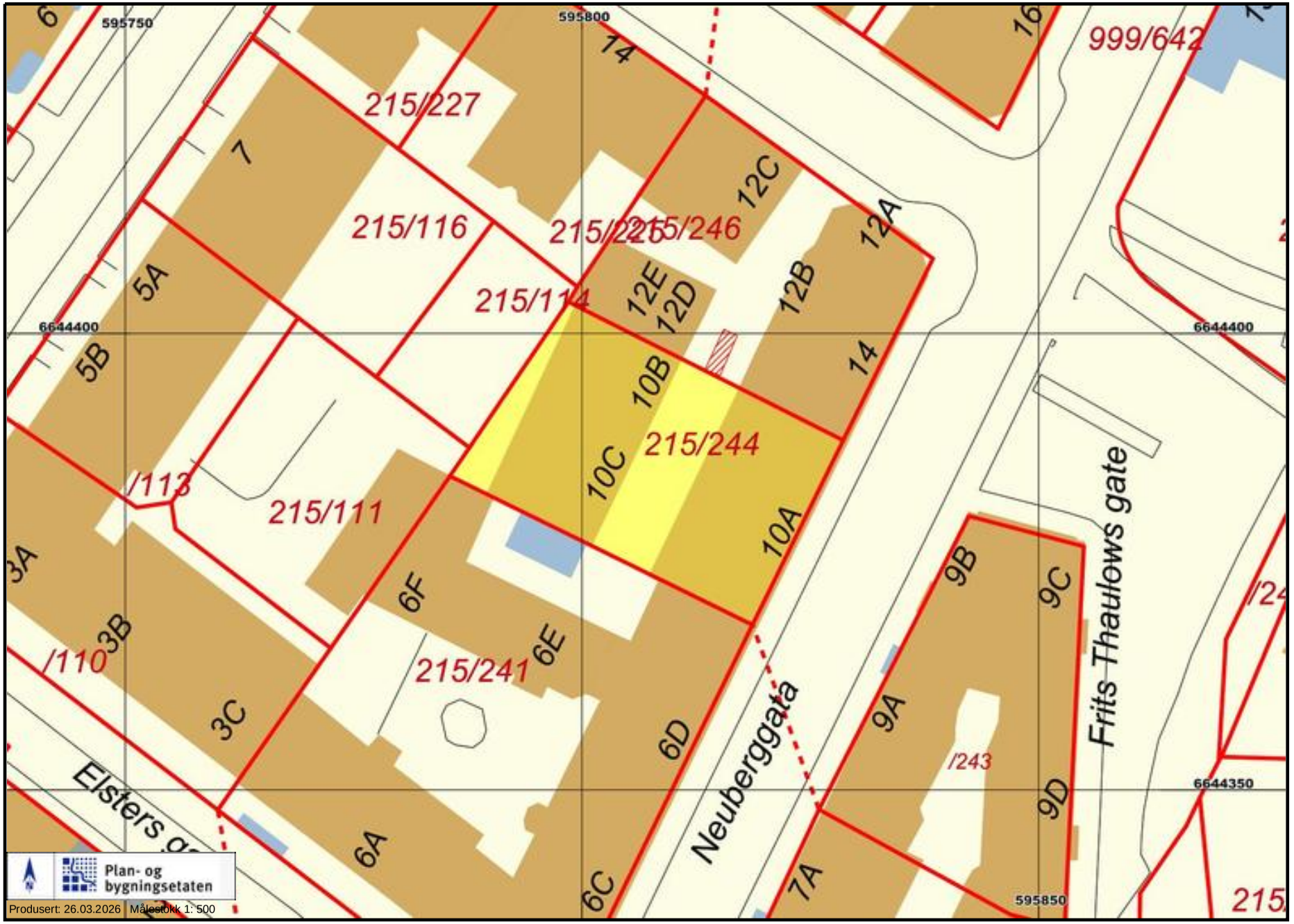
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


595750
595800
6644400
6644400
6644350
595850
215/227
215/116
215/225
215/246
215/114
215/244
215/111
215/241
/113
/110
/243
999/642
Frits Thaulows gate
Neubergata
Elstersg
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 26.03.2026
Målestokk 1: 500

Oslo

S-3154

Endret reguleringsplan for deler av Jacob Aalls gate 3, 5, 7 m.f. , som omreguleres fra byggeområde for boliger til fellesareal (lek/opphold).

Vedtaksdato: 07.03.1990
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 198850268
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR DELER AV JACOB AALLS GT. 3, 5, 7 MFL., OSLO

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til: fellesareal (lek/opphold)

§ 3. Fellesarealet skal være felles for følgende eiendommer: Jacob Aalls gt. 3, 5, 7 og Neuberggt. 10. Fellesarealet skal ha atkomst over Jacob Aalls gt. 3.

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20483, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

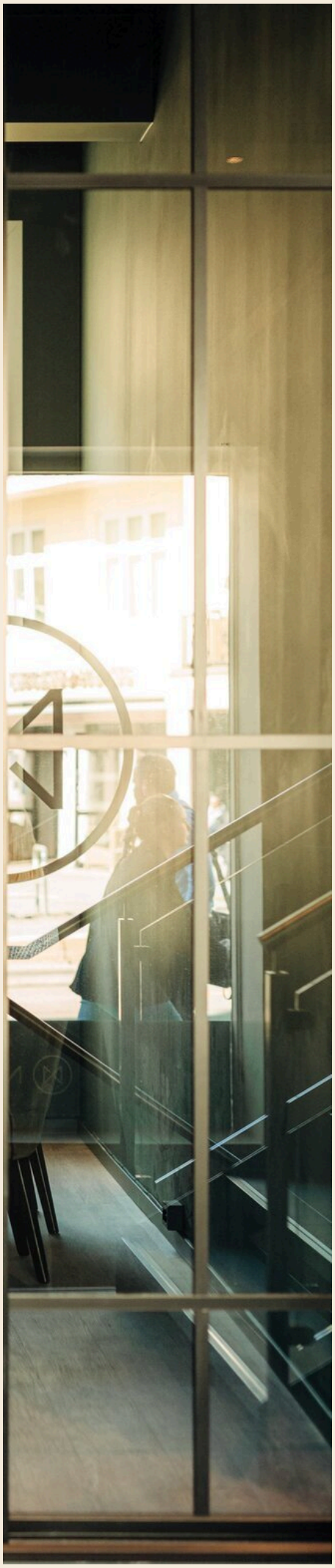
Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

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: 5-0134/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Neuberggata 10C 0367 OSLO
Matrikkel: Gnr 215, bnr 244, snr 14 (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.

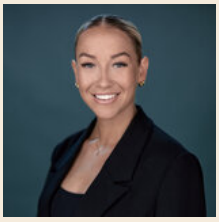
Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Maria Valentinsen Løken

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik St. Hanshaugen
m.loken@nordvikbolig.no
974 98 874