

Neuberggata 7C



Velkommen til

Neuberggata 7C



Salgsoppgaven produsert 26. juli 2025

Vestkanttorget / Majorstuen

Lekker og påkostet 2-roms i klassisk bygård - Balkong - God takhøyde - Kjøkken og bad fra 2024 - Rosett og stukkatur

Prisantydning	5 700 000,-
Fellesgjeld	116 890,-
Omkostninger	146 750,-
Totalpris	5 963 640,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 015,-
BRA-i	42 kvm
Totalt BRA	43 kvm
Soverom	1

Etasje	3
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1899

Megler	Marius Kristoffersen
Telefon	934 13 727
E-post	m.kristoffersen@nordvikbolig.no




SOT BAKST
Casablanca
THAIMANI
Pasta
IVAN Ramon
HELLSTRÖMS
JULFEST
PRINSESSAN
HUSE KELLY WEARSTLER



Kort fortalt

Velkommen til Neuberggata 7C - En lekker, gjennomført og moderne 2-roms beliggende flott til i 3. etasje, i klassisk og velholdt bygård fra 1899. Leiligheten er vesentlig oppgradert i 2024, og holder gjennomgående høy standard. Sentral beliggenhet på Majorstuen rett ved Frognerparken og Vestkanttorget.

Høydepunkter:

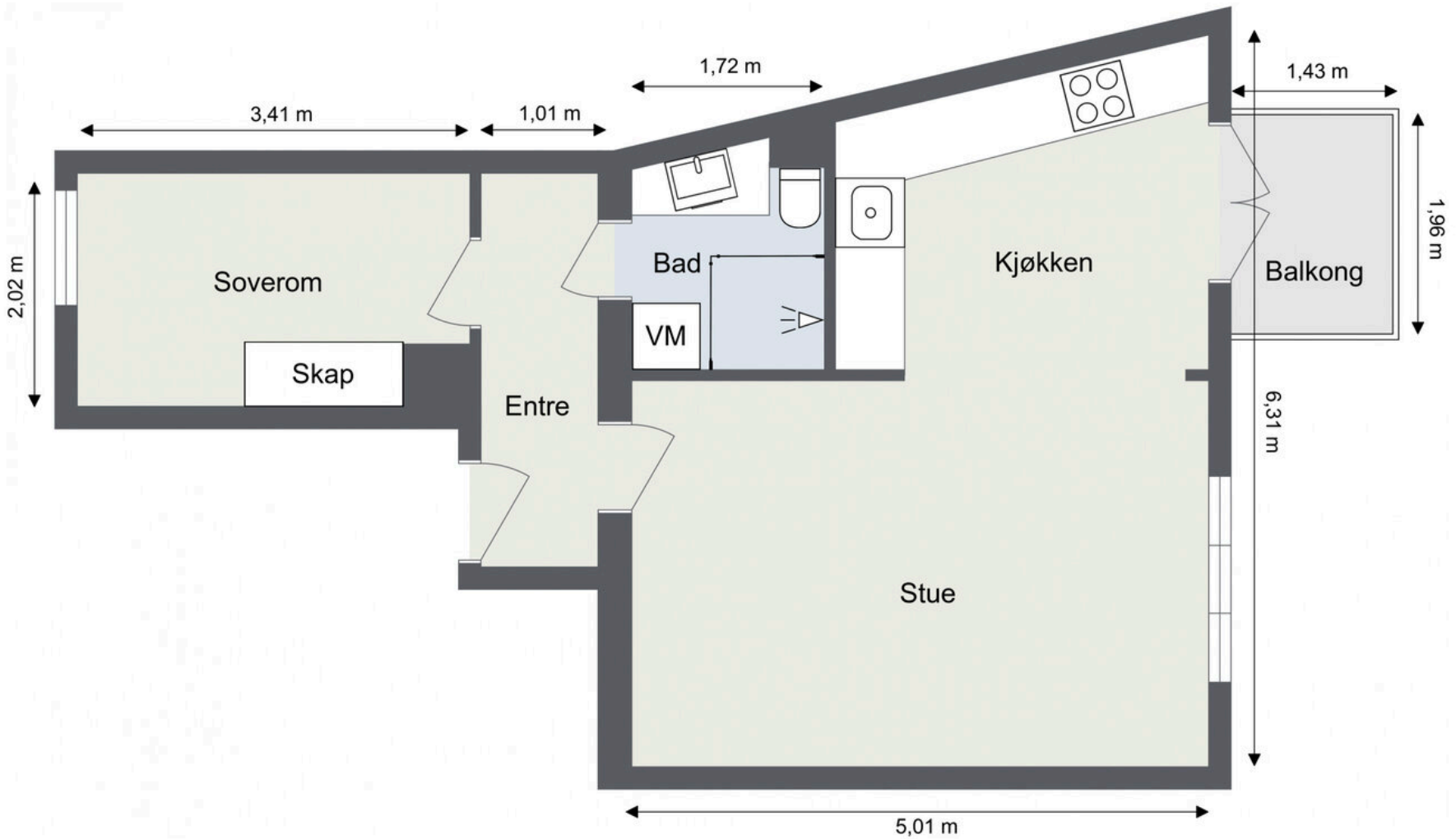
- Balkong
- Høy standard
- Rosett og stukkatur
- Delikat bad fra 2024
- Ettertraktet beliggenhet
- Gulvene ble slipt i 2024
- God takhøyde (2,93 m i stue)
- Innvendige overflater malt i 2024
- Godt med lagringsplass i to boder
- Lys og romslig stue med plass til flere soner
- Soverom med plassbygget seng og garderobe
- A-konto fyring og internett inkl. i felleskostnadene
- Lekkert kjøkken med benkeplate i Corian og integrerte hvitevarer, nytt i 2024

Arealer og innhold

BRA-i:	42 kvm
BRA-e:	1 kvm
Totalt BRA:	43 kvm
TBA:	3 kvm

Beskrivelse

3. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 3 kvm. Østvendt balkong


3,41 m
1,01 m
1,72 m
1,43 m
2,02 m
1,96 m
Soverom
Skap
Entre
Bad
VM
Kjøkken
Balkong
6,31 m
Stue
5,01 m




















































P
Nº7

Informasjon

Neuberggata 7C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
13-0163/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Neuberggata 7C, 0367 OSLO
Gnr 215, bnr 242, snr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Selger
Bjørn Audun Jørgensen

Kjøpesum og omkostninger
5 700 000,- (Prisantydning)
116 890,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 816 890,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
145 400,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 750,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
159 450,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 963 640,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 976 340,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
3

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 42 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 43 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:
3. etasje:
BRA-i: 42 kvm. Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.
BRA-e: 1 kvm. Ekstern bod
Total BRA: 43 kvm.
TBA: 3 kvm. Østvendt balkong

Ikke målbare arealer:
Ekstern bod i kjeller. Gulvareal på ca. 7 kvm.

Innhold

Leiligheten inneholder: Entré, stue/kjøkken, soverom og bad.

Fra stue/kjøkken er det utgang til balkong på 3 m^2.

Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller på ca. 7 m^2 gulvareal og i trappeoppgang på ca. 1 m^2.

Standard

Kjøkken:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Corian steinplate på vegg over benkeskap. Belysning under overskap. Corian benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Kjøkkeninnredning fra 2024.

Bad:
Flislagt bad med varmekabler. Dusj på gulv med dører i herdet glass, sluk i plast, veggfestet klosett med innebygget sisterne og sealingbag.

Servant samt benkeskap med glatte fronter, overskap med speilfronter og belysning. Opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater:
- Gulv: Slipt heltre gulvbord.
- Vegger: Malt trepanel og sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Malt trepanel og sparklet og malte plater. Rosett og stukkatur i stue. Himlingshøyde i stue er målt til 2,93 meter.

Øvrige:
- Fordelerskap er lokalisert i himling i bad.
- Stoppekran er lokalisert i fordelerskap og inspeksjonsluke i himling.
- Sikringsskap i entré med jordfeilautomater.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

- Etasjeskiller
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det

er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

- Ventilasjon
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

- Elektrisk anlegg
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

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

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger

I 2024 ble boligen gjennomgående pusset opp med:
- Slipt gulv.
- Ny kjøkkeninnredning.
- Pusset opp bad.
- Oppgradert og utvidet elektrisk anlegg.
- Malt alle innvendige overflater.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moderne bad og Flis Arbeid utført april 2024.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moderne Bad og Flis Arbeid utført april 2024. Totaloppussing av bad.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moderne Bad og Flis Arbeid utført april 2024. Totaloppussing av bad.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entrepenør Welin og Haneborg AS Nytt kobberør og stoppekran på soverommet og arbeidet ble utført mai/juni 2025.

Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja. Beskriv: Orginalvinduer i leiligheten fra 1899, derav noe trekk. Står i rapport fra Takstmann.

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: Utbedret og byttet kobberrør på soverom.

Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja. Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra takstmann 2025, 4 .april.

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? tilstandsrapport av takstmann april 2025.

Bygningssakkyndig

Håvard Müller-Sørenssen

Byggemåte

Leiligheten ligger i 3. etasje og har østvendt balkong. Bygningen har grunnmur i granitt og yttervegger i pusset og malt murverk. Taket er saltak i trekonstruksjon og tekket med takstein. Innvendig har bygningen felles varmtvann, etasjeskiller i trebjelkela og trapper i stål- og trekonstruksjon. I tillegg er det innstallert dørcalling.

Leiligheten har profilert entrédør med glassfelt i brannklasse B30. Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, av nyere dato. Det er originale vinduer i tre med doble glass. Glatt innvendig dør til bad, originale profilerte, malte innvendige dører for øvrig.

Østvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 3 m^2. Terrassebord på oppforet bjelkelag og rekkverk i metall. Rekkverkshøyden er målt til 1,01 m.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Bilder, lamper, speil, tv, knivmagnet, knaggrekker i gang.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang, utenom at det er plikt å informere styret om hvem som leier, samt at leietaker har lest og forstått sameiets vedtekter og husordensregler.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Informasjon om strømforbruk

Ca. 4 367 kwh for år 2024. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler etc.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 015,- pr. mnd.
Inkluderer: - Dugnad kr. 125,-
- Kabel-TV kr. 224,-
- Akonto fyring kr. 312,-
- Felleskostnader kr. 2 354,-

Posten felleskostnadene inkluderer kommunale avgifter, vaktmester og renhold, reparasjon og vedlikehold, felles forsikring, honorarer og andre kostnader.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkl. i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
Fellesutgifter kr. 3 015,- per mnd.
Eiendomsskatt kr. 0,- for år 2025.
Strøm etter forbruk.
Alarm og evt. innboforsikring kommer i tillegg.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 306 807,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 227 227,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Neuberggaten 7, orgnr. 982528798

Om sameiet

Eierseksjonssameiet Neuberggaten 7 (heretter sameiet) med organisasjonsnr. 982 528 798 har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 26 boligseksjoner og én næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 6. mars 1972.

Sameiet har fellesvaskeri og regler for bruk fremkommer av husordensregler nr. 5.

innkommende saker på årsmøte:
- A. Utbedring av vaskerom:
Det er foreslått å oppgradere vaskerommet med nye tørketromler og vaskemaskiner. Styret mener dagens utstyr fungerer tilfredsstillende med to vaskemaskiner og én tørketrommel i bruk, og ser ikke behov for tiltak nå. Forslaget vil bli stemt over med alminnelig flertall.

- B. Støyende arbeider:
Styret foreslår å oppdatere husordensreglene ved å fjerne gamle tidsintervaller for støyende arbeider og samle disse under et eget punkt. Det foreslås også et tillegg om at vinduer, balkong- og ytterdører skal holdes lukket under støyende arbeider. Forslaget behandles med alminnelig flertall.

Informasjon fra styret:
Det er ikke planlagt noen vedlikeholdsarbeider eller økning av felleskostnader pt. i 2025.

Tidligere vedlikehold:
2010 Heving og utbedring av tak i 7A, gjenbruk av takplater og taksten.
Den delen av taket som bestod av metallplater ble erstattet med takplater og taksten.
Trevirke som hadde råte ble byttet ut. Hevingen av taket var for å rette et kondensproblem for leilighetene i 5. etg.
2014 Utbedring av taket mellom 7B og 7C
2016 Støttemur bygd i bakgården mot skråningen retning Fearnleys gate
2017 Brannsikring av hele bygården
2017 Piperehabilitering og installering av nye pipetopper i 7A, B og C. Skorsteinene

ble murt om.
2017 Trappeoppgangene i 7A, B og C ble pusset opp.
2017 Oppussing av fasaden mot Neuberggata
2022 El tilsyn hvor alle fellesområder ble gjennomgått og mangler ble rettet

Forretningsfører

PHM Forvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier skal sendes til forretningsfører og sameiets styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av eierskiftemelding.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 116 890,-pr. 31.12.2024

Lånenr. 9820.74.68231
- Lånebeløp kr. 3 785 349,-
- Låneform Annuitet
- Nominell rente f.t. 7,440 %
- Ny rente fra 01.02.2024 7,590 %
- Ny eff. rente 01.02.2024 7,880 %
- Renteberegning Etterskudd
- Kapitalisering Ved innbetaling
- Løpetid 17 år og 5 mnd
- Innfrielsesdato 30.05.2041
- Første forfall 30.01.2024
- Terminlengde 1 mnd
- Terminbeløp kr 32.363 frem til 01.02.2024
- Terminomkostninger kr. 50,-
- Utbetalingsdato 17.06.2016

Fellesformue

Kr 15 838,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Forrige års regnskap (2024) viste er underskudd på kr. 78 204,-. I inneværende år (2025) er det budsjettert med et underskudd på kr. 55 300,-.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Seksjonseiere som har balkong/terrasse tilknyttet sin seksjon, må selv sørge for fortløpende vedlikehold av denne, herunder snørydding, rensing av avløp og annet som kan føre til fukt/råte og andre skader i bygningsmassen. Se vedtektenes §4.

Bygningsmessige arbeider som berører andre beboere, for eksempel oppussing av bad og/eller avstenging av vann og elektrisitet skal på forhånd nabovarsles og meldes til styret. Ref husordensreglene, punkt 3.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Seksjonseiere er solidarisk ansvarlige for fellesarealer og plikter å delta på dugnad etter styrets innkalling. Ved fravær uten gyldig grunn påløper et gebyr fastsatt av styret. Plikten gjelder også leietakere, og det er seksjonseiers ansvar å informere disse. Det er mulig å sende en arbeidsfør stedfortreder fra husstanden. Det holdes to dugnader årlig, og deltakelse gir kr. 750,- i refusjon per gang, utbetalt i desember.

Dyrehold

Det er tillatt med husdyr, så fremt dette ikke medfører sjenanse for øvrige beboere. Ved anskaffelse av husdyr skal det søkes om skriftlig samtykke fra styret. Det er dog ikke tillatt med reptiler.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 93416608

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 727 kvm (Eiertomt)
Sameiet har bakgård med sykkelparkering.

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.

Arealbekreftelse fra Oslo kommune er vedlagt salgsoppgaven. Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Eiendomsmegling visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en svært attraktiv og sentral beliggenhet på Vestkanttorget. Gangavstand til en av hovedstadens mest ettertraktede handlegater, Bogstadveien, med et rikt utvalg av forretninger og servicetilbud. En moderne og attraktiv handlegate hvor man også finner velkjente butikker og kaféer, restauranter og barer. Her finner du også kjøpesenteret Valkyrien, som er et moderne 3. etasjers motemagasin med foodcourt og vinmonopol. Kort vei til Briskeby med hyggelig boligbebyggelse, Vestkanttorget og vinmonopol samt fasjonable Frogner med flere populære nisjebutikker og kafeer. Det er gangavstand til sentrum og Karl Johans gate.

Området er omkranset av flere flotte parker og grøntområder. Det er et par minutters gange til hovedstadens mest anerkjente park, Frognerparken med skulpturparken Vigelandsanlegget og Frognerbadet. Parken byr på flotte skulpturer, frodig beplantning og grøntanlegg i eksepsjonell særklasse. Ikke langt utenfor døren finner du også populære Uranienborgparken og velholdte Slottsparken. Langaardsparken er også en kort spasertur unna leiligheten. Majorstuen og Frogner tilbyr også kinoer, lekeplasser, fotballbaner, skøytebane og tennisanlegg m.m

Både Frogner og Majorstuen har gode velvære- og treningstilbud også innendørs med Sats ved Colosseum Park, Solli Plass eller Bislett, Fresh Fitness i Bogstadveien, Barrys Bootcamp i Parkveien og eksklusive Artesia i Majorstuveien. For den

turglade er det kort avstand med offentlig kommunikasjon til Sognsvann og Frognerseteren med milevis av turløyper sommer som vinter.

Det er flere matbutikker i nærheten bl.a. Kiwi, Rema 1000 og Vinmonopolet på Briskeby, samt søndagsåpne Matkroken 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 for våningshus datert 06.12.1899. 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:
- Innredning dusj og wc i 1-4. etasje datert 19.12.1973.
- Oppføring av 12 balkonger og 4 franske balkonger datert 30.10.2013.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg med gjeldende reguleringsplan S-2255, vedtaksdato 28.07.1977. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak om Kommuneplanen.

Eiendommens grenser går ut i Neuberggata og Friis Thaulows gate som er regulert til offentlig kjørebane/veigrunn med gjeldende reguleringsplan S-133GO, vedtaksdato 08.03.1939. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak om Kommuneplanen.

Iht. kommuneplanen er eiendommen avsatt til arealformål bebyggelse og anlegg, nåværende. Videre ligger eiendommen innenfor hensynssonen H190_2, kulturminnevern samt deler av eiendommen er innenfor støysonene veg gul sone og veg rød sone. Kommuneplanen er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702-1740117858/Tjenester%20og%20tilbud/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Tidligere%20kommuneplandokumenter/Kommuneplan%202015%2C%20del%202%3A%20Juridisk%20arealdel.pdf

Eiendommen er også underlagt kommunedelplanen KDP-17 for områdeavgrensning for indre Oslo. KDP-17 er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter finner bestemmelsene ved å benytte følgende link: https://innsyn.pbe
.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showregbest.asp?planid=15137879

Det er ingen pågående plansaker i direkte tilknytning for eiendommen.

Byggesaker i nærheten:

Neuberggata 7 A - Fasadeendring
- Saksnr. 202213696
- Mottatt sak: 21.09.2022
- Status: Rammetillatelse gitt 25.11.2022
Meglers kommentar: Det er søkt om å bytte ut vinduer i fasade mot bakgård med tilsvarende, nye vinduer og å bytte ut eksisterende vinduer og inngangsdør mot gate utført etter opprinnelige tegninger.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/215/242/18:
22.11.1898 - Dokumentnr: 903318 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:242
Gjelder denne registerenheten med flere

27.09.1934 - Dokumentnr: 910766 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:215 Bnr:242
Gjelder denne registerenheten med flere

19.04.1972 - Dokumentnr: 505479 - Erklæring/avtale
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET
FOR: NOK 2,000
MED PRIORITET ETTER 95% AV FØRSTE KJØPESUM
Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.2025 - Dokumentnr: 385070 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

06.03.1972 - Dokumentnr: 503506 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 18
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 57/2170
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 27 SEKSJONER

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

- April 2024 oppsto det en vannlekkasje i vannrør fra kjøkkenet i leiligheten over (4. etasje). Dette førte til vanninnsig i leilighetens soverom. Dette ble utbedret i regi av sameiets forsikring, og arbeidene ble utført av Entrepenør Welin og Haneborg AS. I den forbindelse ble det satt inn nytt kobberør og stoppekran på soverommet. Vannrøret vil før overtagelse også utbedres fra denne leiligheten og ned til leiligheten i 2. etasje.

- 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

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 50 000,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 5 150,-

Samlet skal selger betale kr. 125 510,- 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 26. juli 2025

Megler

Marius Kristoffersen, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93413727

Meglerforetaket

Nordvik Bygdøy Allé
Bygdøy Alle 34
0265 OSLO
Juridisk navn: Bygdøy Alle Eiendom AS
Org. nr.: 914457750

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, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Neuberggata 7C



Neuberggata 7C

Nabolaget Vestkanttorget - vurdert av 88 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Majorstuen skole (1-10 kl.) 711 elever, 46 klasser	8 min 0.6 km
Uranienborg skole (1-10 kl.) 812 elever, 47 klasser	10 min 0.7 km
Marienlyst skole (1-10 kl.) 975 elever, 70 klasser	20 min 1.5 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	16 min 1.1 km
Fagerborg skole (8-10 kl.) 417 elever, 24 klasser	19 min 1.5 km
Kristelig gymnasium 450 elever, 15 klasser	16 min 1.1 km
Akademiet videregående skole O... 450 elever	17 min 1.3 km

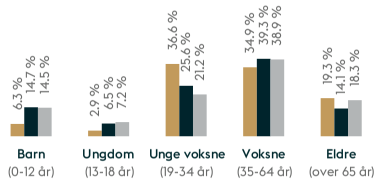
Offentlig transport

Majorstuen Linje 2B	4 min 0.3 km
Frogner stadion Linje 12	5 min 0.3 km
Majorstuen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.6 km
Nationaltheatret stasjon Totalt 10 ulike linjer	25 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 6.9 km

Barnehager

Frogner barnehage (0-5 år) 66 barn	2 min 0.1 km
Hegdehaugen barnehage (1-4 år) 38 barn	3 min 0.2 km
Fridheim barnehage (1-5 år) 74 barn	5 min 0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 58/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Trikk

Sport

Den tysk-norske	4 min
Frognerparken Tennisanlegg	5 min
Artesia Trening	4 min
Barry's Colosseum	7 min

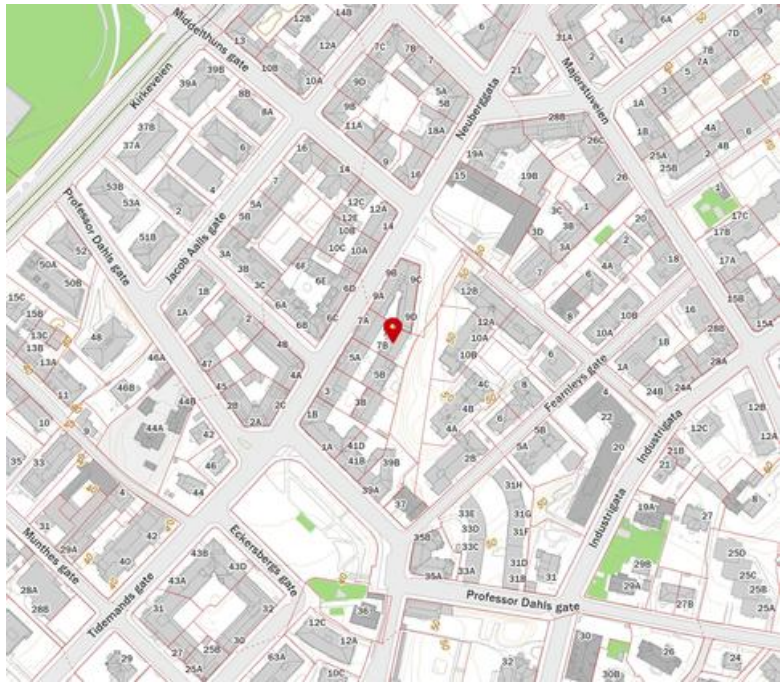
«Kort vei til alt, bra med buss, trikk og t-bane.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tyder

Tilstandsrapport

Bygningsteknisk gjennomgang

Neuberggata 7 C, 0367 OSLO

Oppdragsnr: 10283

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel

OM OSS

Tyder AS

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på taksering og tilstandsanalyse av eiendommer. Med solid utdanning og lang erfaring i bransjen, streber vi etter å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten for å ta informerte beslutninger ved kjøp eller salg av eiendom, og dermed gjøre bolighandelen tryggere.

Denne rapporten er utført av

Tyder

Håvard Müller-Sørenssen
Uavhengig takstmann
hms@tyder.no
Org nr 999 282 938

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU — Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 — Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 — Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 — Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand	Boligen er av nyere dato med høy standard og viser generelt sett lite tegn til slitasje.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Etasjeskiller	Skjevheter.
TG 2	Ventilasjon	Ikke tilfredsstillende luftveksling.
TG 2	Elektrisk anlegg	Manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Kommentar	Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

BRA - I: Internt bruksareal. Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA - E: Eksternt bruksareal. Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten og har tilgang enten fra utsiden eller fellesarealer, som for eksempel eksterne boder. Veggarealet mellom BRA-I og BRA-E blir inkludert i BRA-E dersom disse ligger vegg-i-vegg.

BRA - B: Innglasset balkong. Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer. Veggarealet mot annet bruksareal tas også med i beregningen.

TBA: Terrasse- og balkongareal. Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer, målt på innsiden av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet. I tilfeller uten ytre begrensninger måles arealet ved fotavtrykket.

Totalt bruksareal = BRA-I + BRA-E + BRA-B

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		0		
3. etasje	42	1		3
Sum	**42**	**1**		**3**
Totalt bruksareal	**43**			

* Kjellerbod er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde iht. NS 3940, men har et gulvareal (GUA) målt til **ca. 7 m²**.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, entre, stue/kjøkken, soverom	Ekstern bod	

Primær- og sekundærareal

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Nivå	Bruksareal BRA	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
3. etasje	42	42		Bad, entre, stue/kjøkken, soverom	

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1899

Kilde
Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 3. etasje med østvendt balkong.

Utvendige bygningsdeler
Grunnmur i granitt.
Yttervegger i pusset og malt murverk.
Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler
Felles varmtvann.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Trapper i stål- og trekonstruksjon.
Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

Tilhørende arealer

Lagring
Boligen disponerer to eksterne boder i henholdsvis kjeller på ca. 7 m² gulvareal og i trappeoppgang på ca. 1 m².

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne.

Årstall	Oppgradering	Utført av	Dokumentasjon
2024	Boligen ble gjennomgående pusset opp med: - Slipt gulv. - Ny kjøkkeninnredning. - Pusset opp bad. - Oppgradert og utvidet elektrisk anlegg. - Malt alle innvendige overflater.	Håndverker	Fremvist

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Tilgjengelighet

Begrensninger
Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Lovlighet/brannteknisk

Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.
Boligen er oppført i en periode hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor påregnes avvik.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

TG 1

Profilert entrédør med glassfelt i brannklasse B30.
Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, av nyere dato.

* Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 2

Originale vinduer i tre med doble glass.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har generelt normalt økt varmetap og i noen tilfeller nedsatt funksjonsevne.

* Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 1

Glatt innvendig dør til bad, originale profilerte, malte innvendige dører for øvrig.

Etasjeskiller & horisontalmåling

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

TG 2

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Ja.
Skjevheter over to meters avstand i stue/kjøkken er målt til 17 mm.
Totalt avvik i stue/kjøkken er målt til 20 mm.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av påviste skjevheter som nevnt ovenfor, men det er ikke ansett som nødvendig å iverksette tiltak. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder. Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Gulv

TG 1

Slipe heltre gulvbord.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1

Malt trepanel og sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1

Malt trepanel og sparklet og malte plater. Rosett og stukkatur i stue.
Himlingshøyde i stue er målt til 2,93 meter.

Vurdering
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering. Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Overflater pipe

TG 1

Pusset og malt teglsteinspipe.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Pipen er ikke tilknyttet ildsted.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlige eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitær

TG 1 *

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i himling i bad.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskap og inspeksjonsluke i himling.
Automatisk vannstopper i kjøkken.
Vanntrykk og funksjon på avløp er testet og funnet ok.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja, FDV er fremvist.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Ventilasjon

TG 2 *

Elektrisk/fuktstyrt avtrekksvifte i bad.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Spalteventiler i balkongdør.
Luftespalte over dør mot våtrom.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med dette type ventilasjonssystem.
Kjøkkenet mangler avtrekksventilasjon, noe som vil påvirke ventilasjonen i boligen.
Soverom er ikke utstyrt med ventiler, noe som nødvendiggjør åpning av vinduer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

TG 0 *

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Corian steinplate på vegg over benkeskap. Belysning under overskap.
Corian benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredning fra 2024.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Terrasse, balkong og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Terrasse/balkong

TG 1 *

Østvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 3 m².
Terrassebord på oppforet bjelkelag.
Rekkverk i metall.
Rekkverkshøyden er målt til 1,01 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Vurdering
Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjonen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier pusset opp i 2024.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Ja. Det er fremvist FDV dokumentasjon.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har fremvist dokumentasjon. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

* Våtrom har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 0

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er fall mot sluket og slukhøyde fra døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 0

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne og sealingbag.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 0

Benkeskap med glatte fronter.
Overskap med speilfronter og belysning.

Elektrisk anlegg

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklede vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Elektrisk anlegg

TG 2

Sikringsskap i entre med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i bad.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. Ikke nyere enn 5 år. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra 2024.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei, har kun skjedd en gang ved bruk av eksterne komponenter i kjøkkenet.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring datert: 17.02.2017 på følgende opplyste arbeider: Utbedring av feil og mangler iht. rapport. Infratek Elsikkerhet AS har på vegne av Det lokale eltilsyn i Hafslund Nett AS.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring på deler av anlegget, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

BEFARINGEN

Befaringsdato	4. apr. 2025
Selger/eier til stede	Eiers representant: Martine Jacobsen
Takstingeniør til stede	Håvard Müller-Sørenssen
Er selgers egenerklæring fremvist?	Nei

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

Adresse	Neuberggata 7 C, 0367 OSLO
Kommune	0301 OSLO
Matrikkel	301-215/242/0/18
Eiendomsbetegnelse	Leilighet
Eierform	Selveier
Tomteareal	728 m²
Hjemmelshaver	Bjørn Audun Jørgensen

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten
Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene
Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene
Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger
Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer
Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Jørgensen, Bjørn Audun	9578-5999-4-1971004	2025-07-04 13:55:08

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
4. jul. 2025

Oppdragsnummer
13-0163/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Neuberggata 7C, 0367 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Bygdøy Allé

Selgere
Bjørn Audun Jørgensen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. juni 2014

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: 21347543
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moderne bad og Flis Arbeid utført april 2024

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moderne Bad og Flis Arbeid utført april 2024. Totaloppussing av bad

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Moderne Bad og Flis Arbeid utført april 2024. Totaloppussing av bad

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?
Nei

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?
Nei

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Entrepenør Welin og Haneborg AS Nytt kobberør og stoppekran på soverommet og arbeidet ble utført mai/juni 2025

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: Orginalvinduer i leiligheten fra 1899, derav noe trekk. Står i rapport fra Takstmann

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

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

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

Beskriv: Utbedret og byttet kobberrør på soverom

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Rapport fra takstmann 2025, 4 .april

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? tilstandsrapport av takstmann april 2025

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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: 13-0163/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Jørgensen, Bjørn Audun	**2025-07-04**

Identifikasjon

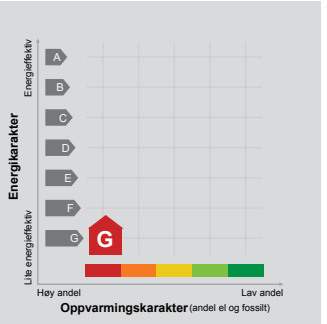
bankID Jørgensen, Bjørn Audun

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Neuberggata 7C
Postnummer	0367
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	215
Bruksnummer	242
Seksjonsnummer	18
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80523440
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-148395
Dato	26.07.2025



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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1899
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	42
Ant. etg. med oppv. BRA:	5
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå el.apparater helt av

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

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: 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 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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.

Bygdøy Alle Eiendom AS
Bygdøy allé 34
0265 OSLO

Att.: Sofie K. M. Heggelund

Deres ref.: 13-0163/25
Vår ref.: 058-1-18 Morten Henriksen Oslo, Dato: 23.04.2025

Seksjon 18 i Sameiet Neuberggaten 7

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Neuberggaten 7
Org.nr.:	982528798
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	18
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	93416608
Eier:	Jørgensen, Bjørn Audun
Adresse:	Neuberggaten 7, 0367 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	116 890
Andel formue pr 31.12.2024	15 838

Felleskostnader pr måned:

DUGNAD	125,00
FELLESKOSTNADER	2 354,00
KABEL-TV	224,00
AKONTO FYRING	312,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 3 015,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Langsiktig gjeld:

Se vedlagte nedbetalingsplaner.

Kontaktinformasjon
Styreleder: Eivind Krystad,
Mobil: 41408615
E-post: eivindk@ifi.uio.no

Andre opplysninger

Se Lettstyrt.

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6570,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2026 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Morten Henriksen /S/

Sameiet Neuberggaten 7

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Neuberggaten 7

Resultatregnskap år 2024

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Fellesinntekter		1 075 380	1 122 990	1 120 000	1 075 000
Andre inntekter	1	153 610	163 746	230 000	156 200
Sum inntekter		**1 228 990**	**1 286 736**	**1 350 000**	**1 231 200**
Kostnader					
Varekjøp		12 000	0	0	0
Lønn	2	68 460	68 460	72 000	74 000
Kommunale avgifter		329 007	282 679	334 129	395 000
Strøm og varme		55 891	77 270	65 000	65 000
TV og bredbånd		71 095	124 941	122 072	73 000
Andre driftskostnader	3	21 099	6 056	14 000	15 000
Vaktmester og renhold	4	67 092	64 020	58 800	58 800
Reparasjon og vedlikehold	5	12 615	4 070	60 500	60 500
Honorarer	6	76 400	81 869	68 500	75 200
Forsikring		281 458	67 756	199 100	193 000
Andre kostnader	7	6 949	13 282	6 000	2 000
Sum kostnader		**1 002 065**	**790 403**	**1 000 101**	**1 011 500**
Driftsresultat		**226 925**	**496 333**	**349 899**	**219 700**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		19 517	23 237	0	0
Finanskostnader		324 646	295 047	247 000	275 000
Sum finans	8	**-305 129**	**-271 809**	**-247 000**	**-275 000**
Resultat		**-78 204**	**224 524**	**102 899**	**-55 300**

Sameiet Neuberggaten 7

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		-6 705	15 419
Forskuddsbetalte kostnader		286 062	103 320
Sum fordringer	**10**	**279 358**	**118 739**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		**307 827**	**475 983**
Sum omløpsmidler		**587 185**	**594 721**
Sum eiendeler		**587 185**	**594 721**

Sameiet Neuberggaten 7

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		-3 784 542	-3 784 542
Årets resultat		-78 204	0
Sum egenkapital	**11**	**-3 862 746**	**-3 784 542**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner	12	4 196 958	4 323 795
Sum langsiktig gjeld		**4 196 958**	**4 323 795**
Leverandørgjeld		227 523	8 904
Forskudd fra kunder		25 400	4 089
Påløpte renter		0	28 882
Påløpte kostnader		50	0
Annen kortsiktig gjeld		0	13 594
Sum kortsiktig gjeld		**252 973**	**55 468**
Sum egenkapital og gjeld		**587 185**	**594 721**

OSLO, 03.04.2025
Sameiet Neuberggaten 7

Eivind Krystad	Peter Svaar	Jan Erik Klepsland
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Varmtvann	60 998	36 674	0	60 000
Dugnad	10 500	21 108	0	0
Annen	0	30 240	230 000	26 200
Kabel-TV	70 112	75 723	0	70 000
Inntekt bilgodtgjørelse	12 000	0	0	0
Sum andre inntekter	**153 610**	**163 746**	**230 000**	**156 200**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre	60 000	60 000	66 000	66 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	6 000	8 000
Sum lønnskostnader	**68 460**	**68 460**	**72 000**	**74 000**

Boligselskapet har ingen ansatte og dermed ingen krav til OTP.
Styrehonorar til fordeling for 2024 er kr. 60 000. Arbeidsgiveravgift kommer i tillegg. Utbetaling skjer etter årsmøtet.

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Brannsentral	12 050	3 814	0	10 000
Dugnad	1 714	0	0	0
Div driftskostnader	7 335	1 463	14 000	5 000
Uteområde	0	779	0	0
Sum andre kostnader	**21 099**	**6 056**	**14 000**	**15 000**

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	61 016	61 385	52 500	52 500
Renhold matter	6 076	2 635	6 300	6 300
Sum vaktmester og renhold	**67 092**	**64 020**	**58 800**	**58 800**

Note 5 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold VVS	12 027	3 300	10 500	10 500
Reparasjon og vedlikehold	588	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	0	770	50 000	50 000
Sum vedlikehold	**12 615**	**4 070**	**60 500**	**60 500**

Note 6 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	14 186	11 478	6 000	10 000
Forretningsførsel	62 214	66 961	52 500	55 200
Honorar annet	0	3 430	10 000	10 000
Sum honorar	**76 400**	**81 869**	**68 500**	**75 200**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til ordinær revisjon.
Revisjonsselskapet er BDO AS
Honoraret utgiftsføres i det året fakturaen mottas.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Datakostnader	0	2 483	4 110	0
Porto	0	100	0	0
Kontingent, fradragsberettiget	2 130	0	0	2 000
Kontingent, ikke	0	1 990	1 890	0
Øreavrunding	-10	0	0	0
Bank	4 829	8 640	0	0
Annen kostnad,	0	70	0	0
Sum andre kostnader	**6 949**	**13 282**	**6 000**	**2 000**

Note 8 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	1 434	5 545	0	0
Annen renteinntekt 1	0	239	0	0
Renter og purregebyr kunder	378	1 420	0	0
Annen finansinntekt	0	16 033	0	0
Aksjeutbytte	17 705	0	0	0
Sum finansinntekter	**19 517**	**23 237**	**0**	**0**
Renter Obos 68231	282 840	258 214	247 000	275 000
Renter Obos 72467	40 080	36 278	0	0
Morarente og purregebyr	1 726	555	0	0
Sum finanskostnader	**324 646**	**295 047**	**247 000**	**275 000**
Sum finans	**-305 129**	**-271 809**	**-247 000**	**-275 000**

Note 9 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i DnB kr 307 827

Note 10 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	-32 105	11 330
Forskudd kunder	25 400	4 089
Sum kundefordringer	**-6 705**	**15 419**
Forskuddsbetalte kostnader	0	8 462
Forskuddsbetalt forsikring	213 120	94 858
Forskuddsbetalt kabelTV og	72 942	0
Sum andre fordringer	**286 062**	**103 320**
Sum fordringer	**279 358**	**118 739**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	-3 784 542	-4 009 066
Årets resultat	-78 204	224 524
Egenkapital 31.12	**-3 862 746**	**-3 784 542**

Note 12 Langsiktig gjeld

OBOS banken 9820.76.72467		
Renter 31.12.24: 7,60%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2018	600 000	
Nedbetalt tidligere	70 714	
Nedbetalt i år	8 679	
Lånesaldo 31.12		520 607
Beregnet innfrielsesdato: 23.02.2048		
OBOS Banken 9820.74.68231		
Renter 31.12.24: 7,50%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2016	4 744 000	
Nedbetalt tidligere	949 491	
Nedbetalt i år	118 158	
Lånesaldo 31.12		3 676 351
Beregnet innfrielsesdato: 17.06.2041		
Sum langsiktig gjeld		**4 196 958**
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter regnskapsårets slutt	**0**	
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	

Innkalling - årsmøte

Sameiet Neuberggaten 7
Tid: 06.06.24 kl. 17:00
Sted: Hos Peter Svaar i oppgang A, 4 etg



Sefbo Forvaltning har endret navn til PHM Forvaltning

phm Forvaltning

phm Forvaltning

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Ordinært årsmøte i Sameiet Neuberggaten 7 vil avholdes 06.06.2024 kl. 17:00
Sted: Hos Peter Svaar i oppgang A, 4 etg

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

A. Valg av møteleder
B. Opptak av navnefortegnelse
C. Valg av referent og minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen
D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. REVISORS BERETNING

3. ÅRSREGNSKAP

4. INNKOMNE FORSLAG

A. Utbedring av vaskerommet
B. Støyende arbeider
C. Vedtektsendringer

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A. Valg av styreleder
B. Valg av styremedlem(mer)
C. Valg av varamedlem(mer)

Oslo, 28.05.2024

Styret i Sameiet Neuberggaten 7

INNSTILLING TIL SAKER

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster fremlegges på årsmøtet.

Sak 2: Revisors beretning

Revisors beretning ettersendes i forkant av årsmøte og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskap

Årsregnskapet følger vedlagt og anbefales godkjent. Budsjettet tas til orientering.

Sak 4: Innkomne forslag

A. Utbedring av vaskerom

Innkommet forslag fra Hanne Jordheim om å utbedre vaskerommet med oppgradering av tørketromler og vaskemaskiner.

Styrets forslag: Å kjøpe inn to nye tørketromler og to vaskemaskiner av den standarden som trengs for et fellesvaskeri vil koste så mye at de månedlige felleskostnadene må økes. Styret anser at vaskerirommet fungerer greit i dag. Det er 2 fungerende vaskemaskiner og 1 tørketrommel. Med tanke på antall brukere ser vi ikke behov for flere tiltak nå.

Vedtak: Det stemmes over med alminnelig flertall om oppgradering av tørketromler og vaskemaskiner skal vedtas.

B. Støyende arbeider

På sameiermøte i fjor ble tidsperioden man kan gjøre støyende arbeider strammet inn.
Det ble kun endret under punktet: *«Bygningsmessige arbeider som berører andre beboere»*

Under punktet *«Det skal være stille i leilighetene mellom kl. 23.00 og 07.00»*, står fortsatt de gamle tidsintervallene.

Hele setningen: *«Banking, saging, bruk av drill o.l. er ikke tillatt etter kl. 21.00. På søndager og helligdager skal aktivitetene ikke starte før kl. 12.00»*, fjernes da riktig tidsintervall står under punktet *«Bygningsmessige arbeider som berører andre beboere»*.

I tillegg legges dette inn under samme punkt:
«Det er ikke tillatt og ha åpne vinduer, balkongdører eller ytterdører under banking, saging, bruk av drill og annet støyende og sjenerende arbeid».

Vedtak: Styrets forslag til endringer av husordensreglene godkjennes med alminnelig flertallskrav.

C. Vedtektsendringer

1) § 7 Styret

I Sameiets nåværende vedtekter står det følgende i punkt 7 om styret:
«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minimum to styremedlemmer samt varamedlem».

Det foreslås å endre teksten til:
«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minimum to styremedlemmer.
Hvis man har nok kandidater velges det også inn et varamedlem».

2) § 12 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Det foreslås å fjerne *«styrets årsberetning»* som en av sakene som skal behandles på årsmøte da det ihht endring i regnskapsloven fra og med 01.01.18 ikke lenger er et krav at et sameie må utarbeide.

Vedtak: Endringene godkjennes med 2/3 flertallskrav.

Sak 6: Valg

A. Eivind Krystad stiller til gjenvalg som styreleder for 1 år
B. Peter Svaar stiller til gjenvalg som styremedlem for 1 år
C. Nicolai Prebensen velges som styremedlem for 1 år
D. Valg av 1 varamedlem

Fullmakt

Undertegnede _____

Skriv med tydelige bokstaver

Gis herved _____

Skriv med tydelige bokstaver

Fullmakt til å stemme på mine vegne på årsmøte den_____ i boligselskap_____

NB! Fullmakt kan kun gis skriftlig, og det er kun seksjonseier eller eiere (i fellesskap) som kan gi fullmakt.

DATO: _____ UNDERSKRIFT: _____

Sameiet Neuberggaten 7

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Neuberggaten 7 Org.nr. 982528798

Utarbeidet av Sefbo Forvaltning AS

Sameiet Neuberggaten 7

Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Fellesinntekter		1 112 054	977 568	1 120 000	1 120 000
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		21 108	24 000	0	0
Andre inntekter	1	153 573	186 840	230 000	230 000
Sum inntekter		**1 286 736**	**1 188 408**	**1 350 000**	**1 350 000**
Kostnader					
Lønn	2	68 460	68 460	77 000	72 000
Kommunale avgifter	3	282 679	241 084	269 000	334 129
Strøm og varme	4	77 270	84 285	100 000	65 000
TV og bredbånd		124 941	112 835	115 000	122 072
Andre driftskostnader	5	6 056	54 090	14 000	14 000
Vaktmester og renhold	6	64 020	60 450	56 000	58 800
Reparasjon og vedlikehold	7	4 070	56 960	60 000	60 500
Forretningsførsel og honorarer	8	81 869	84 400	79 000	68 500
Forsikring		67 756	144 700	181 000	199 100
Andre kostnader	9	12 928	11 993	6 000	6 000
Sum kostnader		**790 048**	**919 257**	**957 000**	**1 000 101**
Driftsresultat		**496 688**	**269 151**	**393 000**	**349 899**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		-53 702	22 432	0	0
Finanskostnader		196 205	206 913	247 000	247 000
Sum finans	**10**	**-249 906**	**-184 481**	**-247 000**	**-247 000**
Resultat		**246 781**	**84 669**	**146 000**	**102 899**

Sameiet Neuberggaten 7

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		15 419	0
Andre fordringer		0	6 713
Forskuddsbetalte kostnader		103 320	194 618
Sum fordringer	**11**	**118 739**	**201 331**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		**470 792**	**427 020**
Sum omløpsmidler		**589 531**	**628 351**
Sum eiendeler		**589 531**	**628 351**

Sameiet Neuberggaten 7

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	12	-4 009 066	-4 009 066
Årets resultat		246 781	0
Sum egenkapital		**-3 762 284**	**-4 009 066**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner		4 323 795	4 435 230
Sum langsiktig gjeld		**4 323 795**	**4 435 230**
Leverandørgjeld		8 904	172 055
Forskudd fra kunder	13	4 089	14 048
Påløpte renter	13	1 434	1 434
Annen kortsiktig gjeld	13	13 594	14 650
Sum kortsiktig gjeld		**28 020**	**202 187**
Sum egenkapital og gjeld		**589 531**	**628 351**

OSLO,
Sameiet Neuberggaten 7

Eivind Krystad	Peter Svaar	Jan Erik Klepsland
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Fellesinntekter	47 610	72 576	0	0
Annen leieinntekt	30 240	114 264	230 000	230 000
Kabel-TV	75 723	0	0	0
Sum andre inntekter	**153 573**	**186 840**	**230 000**	**230 000**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre	60 000	60 000	71 000	66 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	6 000	6 000
Sum lønnskostnader	**68 460**	**68 460**	**77 000**	**72 000**

Note 3 Kommunale avgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kom. avgifter	282 679	241 084	269 000	334 129
Sum kommunale avgifter	**282 679**	**241 084**	**269 000**	**334 129**

Note 4 Strøm og varme

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm	71 041	84 285	100 000	65 000
Strøm	6 229	0	0	0
Sum strøm og varme	**77 270**	**84 285**	**100 000**	**65 000**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Brannsentral	3 814	15 758	0	0
Div driftskostnader	1 463	26 053	14 000	14 000
Uteområde	779	0	0	0
Internett- hjemmeside	0	1 813	0	0
NN	0	10 468	0	0
Sum andre kostnader	**6 056**	**54 090**	**14 000**	**14 000**

Note 6 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renhold	61 385	54 480	50 000	52 500
Renhold matter	2 635	5 970	6 000	6 300
Sum vaktmester og renhold	**64 020**	**60 450**	**56 000**	**58 800**

Note 7 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold VVS	3 300	0	10 000	10 500
Vedlikehold elektro	0	722	0	0
Reparasjon og vedlikehold	0	56 238	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	770	0	50 000	50 000
Sum vedlikehold	**4 070**	**56 960**	**60 000**	**60 500**

Note 8 Honorarer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	11 478	0	6 000	6 000
Forretningsførsel	66 961	58 980	63 000	52 500
Honorar for juridisk bistand	0	20 313	0	0
Honorar annet	3 430	5 107	10 000	10 000
Sum honorar	**81 869**	**84 400**	**79 000**	**68 500**

Note 9 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Datakostnader	2 483	2 180	4 110	4 110
Porto	100	0	0	0
Kontingent, ikke	1 990	1 890	1 890	1 890
NN	1	0	0	0
Øreavrunding	-1	0	0	0
Bank	8 285	7 923	0	0
Annen kostnad,	70	0	0	0
Sum andre kostnader	**12 928**	**11 993**	**6 000**	**6 000**

Note 10 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Annen renteinntekt	-22 734	6 145	0	0
Annen renteinntekt 1	239	262	0	0
Renter og purregebyr kunder	-47 240	0	0	0
Annen finansinntekt	16 033	16 024	0	0
Sum finansinntekter	**-53 702**	**22 432**	**0**	**0**
Renter Obos 68231	181 824	181 529	247 000	247 000
Renter Obos 72467	13 826	25 384	0	0
Morarente og purregebyr	555	0	0	0
Sum finanskostnader	**196 205**	**206 913**	**247 000**	**247 000**
Sum finans	**-249 906**	**-184 481**	**-247 000**	**-247 000**

Boligselskapets eiendom avskrives ikke. Eiendommen ble finansiert med obligasjonsinnskudd som står som gjeld i regnskapet.

Note 11 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	11 330	-14 048
Forskudd kunder	4 089	14 048
Sum kundefordringer	**15 419**	**0**
Andre kortsiktige fordringer	0	6 713
Sum andre kortsiktige fordringer	**0**	**6 713**
Forskuddsbetalte kostnader	8 462	32 004
Forskuddsbetalt forsikring	94 858	162 614
Sum andre fordringer	**103 320**	**194 618**
Sum fordringer	**118 739**	**201 331**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	-4 009 066	0
Årets resultat	246 781	84 669
Egenkapital 31.12	**-3 762 284**	**84 669**

Indyividuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldløsning som behandlig av individuell nedbetaling.
Denne løsningen innebærer at opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapet regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvige avdragene over lånts løpetid.
Gjelden er pantsatt og bokført verdi av eiendelene som er pantsatt.

Note 13 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Forskudd fra kunder	4 089	0
Påløpt rente	1 434	1 434
Sum annen kortsiktig gjeld	**5 523**	**1 434**

Note 14 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**426 164**	**0**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	246 781	84 669
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-111 435	4 435 230
B. Årets endring i disponible midler	135 346	4 519 899
C. Disponible midler 31.12	**561 511**	**4 519 899**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr.egen note.

HUSORDENSREGLER
FOR SAMEIET NEUBERGGATEN 7

Oppdatert 02.06.2023

1. Avfall skal kun legges i søppelkassene, det som står utenfor hentes ikke

Søppel og andre uønskede ting skal ikke settes igjen på fellesarealene eller midlertidig plasseres i trappeoppgangene. Materialer etter oppussing må raskt fjernes etter endt arbeid av den beboer det gjelder, og ikke settes igjen ved siden av søppelkassene.

2. Det skal være stille i leilighetene mellom kl. 23.00 og 07.00

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer naboene ved for eksempel bruk av høy musikk, også utenfor denne tiden. Dette gjelder også som hovedregel i helgene.

Banking, saging, bruk av drill o.l. er ikke tillatt etter kl. 21.00. På søndager og helligdager skal aktivitetene ikke starte før kl. 12.00. Det skal gis nabovarsel med lapp på oppslagtavlen ved støyende aktiviteter som strekker seg over flere dager eller ved fest.

3. Bygningsmessige arbeider som berører andre beboere

Bygningsmessige arbeider som berører andre beboere, for eksempel oppussing av bad og/eller avstenging av vann og elektrisitet skal på forhånd nabovarsles og meldes til styret. Banking, saging, bruk av drill og annet støyende og sjenerende arbeid er ikke tillatt før klokken 08.30 og etter kl. 21.00. På søndager og helligdager er støyende arbeid ikke tillatt.

4. All oppbevaring skal skje inne i leiligheten eller i boden (jf. brannforskrifter)

Trappeoppgangene (også baktrapp 7A) fungerer som rømningsvei ved brann, og det skal ikke settes joggesko, søppelposer, møbler, materialer eller liknende utenfor inngangsdøren eller andre steder i trapperommet. Det er strengt forbudt å oppbevare gassbeholdere i kjellerboder eller i loftsboder.

5. Vaskemaskin/tørketrommel skal kun benyttes mellom kl. 07.00 og 23.00

Siste vaskemaskin igangsettes senest kl. 21.00 av hensyn til beboere i første etasje, da et vanlig vaskeprogram tar én time og 50 minutter.

Ved bruk av fellesvaskeriet skal lofilteret renses og vannbeholderen tømmes hver gang etter bruk Tørketromlene skal aldri være mer enn halvfulle som tilsvarer klær fra én vaskemaskin, da er tørketiden ca. én time og 50 min.

Klær skal hentes umiddelbart. Klær som ikke fjernes innen en uke, blir automastisk kastet.

6. Styret skal ha kjent adresse til alle seksjonseiere

Ved utleie er det seksjonseiers plikt å informere styret om hvem som til enhver tid benytter den aktuelle seksjonen og at leietaker har lest og forstått sameiets vedtekter og husordensregler.

Beboer er selv ansvarlig for at disse husordensregler blir overholdt av andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen.

7. Beboere ordner selv nytt ringeklokke- og postkasseskilt ved innflytting

Ta med det gamle skiltet for størrelse og type til Lås og Nøkkel i Neuberggaten 21:
AS Servicesentralen Lås og Nøkkel, Neuberggaten 21, 0367 Oslo, telefon 22 60 60 60. Alle postkasseskilt og ringeklokkeskilt ved inngangsparti skal byttes ved eier/beboer skifte. Ved usikkerhet vedrørende gjeldene standard, kontaktes styre.

8. Ta kontakt med styret ved utskifting/maling av vinduer og inngangsdør til leiligheter

Utvendig oppussing skal skje etter en samlet plan. Ved utskifting eller maling av vinduer/dører er det viktig at disse er så like de originale som mulig når det gjelder type og fargekode. Nye vinduene skal være av type ”Frekhaug” og være malt i tjærebrunt. Styret skal godkjenne endelig utskifting med hensyn til type og utførelse, før arbeidet igangsettes.

9. Henvendelser angående forsikringsskader og/eller forsikringsbevis

Alle henvendelser ang. forsikringsskader rettes til OBOS, telefon 22 86 55 00, eller e-post til forsikring@obos.no

Alle henvendelser ang. forsikringsbevis rettes til OBOS Eiendomsforvaltning AS, telefon 02333, eller e-post til oef@obos.no

10. Følg med på oppslagtavlene

Følg alltid med på oppslagtavlen ved postkassene i din trappeoppgang for viktig informasjon fra styret og andre beboere.

11. Husdyrhold

Det er tillatt med husdyr, så fremt dette ikke medfører sjenanse for øvrige beboere. Ved anskaffelse av husdyr skal det søkes om skriftlig samtykke fra styret. Det er dog ikke tillatt med reptiler.

12. Røyking i fellesarealet er ikke tillatt

Røyking i trappeoppgang og gårdsrom er forbudt. Røykere henvises til bakhagen, hvor det er utplassert askebeger.

13. Omlegging/ombygging av gulv og himling

Ved omlegging/ombygging av gulv eller himling inne i seksjonene oppfordres det til å vurdere løsninger som gir ekstra støydemping

14. Omlegging/ombygging av gulv og himling

Ved omlegging/ombygging av gulv eller himling inne i seksjonene oppfordres det til å vurdere løsninger som gir ekstra støydemping

VEDTEKTER

FOR SAMEIET NEUBERGGATEN 7

Vedtatt på sameiermøte 02.06 2023.

Endret på sameiermøte 3. april 2014 (lagt til § 18b)
Endret på eks.ord. sameiermøte 30. september 2014 (Tillegg til § 7)
Endret på sameiermøte 24.03.2015 (Tillegg til §4)
Endret på sameiermøte 31.03.2016 (Tillegg §4 H, endret §16) Endret på årsmøte 06.05.2019 (Endret §10, første avsnitt)
Endret på sameiermøte 01.06.2023 (lagt til § 4 i, j og tillegg § 4 c)

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet Neuberggaten 7 (heretter sameiet) med organisasjonsnr. 982 528 798 har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 26 boligseksjoner og én næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 6. mars 1972.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av sameiet med adresse Neuberggt. 7, 0367 Oslo, gnr 215, bnr 242 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Organisering av sameiet, råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen med tilhørende boder og balkonger/terrasser. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Planer om både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret for godkjennelse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi styret adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3. Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Leiligheter i oppgang B og C har tilførsel av varmt vann fra felles bereder i kjeller. Forbruket belastes via fellesinnbetalingene hver måned. Det er installert egen strømmåler for varmtvannsberederne. Det er styrets ansvar at de totale innbetalingene, som del av husleie, avstemmes. Dette for å unngå at seksjonene over- eller underfaktureres forbruket. Sameiet er ansvarlig for vedlikehold og utskiftning når dette er nødvendig.

§ 4. Vedlikehold § 4 a. Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Sameiet er ansvarlig for det elektriske anlegget i fellesarealene og til seksjonens hovedinntak. Seksjonseieren er selv ansvarlig for det elektriske anlegget i sin seksjon. Egenandel ved utvist skyld kan kreves betalt av seksjonseier ved forsikringsdekkende skade.

§ 4 b. Ytre vedlikehold

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Utskiftninger av inngangsdører og vinduer i seksjonene skal bekostes av seksjonseier. Utskiftingene skal forhåndsgodkjennes av styret, jf. husordensreglene pkt. 8.

§ 4 c. Balkong/terrasse

Seksjonseiere som har balkong/terrasse tilknyttet sin seksjon, må selv sørge for fortløpende vedlikehold av denne, herunder snørydding, rensing av avløp og annet som kan føre til fukt/råte og andre skader i bygningsmassen. Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige inngrep av noen art uten først å ha innhentet styrets, eventuelt årsmøtets samtykke. Seksjonseier holdes helt eller delvis ansvarlig for skade og/eller ulempe som følge av mangelfullt vedlikehold. Dersom det er styrets oppfatning at forsømmelsen kan tilskrives seksjonseieren, har de anledning til å leie inn objektiv fagekspert for en vurdering av årsakssammenheng. Kostnadene ved en slik fagmessigvurdering skal dekkes av seksjonseier dersom styret ser det betimelig. Dersom fagekspert ikke finner bevis for forsømmelse fra seksjonseiers side skal sameiet dekke kostnadene. Hvis man derimot finner bevis for forsømmelse skal seksjonseier dekke kostnadene. Fagekspertens konklusjon bør så langt det er mulig taes til følge. På årsmøte har seksjonseier full rett til å legge frem sitt syn, det gis videre en uforbeholden talerett til seksjonseiers eventuelle representanter. Dersom det i etterkant kommer opp forhold som var ukjent på tidspunktet da konklusjonene ble tatt, vil disse kunne bli revurdert.

Det er ikke tillatt med bruk av kullgrill eller engangsgrill på balkong eller terrasser. Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill.

Eksklusiv bruksrett forhindrer ikke sameiets rett og plikt til nødvendig ettersyn og vedlikehold av bygningsmassen.

§ 4 d. Dugnadsdeltakelse

Seksjonseierne er solidarisk ansvarlige for vedlikehold av de øvrige fellesarealene. Enhver sameier har plikt til å møte til, samt gjennomføre dugnad, etter nærmere beskjed fra styret. Unnlater sameier å gjøre dette, må denne betale et beløp fastsatt av styret. Dette gjelder også for person som seksjonseier eventuelt måtte leie ut eller låne seksjonen til. Det er seksjonseiers ansvar å gjøre leier oppmerksom på dette. Skulle en seksjonseier ikke ha mulighet til å møte selv, må han/hun snarest meddele styret, for dermed å avtale nytt tidspunkt for tildeling av arbeidsoppgaver. Sameier kan også sende en annen fra husstanden i sitt sted. Vedkommende må være arbeidsfør.

§ 4 e. Gass/propan installasjoner

Det er ikke lov til å installere stekeplater, ovn eller peis som bruker propan eller annen type energigass, som brensel. Av sikkerhetsmessige årsaker (jf. Forskrifter fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap) er det videre forbudt å oppbevare gassbeholdere i kjeller eller på loft. Dette gjelder også gassbeholdere for bærbare gassgriller. Årsaken til totalforbudet er sikkerheten til de øvrige beboerne, med hensyn til den ekstra eksplosjons- og brannrisikoen slike objekter medfører.

§ 4 f. Ildsted

Seksjonseiere som ønsker å installere nytt ildsted må søke styret om tillatelse. Dette for å sikre at nye ildsteder kobles til et rehabilitert pipeløp og ikke f.eks. en avtrekkskanal. Ildsted må monteres i henhold til gjeldende regler og kontrolleres for avstand til brennbart materiale. Gruepeis tillates ikke ved nyinstallasjon da disse stjeler pipekapasitet fra øvrige tilkoblede seksjoner.

§ 4 g. Elektrisk anlegg

Seksjonseiere som ønsker å oppgradere hovedsikring til egen seksjon må søke styret om tillatelse. Dette fordi strømkapasiteten inn til bygget er begrenset, og en oppgradering i en seksjon vil kunne resultere i mindre kapasitet til resterende seksjoner.

§ 4 h. Ansvar for utrykning ved falsk brannalarm

Kostnader ved utrykning fra brannvesenet som følge av falsk alarm i brannalarmanlegget vil belastes den ansvarlige seksjon

§ 4 i. Korttidsutleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn per år er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

§ 4 j. Hyblifisering

Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning krever samtykke fra årsmøtet med to tredels flertall.

§ 5. Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. Registrering av sameiere/beboere

Erverver og eventuell(e) leietaker(e) av seksjon må meldes til styret for registrering. Ved utleie er det seksjonseiers plikt å informere styret om hvem som til enhver tid benytter den aktuelle seksjonen.

Ved utleie/utlån av seksjon plikter seksjonseier å påse at beboer har lest og forstått sameiets vedtekter og husordensregler.

§ 7. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minimum to styremedlemmer samt varamedlem. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret bør bestå av representanter fra hver av sameiets oppganger (A, B og C)

§ 8. Styrets myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret kan gi prokura.

§ 9. Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10. Om sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som

til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. I sameiet har hver seksjon én stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11. Innkalling til sameiermøtet

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Innkallingen, vedlagt styrets årsberetning, regnskap og eventuelle forslag til avstemming skal sendes alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- konstituering
- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående og budsjett for inneværende kalenderår
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13. Møteledelse og flertallskrav

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold (påkostninger), når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14. Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16. Mislighold

Hvis en sameier eller leietaker til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17. Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, oppsetting av parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og/eller etter forutgående godkjenning av styret. Bygningsmessige endringer – innvendig som utvendig – må forhåndsgodkjennes av styret. Installasjon av varmepumper og tilsvarende innretninger som kan avgi støy og/eller krever inngrep i bygningskroppen krever samtykke fra årsmøtet med to tredels flertall.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal søker eller styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Samtidig skal det alltid innhentes en bygningsmessig konsekvensutredning foretatt av en objektiv fagekspert (for eksempel Sintef/OPAK), slik at beslutningstagerne får et fullverdig grunnlag for å trekke sine konklusjoner. Utredningen skal legges frem før votering. Styret i sameiet godkjenner det endelige valget av fagekspert, men er ikke pliktig til å følge vedkommendes konklusjoner. Søker er selv ansvarlig for å dekke alle utgifter som følge av behovet for en objektiv fagvurdering.

§ 18 b. Forbud mot utbygging av loft.

Resterende råloft, inkludert boder, skal ikke endre bruksformål. Arealet kan ikke selges eller bygges om til annet formål enn det er i dag eller implementeres i eksisterende leiligheter.

§ 19. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20. Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

BankID Signing
Joanna Stockman
2024-06-06

BankID Signing
Barbro Ann Ross Viallatte
2024-06-07

PROTOKOLL

fra ordinært årsmøte i Sameiet Neuberggaten 7

Avholdt: 06/06/24 kl. 17:00

Sted: Hos Peter Svaar i 4 etg Neuberggaten 7A
Møtet ble erklært for lovlig innkalt

Sak 1: Konstituering

1.1 Godkjenning av innkalling
Vedtak: Godkjent

1.2 Godkjenning av dagsorden
Vedtak: Godkjent

1.3 Valg av møteleder
Valgt ble: Joanna Marie Stockman

1.4 Valg av referent
Valgt ble: Joanna Marie Stockman

1.5 Valg av 1 protokollvitne
Valgt ble: Barbro Ann Ross Viallatte

1.6 Opptak av navnefortegnelse
Antall fremmøtte med stemmerett: 8 med stemmerett
Antall fremlagte fullmakter: 1 fullmakter

Sak 2: Revisors beretning
Vedtak: Godkjennes at revisors beretning sendes i etterkant av årsmøtet sammen med signert protokoll.

Sak 3: Årsregnskap 2023
Vedtak: Årsregnskapet 2023 godkjennes og budsjettet 2024 tas til orientering

Sak 4: Innkomne saker
A: Utbedring av vaskerommet
Vedtak: Styrets forslag ble enstemmig vedtatt

B: Støyende arbeider
Vedtak: Endring av husordensreglene godkjennes med alminnelig flertallskrav

C: Vedtektsendringer
Vedtak: Vedtektsendringene godkjennes med 2/3 flertallskrav. Kommentar fra sameier om at det er ønskelig med en gjennomgang av hva styret har gjort det siste året.

Sak 5: Valg av tillitsvalgte
Rettelse: I innkallingen er «valg av tillitsvalgte» oppført som sak 6 på agendaen, men det er sak 5.

A. Eivind Krystad stiller til gjenvalg som styreleder for 1 år
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

B. Peter Svaar stiller til gjenvalg som styremedlem for 1 år
C. Nicolai Prebensen velges som styremedlem for 1 år
Vedtak: Enstemmig vedtatt.

D. Valg av 1 varamedlem
Vedtak: Tobias Thalberg Andersen velges enstemmig som varamedlem for 1 år

Protokollen signeres elektronisk.
Oslo 06.06.24 kl. 17:22

Signaturer:

Joanna Marie Stockman

Barbro Ann Ross Viallatte

OBOS Banken

Retur: OBOS-banken,
Pb. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

Dato 17.01.2024

Sidenr. 1 00982528798

9824

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

Sameiet Neuberggaten 7
Epost:
stabekk@sefbo.no

Renteendring

Vedrørende lån 9820.74.68231

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet blir endret med virkning fra 01.02.24. Bakgrunnen for endringen er at Norges Bank økte styringsrenten gjeldende fra 15. desember. Dette påvirker pengemarkedsrenten, som er prisen bankene må betale for penger i markedet.

Nye rentesatser blir:
Nominell rente: 7,590 %.
Effektiv rente: 7,880 %.

Oppdatert nedbetalingsplan for nytt terminbeløp ligger vedlagt.

I henhold til Finansavtaleloven gjør vi oppmerksom på at lånet kan innfris helt eller delvis før avtalt innfrielsestidspunkt.

Med vennlig hilsen
OBOS-banken

OBOS Banken

Retur: OBOS-banken,
Pb. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

Dato 17.01.2024

Sidenr. 1 00982528798

9824

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

Sameiet Neuberggaten 7
Epost:
stabekk@sefbo.no

Renteendring

Vedrørende lån 9820.76.72467

Vi vil informere om at rentebetingelsene for lånet blir endret med virkning fra 01.02.24. Bakgrunnen for endringen er at Norges Bank økte styringsrenten gjeldende fra 15. desember. Dette påvirker pengemarkedsrenten, som er prisen bankene må betale for penger i markedet.

Nye rentesatser blir:
Nominell rente: 7,590 %.
Effektiv rente: 8,020 %.

Oppdatert nedbetalingsplan for nytt terminbeløp ligger vedlagt.

I henhold til Finansavtaleloven gjør vi oppmerksom på at lånet kan innfris helt eller delvis før avtalt innfrielsestidspunkt.

Med vennlig hilsen
OBOS-banken

OBOS Banken

Retur: OBOS-banken,
Pb. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

Dato 17.01.2024

Sidenr. 1 00982528798

9824

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

Sameiet Neuberggaten 7
Epost:
stabekk@sefbo.no

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9820.74.68231

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 3.785.349,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	7,440 %
Ny rente fra 01.02.2024	7,590 %
Ny eff. rente 01.02.2024	7,880 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	17 år og 5 mnd
Innfrielsesdato	30.05.2041
Første forfall	30.01.2024
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 32.363 frem til 01.02.2024
Terminomkostninger	kr 50
Utbetalingsdato	17.06.2016

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

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

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
30.01.2024	32.413	23.858	50		8.505	3.776.844
01.02.2024	NY ORDINÆR RENTESATS		:	7,590 %		
01.02.2024	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			32.699	(RENTER OG AVDRAG)	
29.02.2024	32.749	23.466	50		9.233	3.767.611
30.03.2024	32.749	23.440	50		9.259	3.758.352
30.04.2024	32.749	24.161	50		8.538	3.749.814
30.05.2024	32.749	23.329	50		9.370	3.740.444
30.06.2024	32.749	24.046	50		8.653	3.731.791
30.07.2024	32.749	23.217	50		9.482	3.722.309
30.08.2024	32.749	23.929	50		8.770	3.713.539
30.09.2024	32.749	23.873	50		8.826	3.704.713
30.10.2024	32.749	23.049	50		9.650	3.695.063
30.11.2024	32.749	23.754	50		8.945	3.686.118
30.12.2024	32.749	22.932	50		9.767	3.676.351
SUM 2024	392.652	283.054	600		108.998	3.676.351
30.01.2025	32.749	23.695	50		9.004	3.667.347
28.02.2025	32.749	22.116	50		10.583	3.656.764
30.03.2025	32.749	22.812	50		9.887	3.646.877
30.04.2025	32.749	23.509	50		9.190	3.637.687
30.05.2025	32.749	22.693	50		10.006	3.627.681
30.06.2025	32.749	23.385	50		9.314	3.618.367
30.07.2025	32.749	22.573	50		10.126	3.608.241
30.08.2025	32.749	23.260	50		9.439	3.598.802
30.09.2025	32.749	23.199	50		9.500	3.589.302
30.10.2025	32.749	22.391	50		10.308	3.578.994
30.11.2025	32.749	23.071	50		9.628	3.569.366
30.12.2025	32.749	22.267	50		10.432	3.558.934
SUM 2025	392.988	274.971	600		117.417	3.558.934
SUM 2026	392.988	265.747	600		126.641	3.432.293
SUM 2027	392.988	255.793	600		136.595	3.295.698
SUM 2028	392.988	245.093	600		147.295	3.148.403
SUM 2029	392.988	233.476	600		158.912	2.989.491
SUM 2030	392.988	220.990	600		171.398	2.818.093
SUM 2031	392.988	207.519	600		184.869	2.633.224
SUM 2032	392.988	193.024	600		199.364	2.433.860
SUM 2033	392.988	177.316	600		215.072	2.218.788
SUM 2034	392.988	160.416	600		231.972	1.986.816
SUM 2035	392.988	142.183	600		250.205	1.736.611
SUM 2036	392.988	122.552	600		269.836	1.466.775
SUM 2037	392.988	101.308	600		291.080	1.175.695

Fortsetter på neste side

OBOS Banken

Dato: 17.01.2024 Sidenr. 3 00982528798
Sameiet Neuberggaten 7, Epost:, stabekk@sefbo.no

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
SUM 2038	392.988	78.432	600		313.956	861.739
SUM 2039	392.988	53.755	600		338.633	523.106
SUM 2040	392.988	27.173	600		365.215	157.891
SUM 2041	161.095	2.954	250		157.891	0
TOTAL	6.841.555	3.045.756	10.450		3.785.349	0

OBOS Banken

Retur: OBOS-banken,
Pb. 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

9824

Sameiet Neuberggaten 7
Epost:
stabekk@sefbo.no

Dato 17.01.2024

Sidenr. 1 00982528798

Org.nr. NO 911986884 Foretaksregisteret

Telefon: 22865800

NEDBETALINGSPLAN

Lån nr. 9820.76.72467

LÅNEVILKÅR

Lånebeløp	kr 528.590,00
Låneform	Annuitet
Nominell rente f.t.	7,440 %
Ny rente fra 01.02.2024	7,590 %
Ny eff. rente 01.02.2024	8,020 %
Renteberegning	Etterskudd
Kapitalisering	Ved innbetaling
Løpetid	24 år og 2 mnd
Innfrielsesdato	29.02.2048
Første forfall	30.01.2024
Terminlengde	1 mnd
Terminbeløp	kr 3.933 frem til 01.02.2024
Terminomkostninger	kr 50
Utbetalingsdato	23.02.2018

Lånets øvrige nedbetalingsbetingelser er spesifisert på neste side.

Fortsetter på neste side

LÅNEFORLØP

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

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
30.01.2024	3.983	3.331	50		602	527.988
01.02.2024	NY ORDINÆR RENTESATS		:	7,590 %		
01.02.2024	ENDRING AV TERMINBELØPET TIL KR			3.984 (RENTER OG AVDRAG)		
29.02.2024	4.034	3.281	50		703	527.285
30.03.2024	4.034	3.280	50		704	526.581
30.04.2024	4.034	3.385	50		599	525.982
30.05.2024	4.034	3.273	50		711	525.271
30.06.2024	4.034	3.376	50		608	524.663
30.07.2024	4.034	3.265	50		719	523.944
30.08.2024	4.034	3.368	50		616	523.328
30.09.2024	4.034	3.364	50		620	522.708
30.10.2024	4.034	3.252	50		732	521.976
30.11.2024	4.034	3.356	50		628	521.348
30.12.2024	4.034	3.243	50		741	520.607
SUM 2024	48.357	39.774	600		7.983	520.607
30.01.2025	4.034	3.356	50		628	519.979
28.02.2025	4.034	3.135	50		849	519.130
30.03.2025	4.034	3.239	50		745	518.385
30.04.2025	4.034	3.341	50		643	517.742
30.05.2025	4.034	3.230	50		754	516.988
30.06.2025	4.034	3.333	50		651	516.337
30.07.2025	4.034	3.221	50		763	515.574
30.08.2025	4.034	3.324	50		660	514.914
30.09.2025	4.034	3.319	50		665	514.249
30.10.2025	4.034	3.208	50		776	513.473
30.11.2025	4.034	3.310	50		674	512.799
30.12.2025	4.034	3.199	50		785	512.014
SUM 2025	48.408	39.215	600		8.593	512.014
SUM 2026	48.408	38.540	600		9.268	502.746
SUM 2027	48.408	37.812	600		9.996	492.750
SUM 2028	48.408	37.030	600		10.778	481.972
SUM 2029	48.408	36.178	600		11.630	470.342
SUM 2030	48.408	35.265	600		12.543	457.799
SUM 2031	48.408	34.279	600		13.529	444.270
SUM 2032	48.408	33.220	600		14.588	429.682
SUM 2033	48.408	32.069	600		15.739	413.943
SUM 2034	48.408	30.831	600		16.977	396.966
SUM 2035	48.408	29.498	600		18.310	378.656
SUM 2036	48.408	28.063	600		19.745	358.911
SUM 2037	48.408	26.506	600		21.302	337.609
SUM 2038	48.408	24.833	600		22.975	314.634
SUM 2039	48.408	23.026	600		24.782	289.852

Fortsetter på neste side

Dato	Innbetaling	Renter	Omkostn.	Fors.	Avdrag	Saldo
SUM 2040	48.408	21.083	600		26.725	263.127
SUM 2041	48.408	18.978	600		28.830	234.297
SUM 2042	48.408	16.713	600		31.095	203.202
SUM 2043	48.408	14.268	600		33.540	169.662
SUM 2044	48.408	11.637	600		36.171	133.491
SUM 2045	48.408	8.789	600		39.019	94.472
SUM 2046	48.408	5.722	600		42.086	52.386
SUM 2047	48.408	2.415	600		45.393	6.993
SUM 2048	7.157	64	100		6.993	0
TOTAL	1.168.898	625.808	14.500		528.590	0

Innkalling - årsmøte

Sameiet Neuberggaten 7
Tid: 06.06.24 kl. 17:00
Sted: Hos Peter Svaar i oppgang A, 4 etg



Sefbo Forvaltning har endret navn til PHM Forvaltning

phm Forvaltning

phm Forvaltning

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Ordinært årsmøte i Sameiet Neuberggaten 7 vil avholdes 06.06.2024 kl. 17:00
Sted: Hos Peter Svaar i oppgang A, 4 etg

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

A. Valg av møteleder
B. Opptak av navnefortegnelse
C. Valg av referent og minst 1 seksjonseier til å underskrive protokollen
D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. REVISORS BERETNING

3. ÅRSREGNSKAP

4. INNKOMNE FORSLAG

A. Utbedring av vaskerommet
B. Støyende arbeider
C. Vedtektsendringer

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A. Valg av styreleder
B. Valg av styremedlem(mer)
C. Valg av varamedlem(mer)

Oslo, 28.05.2024

Styret i Sameiet Neuberggaten 7

INNSTILLING TIL SAKER

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster fremlegges på årsmøtet.

Sak 2: Revisors beretning

Revisors beretning ettersendes i forkant av årsmøte og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskap

Årsregnskapet følger vedlagt og anbefales godkjent. Budsjettet tas til orientering.

Sak 4: Innkomne forslag

A. Utbedring av vaskerom

Innkommet forslag fra Hanne Jordheim om å utbedre vaskerommet med oppgradering av tørketromler og vaskemaskiner.

Styrets forslag: Å kjøpe inn to nye tørketromler og to vaskemaskiner av den standarden som trengs for et fellesvaskeri vil koste så mye at de månedlige felleskostnadene må økes. Styret anser at vaskerirommet fungerer greit i dag. Det er 2 fungerende vaskemaskiner og 1 tørketrommel. Med tanke på antall brukere ser vi ikke behov for flere tiltak nå.

Vedtak: Det stemmes over med alminnelig flertall om oppgradering av tørketromler og vaskemaskiner skal vedtas.

B. Støyende arbeider

På sameiermøte i fjor ble tidsperioden man kan gjøre støyende arbeider strammet inn.
Det ble kun endret under punktet: *«Bygningsmessige arbeider som berører andre beboere»*

Under punktet *«Det skal være stille i leilighetene mellom kl. 23.00 og 07.00»*, står fortsatt de gamle tidsintervallene.

Hele setningen: *«Banking, saging, bruk av drill o.l. er ikke tillatt etter kl. 21.00. På søndager og helligdager skal aktivitetene ikke starte før kl. 12.00»*, fjernes da riktig tidsintervall står under punktet *«Bygningsmessige arbeider som berører andre beboere»*.

I tillegg legges dette inn under samme punkt:
«Det er ikke tillatt og ha åpne vinduer, balkongdører eller ytterdører under banking, saging, bruk av drill og annet støyende og sjenerende arbeid».

Vedtak: Styrets forslag til endringer av husordensreglene godkjennes med alminnelig flertallskrav.

C. Vedtektsendringer

1) § 7 Styret

I Sameiets nåværende vedtekter står det følgende i punkt 7 om styret:
«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minimum to styremedlemmer samt varamedlem».

Det foreslås å endre teksten til:
«Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minimum to styremedlemmer.
Hvis man har nok kandidater velges det også inn et varamedlem».

2) § 12 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Det foreslås å fjerne *«styrets årsberetning»* som en av sakene som skal behandles på årsmøte da det ihht endring i regnskapsloven fra og med 01.01.18 ikke lenger er et krav at et sameie må utarbeide.

Vedtak: Endringene godkjennes med 2/3 flertallskrav.

Sak 6: Valg

A. Eivind Krystad stiller til gjenvalg som styreleder for 1 år
B. Peter Svaar stiller til gjenvalg som styremedlem for 1 år
C. Nicolai Prebensen velges som styremedlem for 1 år
D. Valg av 1 varamedlem

Fullmakt

Undertegnede _____

Skriv med tydelige bokstaver

Gis herved _____

Skriv med tydelige bokstaver

Fullmakt til å stemme på mine vegne på årsmøte den_____ i boligselskap_____

NB! Fullmakt kan kun gis skriftlig, og det er kun seksjonseier eller eiere (i fellesskap) som kan gi fullmakt.

DATO: _____ UNDERSKRIFT: _____

Sameiet Neuberggaten 7

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter

Sameiet Neuberggaten 7

Resultatregnskap år 2023

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Fellesinntekter		1 112 054	977 568	1 120 000	1 120 000
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		21 108	24 000	0	0
Andre inntekter	1	153 573	186 840	230 000	230 000
Sum inntekter		**1 286 736**	**1 188 408**	**1 350 000**	**1 350 000**
Kostnader					
Lønn	2	68 460	68 460	77 000	72 000
Kommunale avgifter	3	282 679	241 084	269 000	334 129
Strøm og varme	4	77 270	84 285	100 000	65 000
TV og bredbånd		124 941	112 835	115 000	122 072
Andre driftskostnader	5	6 056	54 090	14 000	14 000
Vaktmester og renhold	6	64 020	60 450	56 000	58 800
Reparasjon og vedlikehold	7	4 070	56 960	60 000	60 500
Forretningsførsel og honorarer	8	81 869	84 400	79 000	68 500
Forsikring		67 756	144 700	181 000	199 100
Andre kostnader	9	12 928	11 993	6 000	6 000
Sum kostnader		**790 048**	**919 257**	**957 000**	**1 000 101**
Driftsresultat		**496 688**	**269 151**	**393 000**	**349 899**
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		-53 702	22 432	0	0
Finanskostnader		196 205	206 913	247 000	247 000
Sum finans	**10**	**-249 906**	**-184 481**	**-247 000**	**-247 000**
Resultat		**246 781**	**84 669**	**146 000**	**102 899**

Sameiet Neuberggaten 7

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		15 419	0
Andre fordringer		0	6 713
Forskuddsbetalte kostnader		103 320	194 618
Sum fordringer	**11**	**118 739**	**201 331**
Sum Bankinnskudd, kontanter ol		**470 792**	**427 020**
Sum omløpsmidler		**589 531**	**628 351**
Sum eiendeler		**589 531**	**628 351**

Sameiet Neuberggaten 7

Balanse 2023

	Note	2023	2022
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital	12	-4 009 066	-4 009 066
Årets resultat		246 781	0
Sum egenkapital		**-3 762 284**	**-4 009 066**
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner		4 323 795	4 435 230
Sum langsiktig gjeld		**4 323 795**	**4 435 230**
Leverandørgjeld		8 904	172 055
Forskudd fra kunder	13	4 089	14 048
Påløpte renter	13	1 434	1 434
Annen kortsiktig gjeld	13	13 594	14 650
Sum kortsiktig gjeld		**28 020**	**202 187**
Sum egenkapital og gjeld		**589 531**	**628 351**

OSLO,
Sameiet Neuberggaten 7

Eivind Krystad	Peter Svaar	Jan Erik Klepsland
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.
Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.
Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Fellesinntekter	47 610	72 576	0	0
Annen leieinntekt	30 240	114 264	230 000	230 000
Kabel-TV	75 723	0	0	0
Sum andre inntekter	**153 573**	**186 840**	**230 000**	**230 000**

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre	60 000	60 000	71 000	66 000
Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460	6 000	6 000
Sum lønnskostnader	**68 460**	**68 460**	**77 000**	**72 000**

Note 3 Kommunale avgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kom. avgifter	282 679	241 084	269 000	334 129
Sum kommunale avgifter	**282 679**	**241 084**	**269 000**	**334 129**

Note 4 Strøm og varme

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm	71 041	84 285	100 000	65 000
Strøm	6 229	0	0	0
Sum strøm og varme	**77 270**	**84 285**	**100 000**	**65 000**

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Brannsentral	3 814	15 758	0	0
Div driftskostnader	1 463	26 053	14 000	14 000
Uteområde	779	0	0	0
Internett- hjemmeside	0	1 813	0	0
NN	0	10 468	0	0
Sum andre kostnader	**6 056**	**54 090**	**14 000**	**14 000**

Note 6 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renhold	61 385	54 480	50 000	52 500
Renhold matter	2 635	5 970	6 000	6 300
Sum vaktmester og renhold	**64 020**	**60 450**	**56 000**	**58 800**

Note 7 Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold VVS	3 300	0	10 000	10 500
Vedlikehold elektro	0	722	0	0
Reparasjon og vedlikehold	0	56 238	0	0
Reparasjon og vedlikehold annet	770	0	50 000	50 000
Sum vedlikehold	**4 070**	**56 960**	**60 000**	**60 500**

Note 8 Honorarer

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	11 478	0	6 000	6 000
Forretningsførsel	66 961	58 980	63 000	52 500
Honorar for juridisk bistand	0	20 313	0	0
Honorar annet	3 430	5 107	10 000	10 000
Sum honorar	**81 869**	**84 400**	**79 000**	**68 500**

Note 9 Andre kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Datakostnader	2 483	2 180	4 110	4 110
Porto	100	0	0	0
Kontingent, ikke	1 990	1 890	1 890	1 890
NN	1	0	0	0
Øreavrunding	-1	0	0	0
Bank	8 285	7 923	0	0
Annen kostnad,	70	0	0	0
Sum andre kostnader	**12 928**	**11 993**	**6 000**	**6 000**

Note 10 Finans

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Annen renteinntekt	-22 734	6 145	0	0
Annen renteinntekt 1	239	262	0	0
Renter og purregebyr kunder	-47 240	0	0	0
Annen finansinntekt	16 033	16 024	0	0
Sum finansinntekter	**-53 702**	**22 432**	**0**	**0**
Renter Obos 68231	181 824	181 529	247 000	247 000
Renter Obos 72467	13 826	25 384	0	0
Morarente og purregebyr	555	0	0	0
Sum finanskostnader	**196 205**	**206 913**	**247 000**	**247 000**
Sum finans	**-249 906**	**-184 481**	**-247 000**	**-247 000**

Boligselskapets eiendom avskrives ikke. Eiendommen ble finansiert med obligasjonsinnskudd som står som gjeld i regnskapet.

Note 11 Fordringer
Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Kundefordringer	11 330	-14 048
Forskudd kunder	4 089	14 048
Sum kundefordringer	**15 419**	**0**
Andre kortsiktige fordringer	0	6 713
Sum andre kortsiktige fordringer	**0**	**6 713**
Forskuddsbetalte kostnader	8 462	32 004
Forskuddsbetalt forsikring	94 858	162 614
Sum andre fordringer	**103 320**	**194 618**
Sum fordringer	**118 739**	**201 331**

Utestående fordringer er gjennomgått. Boligselskapet behøver ikke å regne med fremtidige tap på disse. Av den grunn er det ikke foretatt noen tapsavsetninger.

Note 12 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Egenkapital 01.01	-4 009 066	0
Årets resultat	246 781	84 669
Egenkapital 31.12	**-3 762 284**	**84 669**

Indyividuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldløsning som behandlig av individuell nedbetaling.
Denne løsningen innebærer at opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapet regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvige avdragene over lånts løpetid.
Gjelden er pantsatt og bokført verdi av eiendelene som er pantsatt.

Note 13 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Forskudd fra kunder	4 089	0
Påløpt rente	1 434	1 434
Sum annen kortsiktig gjeld	**5 523**	**1 434**

Note 14 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**426 164**	**0**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	246 781	84 669
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-111 435	4 435 230
B. Årets endring i disponible midler	135 346	4 519 899
C. Disponible midler 31.12	**561 511**	**4 519 899**

I hht regnskapslovens bestemmelser, skal ikke avdrag utgiftsføres over resultatregnskapet. I stedet skal avdrag synliggjøres i note over disponible midler.

Med disponible midler forstås omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Disponible midler er inklusive vedlikeholds avsetningen, jfr.egen note.

HUSORDENSREGLER
FOR SAMEIET NEUBERGGATEN 7

Oppdatert 02.06.2023

1. Avfall skal kun legges i søppelkassene, det som står utenfor hentes ikke

Søppel og andre uønskede ting skal ikke settes igjen på fellesarealene eller midlertidig plasseres i trappeoppgangene. Materialer etter oppussing må raskt fjernes etter endt arbeid av den beboer det gjelder, og ikke settes igjen ved siden av søppelkassene.

2. Det skal være stille i leilighetene mellom kl. 23.00 og 07.00

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer naboene ved for eksempel bruk av høy musikk, også utenfor denne tiden. Dette gjelder også som hovedregel i helgene.

Banking, saging, bruk av drill o.l. er ikke tillatt etter kl. 21.00. På søndager og helligdager skal aktivitetene ikke starte før kl. 12.00. Det skal gis nabovarsel med lapp på oppslagtavlen ved støyende aktiviteter som strekker seg over flere dager eller ved fest.

3. Bygningsmessige arbeider som berører andre beboere

Bygningsmessige arbeider som berører andre beboere, for eksempel oppussing av bad og/eller avstenging av vann og elektrisitet skal på forhånd nabovarsles og meldes til styret. Banking, saging, bruk av drill og annet støyende og sjenerende arbeid er ikke tillatt før klokken 08.30 og etter kl. 21.00. På søndager og helligdager er støyende arbeid ikke tillatt.

4. All oppbevaring skal skje inne i leiligheten eller i boden (jf. brannforskrifter)

Trappeoppgangene (også baktrapp 7A) fungerer som rømningsvei ved brann, og det skal ikke settes joggesko, søppelposer, møbler, materialer eller liknende utenfor inngangsdøren eller andre steder i trapperommet. Det er strengt forbudt å oppbevare gassbeholdere i kjellerboder eller i loftsboder.

5. Vaskemaskin/tørketrommel skal kun benyttes mellom kl. 07.00 og 23.00

Siste vaskemaskin igangsettes senest kl. 21.00 av hensyn til beboere i første etasje, da et vanlig vaskeprogram tar én time og 50 minutter.

Ved bruk av fellesvaskeriet skal lofilteret renses og vannbeholderen tømmes hver gang etter bruk Tørketromlene skal aldri være mer enn halvfulle som tilsvarer klær fra én vaskemaskin, da er tørketiden ca. én time og 50 min.

Klær skal hentes umiddelbart. Klær som ikke fjernes innen en uke, blir automastisk kastet.

6. Styret skal ha kjent adresse til alle seksjonseiere

Ved utleie er det seksjonseiers plikt å informere styret om hvem som til enhver tid benytter den aktuelle seksjonen og at leietaker har lest og forstått sameiets vedtekter og husordensregler.

Beboer er selv ansvarlig for at disse husordensregler blir overholdt av andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen.

7. Beboere ordner selv nytt ringeklokke- og postkasseskilt ved innflytting

Ta med det gamle skiltet for størrelse og type til Lås og Nøkkel i Neuberggaten 21:
AS Servicesentralen Lås og Nøkkel, Neuberggaten 21, 0367 Oslo, telefon 22 60 60 60. Alle postkasseskilt og ringeklokkeskilt ved inngangsparti skal byttes ved eier/beboer skifte. Ved usikkerhet vedrørende gjeldene standard, kontaktes styre.

8. Ta kontakt med styret ved utskifting/maling av vinduer og inngangsdør til leiligheter

Utvendig oppussing skal skje etter en samlet plan. Ved utskifting eller maling av vinduer/dører er det viktig at disse er så like de originale som mulig når det gjelder type og fargekode. Nye vinduene skal være av type ”Frekhaug” og være malt i tjærebrunt. Styret skal godkjenne endelig utskifting med hensyn til type og utførelse, før arbeidet igangsettes.

9. Henvendelser angående forsikringsskader og/eller forsikringsbevis

Alle henvendelser ang. forsikringsskader rettes til OBOS, telefon 22 86 55 00, eller e-post til forsikring@obos.no

Alle henvendelser ang. forsikringsbevis rettes til OBOS Eiendomsforvaltning AS, telefon 02333, eller e-post til oef@obos.no

10. Følg med på oppslagtavlene

Følg alltid med på oppslagtavlen ved postkassene i din trappeoppgang for viktig informasjon fra styret og andre beboere.

11. Husdyrhold

Det er tillatt med husdyr, så fremt dette ikke medfører sjenanse for øvrige beboere. Ved anskaffelse av husdyr skal det søkes om skriftlig samtykke fra styret. Det er dog ikke tillatt med reptiler.

12. Røyking i fellesarealet er ikke tillatt

Røyking i trappeoppgang og gårdsrom er forbudt. Røykere henvises til bakhagen, hvor det er utplassert askebeger.

13. Omlegging/ombygging av gulv og himling

Ved omlegging/ombygging av gulv eller himling inne i seksjonene oppfordres det til å vurdere løsninger som gir ekstra støydemping

14. Omlegging/ombygging av gulv og himling

Ved omlegging/ombygging av gulv eller himling inne i seksjonene oppfordres det til å vurdere løsninger som gir ekstra støydemping

VEDTEKTER

FOR SAMEIET NEUBERGGATEN 7

Vedtatt på sameiermøte 02.06 2023.

Endret på sameiermøte 3. april 2014 (lagt til § 18b)
Endret på eks.ord. sameiermøte 30. september 2014 (Tillegg til § 7)
Endret på sameiermøte 24.03.2015 (Tillegg til §4)
Endret på sameiermøte 31.03.2016 (Tillegg §4 H, endret §16) Endret på årsmøte 06.05.2019 (Endret §10, første avsnitt)
Endret på sameiermøte 01.06.2023 (lagt til § 4 i, j og tillegg § 4 c)

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet Neuberggaten 7 (heretter sameiet) med organisasjonsnr. 982 528 798 har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 26 boligseksjoner og én næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 6. mars 1972.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av sameiet med adresse Neuberggt. 7, 0367 Oslo, gnr 215, bnr 242 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Organisering av sameiet, råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen med tilhørende boder og balkonger/terrasser. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Planer om både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret for godkjennelse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi styret adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3. Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Leiligheter i oppgang B og C har tilførsel av varmt vann fra felles bereder i kjeller. Forbruket belastes via fellesinnbetalingene hver måned. Det er installert egen strømmåler for varmtvannsberederne. Det er styrets ansvar at de totale innbetalingene, som del av husleie, avstemmes. Dette for å unngå at seksjonene over- eller underfaktureres forbruket. Sameiet er ansvarlig for vedlikehold og utskiftning når dette er nødvendig.

§ 4. Vedlikehold § 4 a. Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Sameiet er ansvarlig for det elektriske anlegget i fellesarealene og til seksjonens hovedinntak. Seksjonseieren er selv ansvarlig for det elektriske anlegget i sin seksjon. Egenandel ved utvist skyld kan kreves betalt av seksjonseier ved forsikringsdekkende skade.

§ 4 b. Ytre vedlikehold

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Utskiftninger av inngangsdører og vinduer i seksjonene skal bekostes av seksjonseier. Utskiftingene skal forhåndsgodkjennes av styret, jf. husordensreglene pkt. 8.

§ 4 c. Balkong/terrasse

Seksjonseiere som har balkong/terrasse tilknyttet sin seksjon, må selv sørge for fortløpende vedlikehold av denne, herunder snørydding, rensing av avløp og annet som kan føre til fukt/råte og andre skader i bygningsmassen. Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige inngrep av noen art uten først å ha innhentet styrets, eventuelt årsmøtets samtykke. Seksjonseier holdes helt eller delvis ansvarlig for skade og/eller ulempe som følge av mangelfullt vedlikehold. Dersom det er styrets oppfatning at forsømmelsen kan tilskrives seksjonseieren, har de anledning til å leie inn objektiv fagekspert for en vurdering av årsakssammenheng. Kostnadene ved en slik fagmessigvurdering skal dekkes av seksjonseier dersom styret ser det betimelig. Dersom fagekspert ikke finner bevis for forsømmelse fra seksjonseiers side skal sameiet dekke kostnadene. Hvis man derimot finner bevis for forsømmelse skal seksjonseier dekke kostnadene. Fagekspertens konklusjon bør så langt det er mulig taes til følge. På årsmøte har seksjonseier full rett til å legge frem sitt syn, det gis videre en uforbeholden talerett til seksjonseiers eventuelle representanter. Dersom det i etterkant kommer opp forhold som var ukjent på tidspunktet da konklusjonene ble tatt, vil disse kunne bli revurdert.

Det er ikke tillatt med bruk av kullgrill eller engangsgrill på balkong eller terrasser. Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill.

Eksklusiv bruksrett forhindrer ikke sameiets rett og plikt til nødvendig ettersyn og vedlikehold av bygningsmassen.

§ 4 d. Dugnadsdeltakelse

Seksjonseierne er solidarisk ansvarlige for vedlikehold av de øvrige fellesarealene. Enhver sameier har plikt til å møte til, samt gjennomføre dugnad, etter nærmere beskjed fra styret. Unnlater sameier å gjøre dette, må denne betale et beløp fastsatt av styret. Dette gjelder også for person som seksjonseier eventuelt måtte leie ut eller låne seksjonen til. Det er seksjonseiers ansvar å gjøre leier oppmerksom på dette. Skulle en seksjonseier ikke ha mulighet til å møte selv, må han/hun snarest meddele styret, for dermed å avtale nytt tidspunkt for tildeling av arbeidsoppgaver. Sameier kan også sende en annen fra husstanden i sitt sted. Vedkommende må være arbeidsfør.

§ 4 e. Gass/propan installasjoner

Det er ikke lov til å installere stekeplater, ovn eller peis som bruker propan eller annen type energigass, som brensel. Av sikkerhetsmessige årsaker (jf. Forskrifter fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap) er det videre forbudt å oppbevare gassbeholdere i kjeller eller på loft. Dette gjelder også gassbeholdere for bærbare gassgriller. Årsaken til totalforbudet er sikkerheten til de øvrige beboerne, med hensyn til den ekstra eksplosjons- og brannrisikoen slike objekter medfører.

§ 4 f. Ildsted

Seksjonseiere som ønsker å installere nytt ildsted må søke styret om tillatelse. Dette for å sikre at nye ildsteder kobles til et rehabilitert pipeløp og ikke f.eks. en avtrekkskanal. Ildsted må monteres i henhold til gjeldende regler og kontrolleres for avstand til brennbart materiale. Gruepeis tillates ikke ved nyinstallasjon da disse stjeler pipekapasitet fra øvrige tilkoblede seksjoner.

§ 4 g. Elektrisk anlegg

Seksjonseiere som ønsker å oppgradere hovedsikring til egen seksjon må søke styret om tillatelse. Dette fordi strømkapasiteten inn til bygget er begrenset, og en oppgradering i en seksjon vil kunne resultere i mindre kapasitet til resterende seksjoner.

§ 4 h. Ansvar for utrykning ved falsk brannalarm

Kostnader ved utrykning fra brannvesenet som følge av falsk alarm i brannalarmanlegget vil belastes den ansvarlige seksjon

§ 4 i. Korttidsutleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn per år er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende

§ 4 j. Hyblifisering

Ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning krever samtykke fra årsmøtet med to tredels flertall.

§ 5. Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. Registrering av sameiere/beboere

Erverver og eventuell(e) leietaker(e) av seksjon må meldes til styret for registrering. Ved utleie er det seksjonseiers plikt å informere styret om hvem som til enhver tid benytter den aktuelle seksjonen.

Ved utleie/utlån av seksjon plikter seksjonseier å påse at beboer har lest og forstått sameiets vedtekter og husordensregler.

§ 7. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minimum to styremedlemmer samt varamedlem. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret bør bestå av representanter fra hver av sameiets oppganger (A, B og C)

§ 8. Styrets myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret kan gi prokura.

§ 9. Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10. Om sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som

til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. I sameiet har hver seksjon én stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11. Innkalling til sameiermøtet

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Innkallingen, vedlagt styrets årsberetning, regnskap og eventuelle forslag til avstemming skal sendes alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- konstituering
- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående og budsjett for inneværende kalenderår
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13. Møteledelse og flertallskrav

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,

- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold (påkostninger), når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14. Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16. Mislighold

Hvis en sameier eller leietaker til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17. Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, oppsetting av parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og/eller etter forutgående godkjenning av styret. Bygningsmessige endringer – innvendig som utvendig – må forhåndsgodkjennes av styret. Installasjon av varmepumper og tilsvarende innretninger som kan avgi støy og/eller krever inngrep i bygningskroppen krever samtykke fra årsmøtet med to tredels flertall.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal søker eller styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Samtidig skal det alltid innhentes en bygningsmessig konsekvensutredning foretatt av en objektiv fagekspert (for eksempel Sintef/OPAK), slik at beslutningstagerne får et fullverdig grunnlag for å trekke sine konklusjoner. Utredningen skal legges frem før votering. Styret i sameiet godkjenner det endelige valget av fagekspert, men er ikke pliktig til å følge vedkommendes konklusjoner. Søker er selv ansvarlig for å dekke alle utgifter som følge av behovet for en objektiv fagvurdering.

§ 18 b. Forbud mot utbygging av loft.

Resterende råloft, inkludert boder, skal ikke endre bruksformål. Arealet kan ikke selges eller bygges om til annet formål enn det er i dag eller implementeres i eksisterende leiligheter.

§ 19. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20. Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

VEDTEKTER

FOR SAMEIET NEUBERGGATEN 7

Vedtatt på sameiermøte 24.03 2009.

Endret på sameiermøte 3. april 2014 (lagt til § 18b)
Endret på eks.ord. sameiermøte 30. september 2014 (Tillegg til § 7)
Endret på sameiermøte 24.03.2015 (Tillegg til §4)
Endret på sameiermøte 31.03.2016 (Tillegg §4 H, endret §16)
Endret på årsmøte 06.05.2019 (Endret §10, første avsnitt)

§ 1. Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet Neuberggaten 7 (heretter sameiet) med organisasjonsnr. 982 528 798 har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 26 boligseksjoner og én næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 6. mars 1972.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av sameiet med adresse Neuberggt. 7, 0367 Oslo, gnr 215, bnr 242 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. Organisering av sameiet, råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen med tilhørende boder og balkonger/terrasser. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Planer om både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret for godkjennelse.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi styret adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3. Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Leiligheter i oppgang B og C har tilførsel av varmt vann fra felles bereder i kjeller. Forbruket belastes via fellesinnbetalingene hver måned. Det er installert egen strømmåler for varmtvannsbererderne. Det er styrets ansvar at de totale innbetalingene, som del av husleie, avstemmes. Dette for å unngå at seksjonene over- eller underfaktureres forbruket. Sameiet er ansvarlig for vedlikehold og utskiftning når dette er nødvendig.

§ 4. Vedlikehold

§ 4 a. Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Sameiet er ansvarlig for det elektriske anlegget i fellesarealene og til seksjonens hovedinntak. Seksjonseieren er selv ansvarlig for det elektriske anlegget i sin seksjon. Egenandel ved utvist skyld kan kreves betalt av seksjonseier ved forsikringsdekkende skade.

§ 4 b. Ytre vedlikehold

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar. Utskiftninger av inngangsdører og vinduer i seksjonene skal bekostes av seksjonseier. Utskiftingene skal forhåndsgodkjennes av styret, jf. husordensreglene pkt. 8.

§ 4 c. Balkong/terrasse

Seksjonseiere som har balkong/terrasse tilknyttet sin seksjon, må selv sørge for fortløpende vedlikehold av denne, herunder snørydding, rensing av avløp og annet som kan føre til fukt/råte og andre skader i bygningsmassen. Det er ikke tillatt å foreta bygningsmessige inngrep av noen art uten først å ha innhentet styrets, eventuelt årsmøtets samtykke. Seksjonseier holdes helt eller delvis ansvarlig for skade og/eller ulempe som følge av mangelfullt vedlikehold. Dersom det er styrets oppfatning at forsømmelsen kan tilskrives seksjonseieren, har de anledning til å leie inn objektiv fagekspert for en vurdering av årsakssammenheng. Kostnadene ved en slik fagmessigvurdering skal dekkes av seksjonseier dersom styret ser det betimelig. Dersom fagekspert ikke finner bevis for forsømmelse fra seksjonseiers side skal sameiet dekke kostnadene. Hvis man derimot finner bevis for forsømmelse skal seksjonseier dekke kostnadene. Fagekspertens konklusjon bør så langt det er mulig taes til følge. På årsmøte har seksjonseier full rett til å legge frem sitt syn, det gis videre en uforbeholden talerett til seksjonseiers eventuelle representanter. Dersom det i etterkant kommer opp forhold som var ukjent på tidspunktet da konklusjonene ble tatt, vil disse kunne bli revurdert.

Eksklusiv bruksrett forhindrer ikke sameiets rett og plikt til nødvendig ettersyn og vedlikehold av bygningsmassen.

§ 4 d. Dugnadsdeltakelse

Seksjonseierne er solidarisk ansvarlige for vedlikehold av de øvrige fellesarealene. Enhver sameier har plikt til å møte til, samt gjennomføre dugnad, etter nærmere beskjed fra styret. Unnlater sameier å gjøre dette, må denne betale et beløp fastsatt av styret. Dette gjelder også for person som seksjonseier eventuelt måtte leie ut eller låne seksjonen til. Det er seksjonseiers ansvar å gjøre leier oppmerksom på dette. Skulle en seksjonseier ikke ha mulighet til å møte selv, må han/hun snarest meddele styret, for dermed å avtale nytt tidspunkt for tildeling av arbeidsoppgaver. Sameier kan også sende en annen fra husstanden i sitt sted. Vedkommende må være arbeidsfør.

§ 4 e. Gass/propan installasjoner

Det er ikke lov til å installere stekeplater, ovn eller peis som bruker propan eller annen type energigass, som brensel. Av sikkerhetsmessige årsaker (jf. Forskrifter fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap) er det videre forbudt å oppbevare gassbeholdere i kjeller eller på loft. Dette gjelder også gassbeholdere for bærbare gassgriller. Årsaken til totalforbudet er sikkerheten til de øvrige beboerne, med hensyn til den ekstra eksplosjons- og brannrisikoen slike objekter medfører.

§ 4 f. Ildsted

Seksjonseiere som ønsker å installere nytt ildsted må søke styret om tillatelse. Dette for å sikre at nye ildsteder kobles til et rehabilitert pipeløp og ikke f.eks. en avtrekkskanal. Ildsted må monteres i henhold til gjeldende regler og kontrolleres for avstand til brennbart materiale. Gruepeis tillates ikke ved nyinstallasjon da disse stjeler pipekapasitet fra øvrige tilkoblede seksjoner.

§ 4 g. Elektrisk anlegg

Seksjonseiere som ønsker å oppgradere hovedsikring til egen seksjon må søke styret om tillatelse. Dette fordi strømkapasiteten inn til bygget er begrenset, og en oppgradering i en seksjon vil kunne resultere i mindre kapasitet til resterende seksjoner.

§ 4 h. Ansvar for utrykning ved falsk brannalarm

Kostnader ved utrykning fra brannvesenet som følge av falsk alarm i brannalarmanlegget vil belastes den ansvarlige seksjon

§ 5. Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves sammen med den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. Registrering av sameiere/beboere

Erverver og eventuell(e) leietaker(e) av seksjon må meldes til styret for registrering. Ved utleie er det seksjonseiers plikt å informere styret om hvem som til enhver tid benytter den aktuelle seksjonen.

Ved utleie/utlån av seksjon plikter seksjonseier å påse at beboer har lest og forstått sameiets vedtekter og husordensregler.

§ 7. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og minimum to styremedlemmer samt varamedlem. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret bør bestå av representanter fra hver av sameiets oppganger (A, B og C)

§ 8. Styrets myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret kan gi prokura.

§ 9. Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10. Om sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. I sameiet har hver seksjon én stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 11. Innkalling til sameiermøtet

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Innkallingen, vedlagt styrets årsberetning, regnskap og eventuelle forslag til avstemming skal sendes alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12. Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- konstituering
- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående og budsjett for inneværende kalenderår
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 13. Møteledelse og flertallskrav

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

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold (påkostninger), når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14. Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16. Mislighold

Hvis en sameier eller leietaker til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge seksjonseier å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17. Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, oppsetting av parabolantenner, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og/eller etter forutgående godkjenning av styret. Bygningsmessige endringer – innvendig som utvendig – må forhåndsgodkjennes av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal søker eller styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse. Samtidig skal det alltid innhentes en bygningsmessig konsekvensutredning foretatt av en objektiv fagekspert (for eksempel Sintef/OPAK), slik at beslutningstagerne får et fullverdig grunnlag for å trekke sine konklusjoner. Utredningen skal legges frem før votering. Styret i sameiet godkjenner det endelige valget av fagekspert, men er ikke pliktig til å følge vedkommendes konklusjoner. Søker er selv ansvarlig for å dekke alle utgifter som følge av behovet for en objektiv fagvurdering.

§ 18 b. Forbud mot utbygging av loft.

Resterende råloft, inkludert boder, skal ikke endre bruksformål. Arealet kan ikke selges eller bygges om til annet formål enn det er i dag eller implementeres i eksisterende leiligheter.

§ 19. Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20. Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker overfor tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

HUSORDENSREGLER
FOR SAMEIET NEUBERGGATEN 7

Oppdatert 31.03.20016

1. Avfall skal kun legges i søppelkassene, det som står utenfor hentes ikke

Søppel og andre uønskede ting skal ikke settes igjen på fellesarealene eller midlertidig plasseres i trappeoppgangene. Materialer etter oppussing må raskt fjernes etter endt arbeid av den beboer det gjelder, og ikke settes igjen ved siden av søppelkassene.

2. Det skal være stille i leilighetene mellom kl. 23.00 og 07.00

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer naboene ved for eksempel bruk av høy musikk, også utenfor denne tiden. Dette gjelder også som hovedregel i helgene.

Banking, saging, bruk av drill o.l. er ikke tillatt etter kl. 21.00. På søndager og helligdager skal aktivitetene ikke starte før kl. 12.00. Det skal gis nabovarsel med lapp på oppslagtavlen ved støyende aktiviteter som strekker seg over flere dager eller ved fest.

3. Bygningsmessige arbeider som berører andre beboere

Bygningsmessige arbeider som berører andre beboere, for eksempel oppussing av bad og/eller avstenging av vann og elektrisitet skal på forhånd nabovarsles og meldes til styret.

4. All oppbevaring skal skje inne i leiligheten eller i boden (jf. brannforskrifter)

Trappeoppgangene (også baktrapp 7A) fungerer som rømningsvei ved brann, og det skal ikke settes joggesko, søppelposer, møbler, materialer eller liknende utenfor inngangsdøren eller andre steder i trapperommet. Det er strengt forbudt å oppbevare gassbeholdere i kjellerboder eller i loftsboder.

5. Vaskemaskin/tørketrommel skal kun benyttes mellom kl. 07.00 og 23.00

Siste vaskemaskin igangsettes senest kl. 21.00 av hensyn til beboere i første etasje, da et vanlig vaskeprogram tar én time og 50 minutter.

Ved bruk av fellesvaskeriet skal lofilteret renses og vannbeholderen tømmes hver gang etter bruk Tørketromlene skal aldri være mer enn halvfulle som tilsvarer klær fra én vaskemaskin, da er tørketiden ca. én time og 50 min.

Klær skal hentes umiddelbart. Klær som ikke fjernes innen en uke, blir automastisk kastet.

6. Styret skal ha kjent adresse til alle seksjonseiere

Ved utleie er det seksjonseiers plikt å informere styret om hvem som til enhver tid benytter den aktuelle seksjonen og at leietaker har lest og forstått sameiets vedtekter og husordensregler.

Beboer er selv ansvarlig for at disse husordensregler blir overholdt av andre personer som han/hun har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen.

7. Beboere ordner selv nytt ringeklokke- og postkasseskilt ved innflytting

Ta med det gamle skiltet for størrelse og type til Lås og Nøkkel i Neuberggaten 21:
AS Servicesentralen Lås og Nøkkel, Neuberggaten 21, 0367 Oslo, telefon 22 60 60 60. Alle postkasseskilt og ringeklokkeskilt ved inngangsparti skal byttes ved eier/beboer skifte. Ved usikkerhet vedrørende gjeldene standard, kontaktes styre.

8. Ta kontakt med styret ved utskifting/maling av vinduer og inngangsdør til leiligheter

Utvendig oppussing skal skje etter en samlet plan. Ved utskifting eller maling av vinduer/dører er det viktig at disse er så like de originale som mulig når det gjelder type og fargekode. Nye vinduene skal være av type ”Frekhaug” og være malt i tjærebrunt. Styret skal godkjenne endelig utskifting med hensyn til type og utførelse, før arbeidet igangsettes.

9. Henvendelser angående forsikringsskader og/eller forsikringsbevis

Alle henvendelser ang. forsikringsskader rettes til OBOS, telefon 22 86 55 00, eller e-post til forsikring@obos.no

Alle henvendelser ang. forsikringsbevis rettes til OBOS Eiendomsforvaltning AS, telefon 02333, eller e-post til oef@obos.no

10. Følg med på oppslagtavlene

Følg alltid med på oppslagtavlen ved postkassene i din trappeoppgang for viktig informasjon fra styret og andre beboere.

11. Husdyrhold

Det er tillatt med husdyr, så fremt dette ikke medfører sjenanse for øvrige beboere. Ved anskaffelse av husdyr skal det søkes om skriftlig samtykke fra styret. Det er dog ikke tillatt med reptiler.

12. Røyking i fellesarealet er ikke tillatt

Røyking i trappeoppgang og gårdsrom er forbudt. Røykere henvises til bakhagen, hvor det er utplassert askebeger.

13. Omlegging/ombygging av gulv og himling

Ved omlegging/ombygging av gulv eller himling inne i seksjonene oppfordres det til å vurdere løsninger som gir ekstra støydemping

14. Omlegging/ombygging av gulv og himling

Ved omlegging/ombygging av gulv eller himling inne i seksjonene oppfordres det til å vurdere løsninger som gir ekstra støydemping

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sofie K. M. Heggelund
NEUBERGGATA 7C

Dato: 02.04.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86508990
8420401

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.215 BNR. 242

Vi viser til bestilling av 20250402 for NEUBERGGATA 7C.

GNR. 215 BNR. 242

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 30.06.1898.

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

733 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

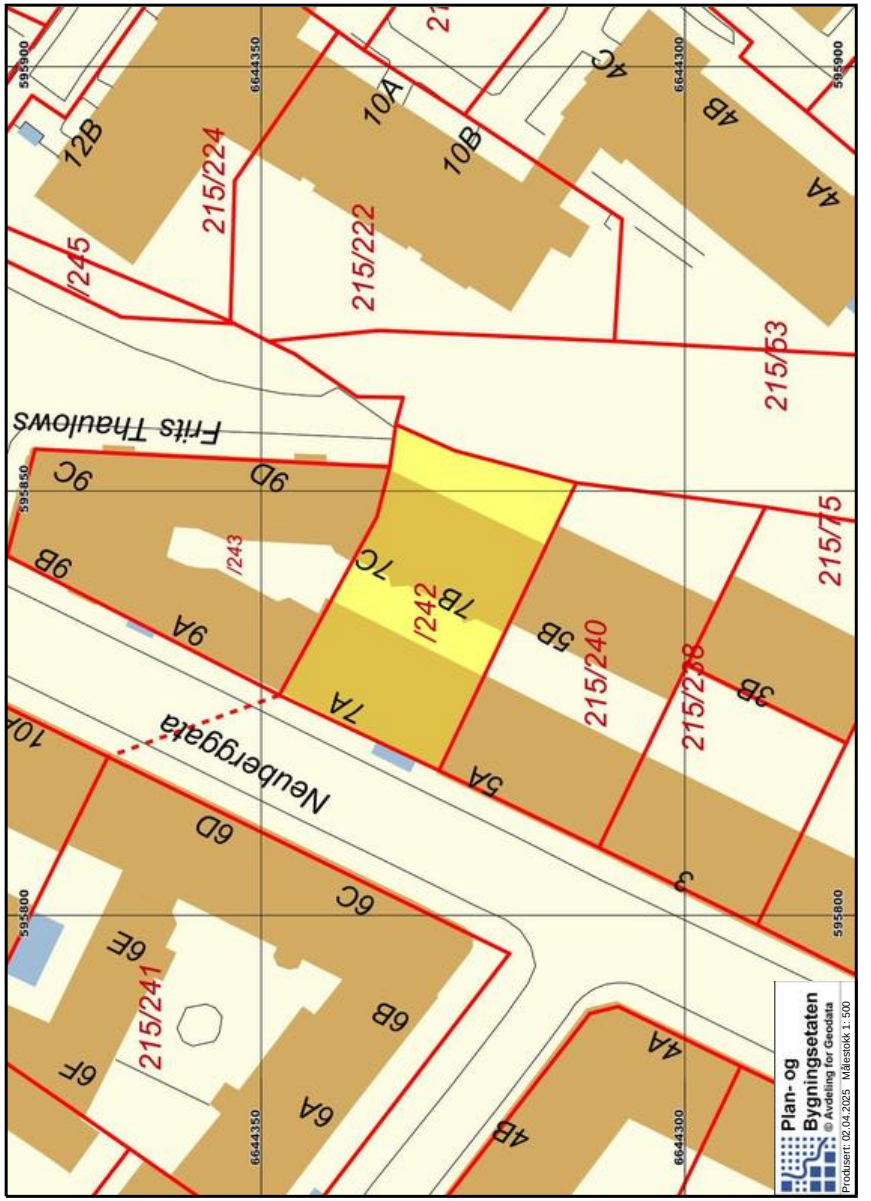
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



V. D. J.-No. 409 / 98
1 Bilag.

0598/98 = 9497/95 · 444/98

Anmeldelse
Erklæring
6 Tegninger
2/10 2 ekstr. Tegninger

1012/98

Expeditions-Dokument No 1

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 7 Neubyggaden.

Indleveret 29 Aug. 98. Attesteret 6te December 1899.

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 Servitutter o. s. v. er noget at bemærke.

Kristiania den 30 Aug. 98

J. Chr. Lindhaus Fører
M. Arneberg.

676/98

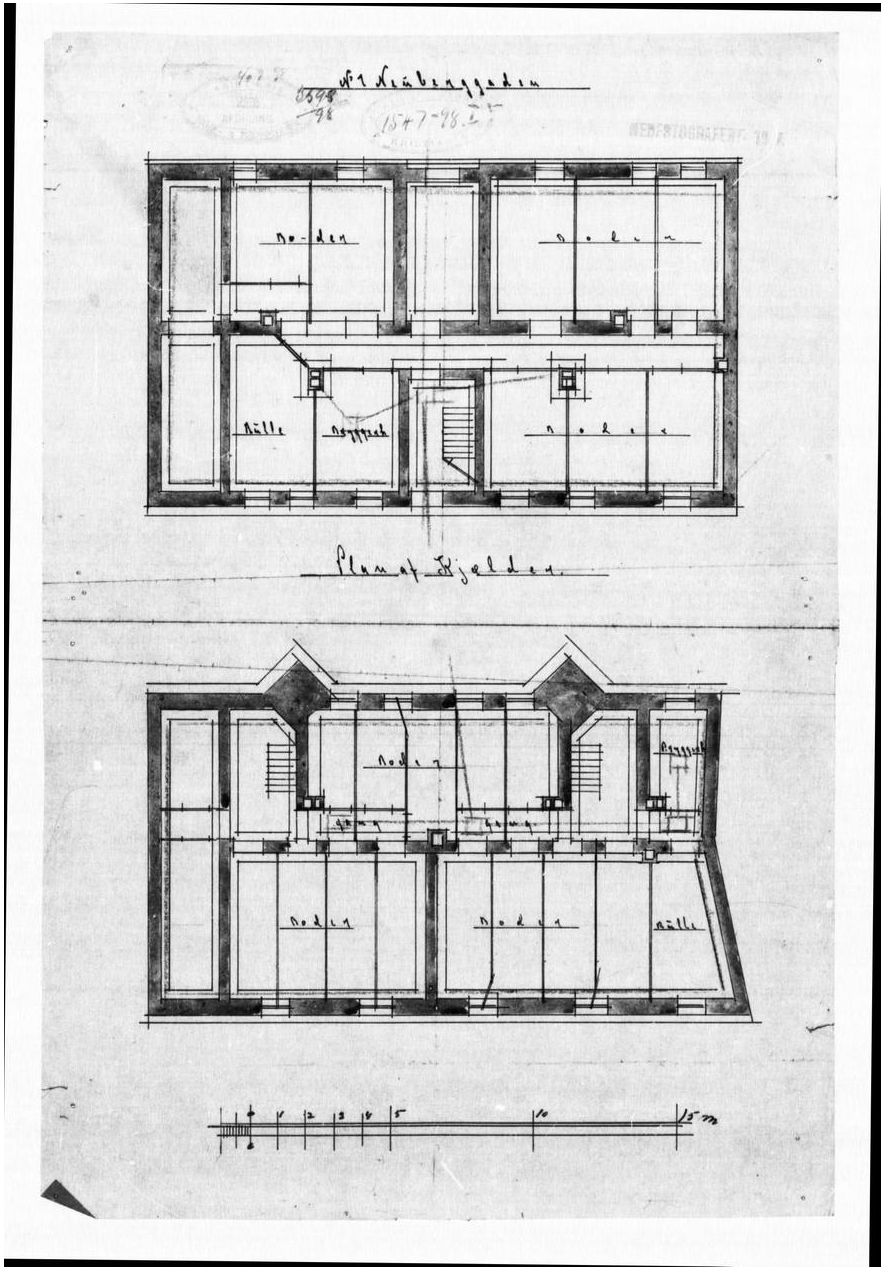
Intet at bemærke.
Kra 3/8-98.
Hjalmar Folch

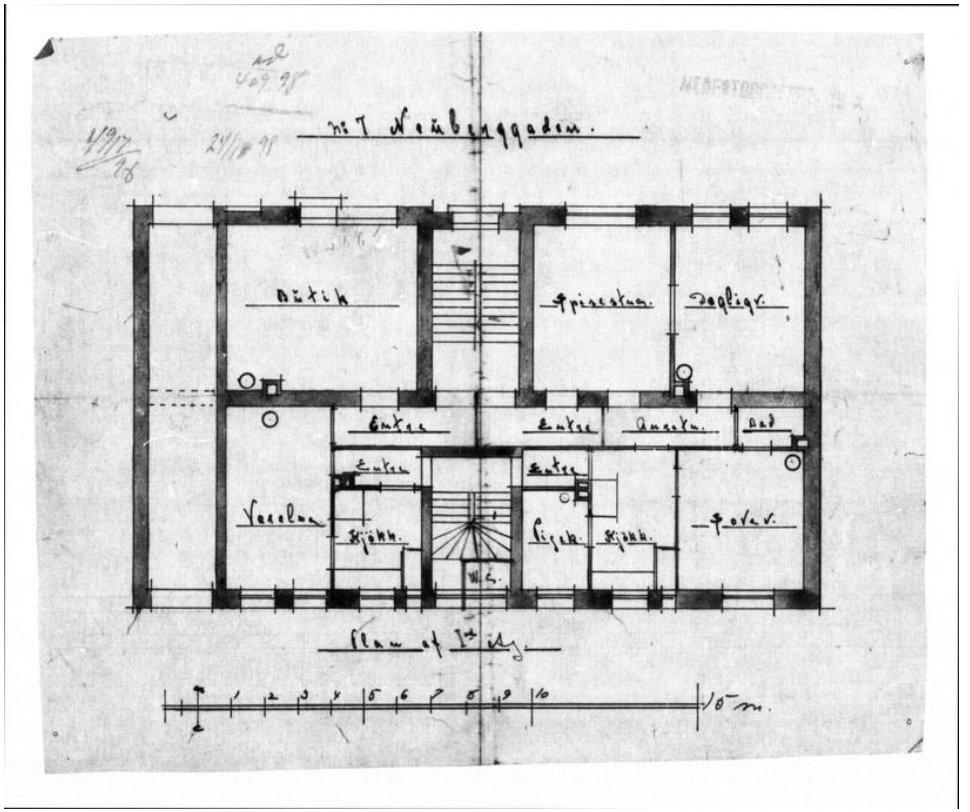
793/98

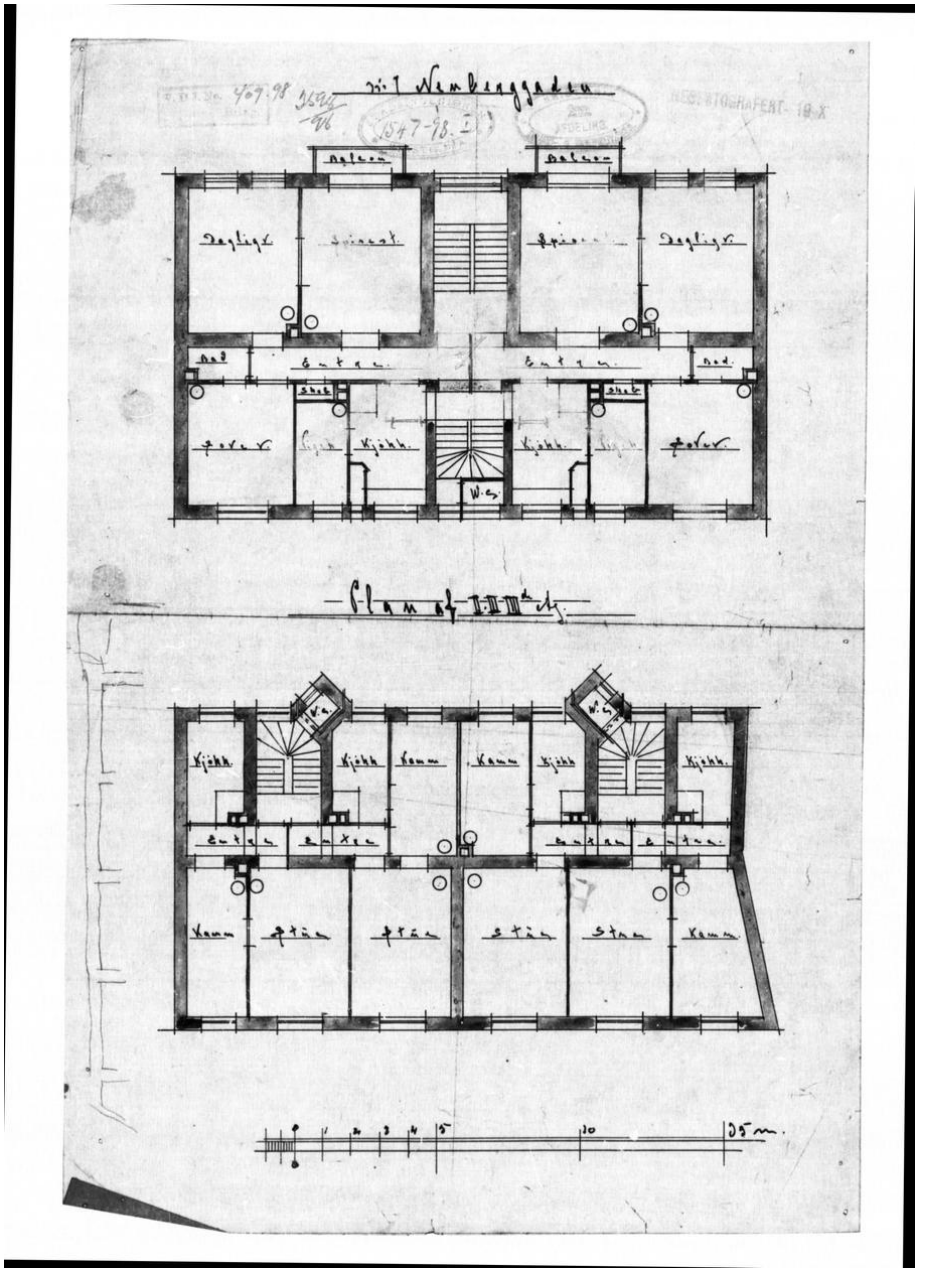
Intet at bemærke. Gadens Bredde er 15,70 m.
d. 2/9 1898
Theodor Gallis.

Oversendes den øvede Sundhedskommission.
Kr. 2/9 98.
J. Chr. Lindhaus Fører
M. Arneberg.

Klosetgrubene maa konstrueres vandtætte af sten og cement, og klosetterne maa ventileres til en særskilt piben anlagt ved


No. 1
Stue
Kjøkken
Plan af Kjælder.
Kjælder
Kjælder
Kjælder


m/T Nembyggaden.
Plan af 1ste Sty.


m/T Nembyggaden.
Plan af IIIde Sty.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien [illegible] * 207210

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidet: Innredn. dusj og w.c. o 1.-4.etasje
Ominnredn kjellaretasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Neuberggt 7 Indre gård		72/700

Byggherre
Advokat Hans Tjønn
Trondheimsveien 6
Oslo 1.

Ansvarshavende
Ing.Tømmerm.Per Rekkedal,
Kopernveien 4c.
1335 Snarøya.

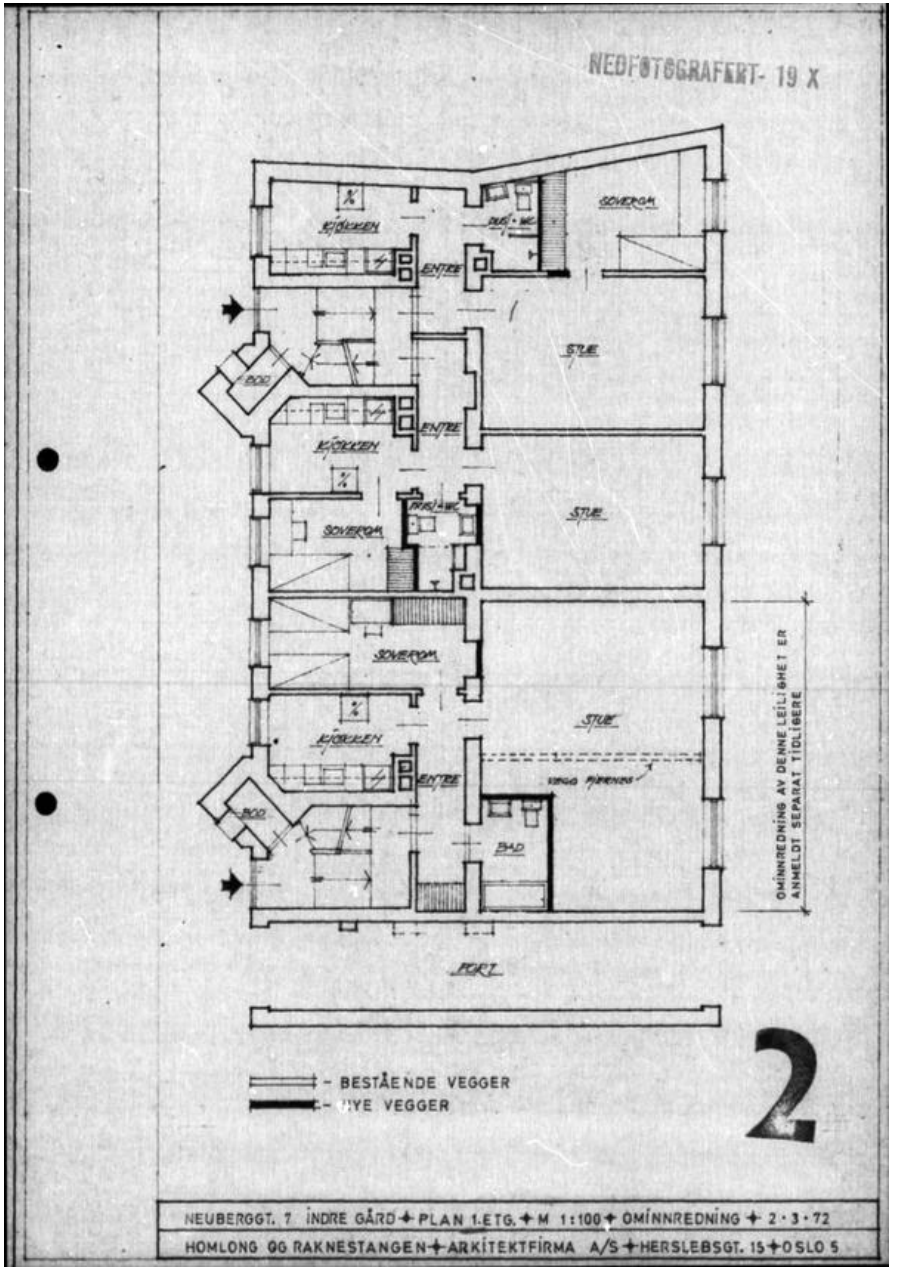
HG/AG
Dato
19.desember 1973

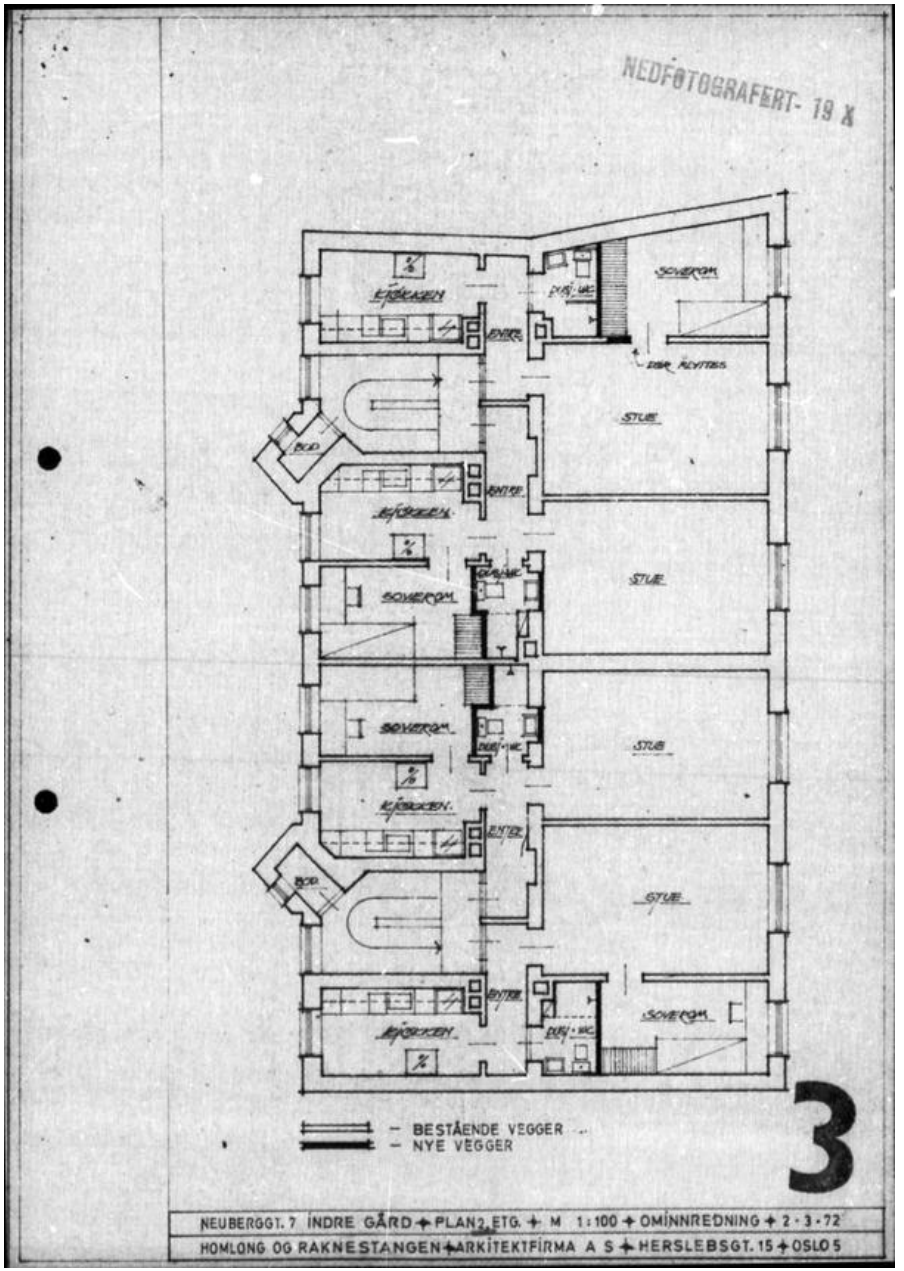
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

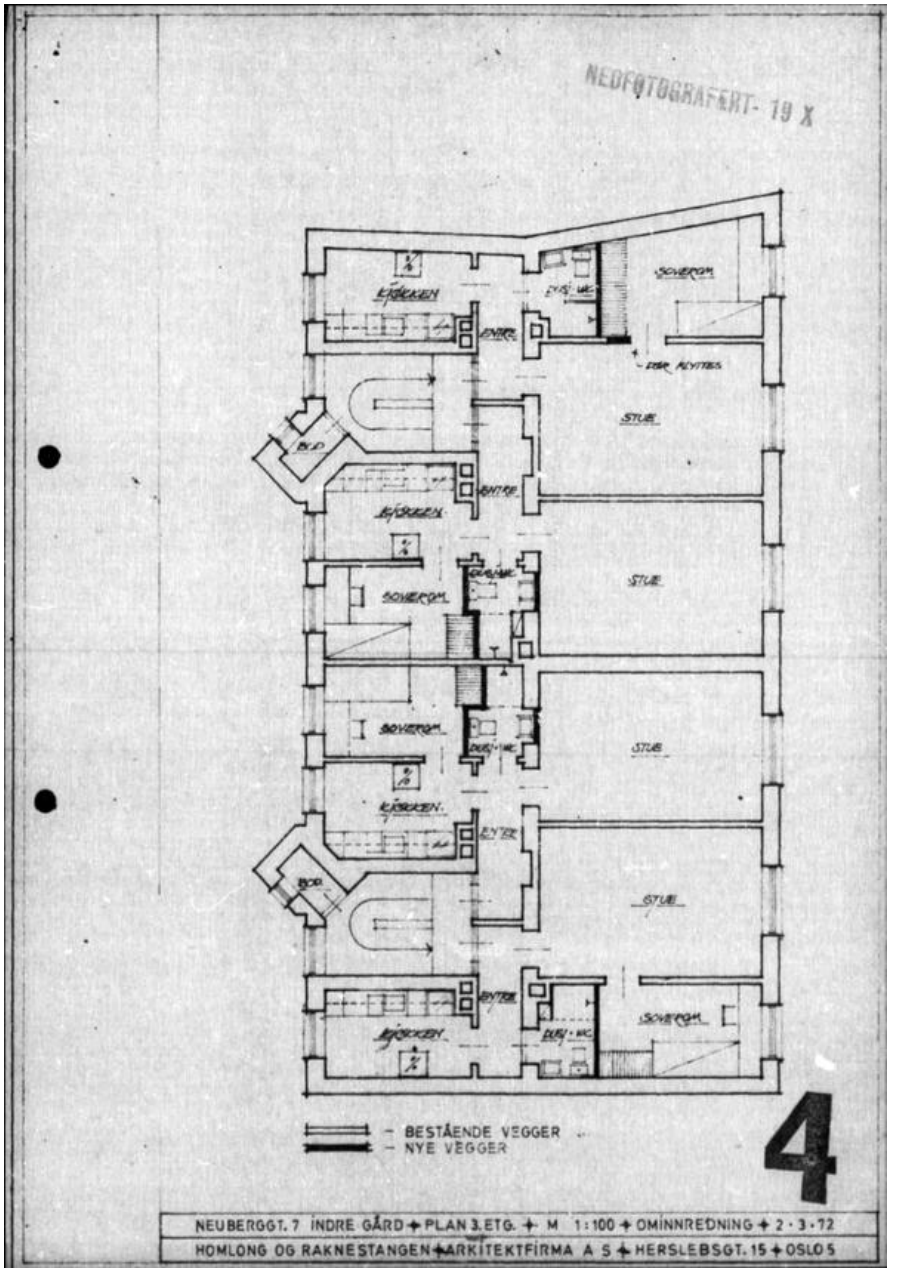
Bygningsinspektør
Hans Greftegreff

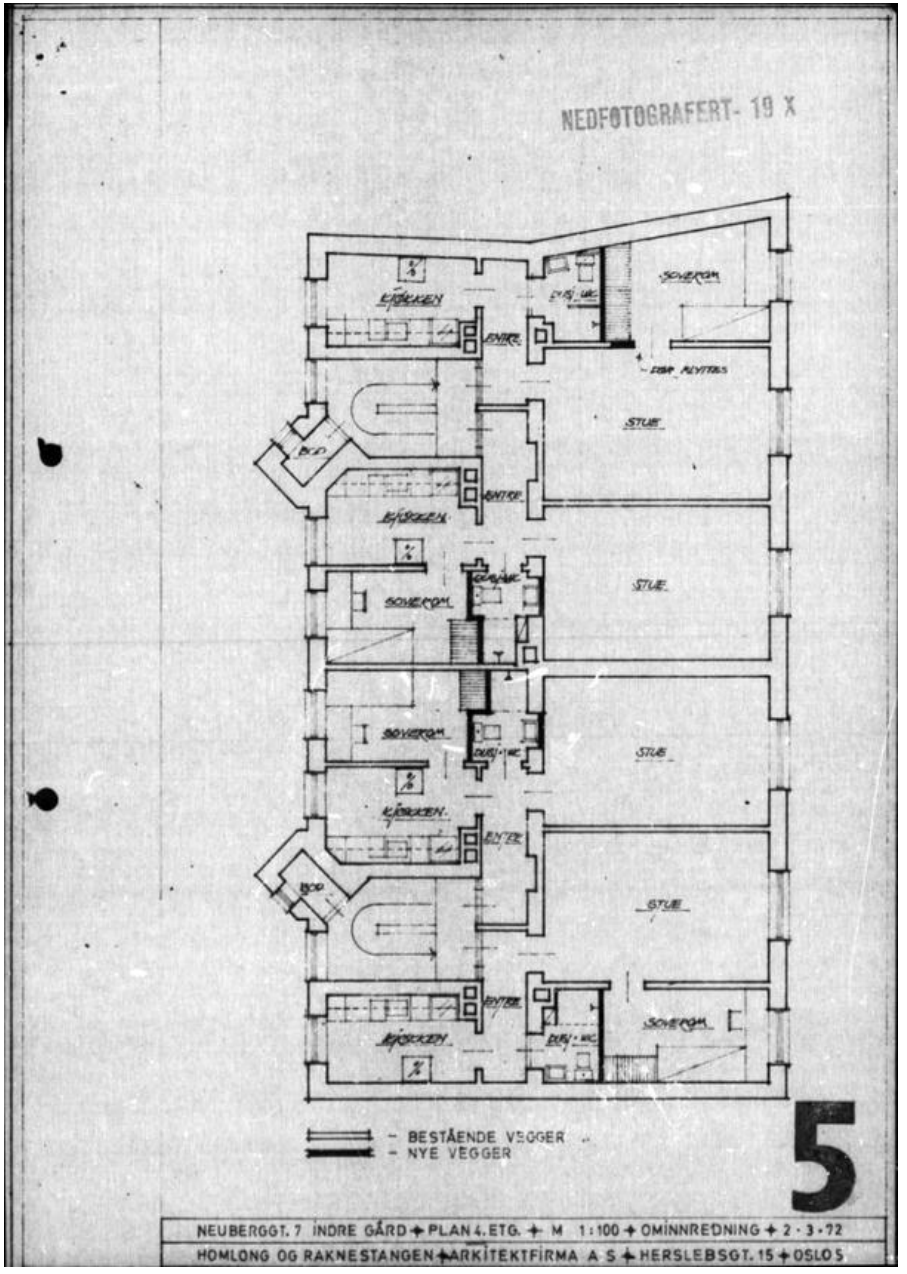
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

SH. C-16. 10 000. ANDVORD.




NEDFOTOGRAFERT- 19 X
KJØKKEN
ENTR.
DUSJ-WC
SOVEROM
STUE
BOD
ENTRE
GARASJE
– BESTÅENDE VEGGER
– NYE VEGGER
3
NEUBERGGT. 7 INDRE GÅRD + PLAN 2 ETG. + M 1:100 + OMINNREDNING + 2·3·72
HOMLONG OG RAKNESTANGEN + ARKITEKTFIRMA A S + HERSLEBSGT. 15 + OSLO 5


NEDFOTOGRAFERT- 19 X
KJØKKEN
ENTR.
DUSJ-WC
SOVEROM
STUE
BOD
ENTRE
GARASJE
– BESTÅENDE VEGGER
– NYE VEGGER
4
NEUBERGGT. 7 INDRE GÅRD + PLAN 3 ETG. + M 1:100 + OMINNREDNING + 2·3·72
HOMLONG OG RAKNESTANGEN + ARKITEKTFIRMA A S + HERSLEBSGT. 15 + OSLO 5



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Balkongteam AS
Trondheimsveien 426
0953 OSLO

Dato 30.10.2013

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201215485-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Aleksander Stein Engvoll | Arkivkode: 531

Byggeplass:	NEUBERGGATA 7 B-C	Eiendom:	215/242/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Neuberggata 7	Adresse:	Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	Balkongteam AS	Adresse:	Trondheimsveien 426, 0953 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - NEUBERGGATA 7 B-C

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 18.10.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201215485			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D-1	08.11.2012	1/15
Ny plan 2 - 4 etasje	B1241-01	24.10.2012	1/18
Plan 1. etasje	B1241-04	15.10.2013	7/7
Fasade 1	B1241-02	15.10.2013	7/8

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Vedlegg: Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 30.10.2013 av:

Aleksander Stein Engvoll - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:

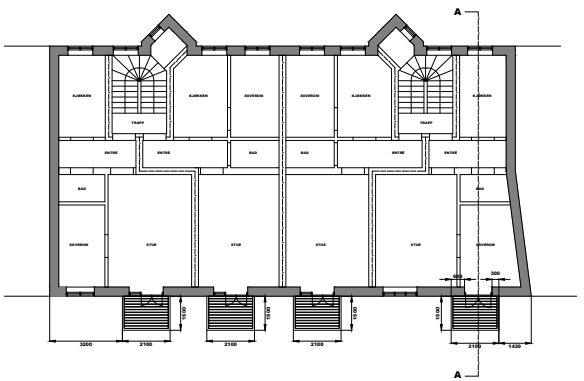
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

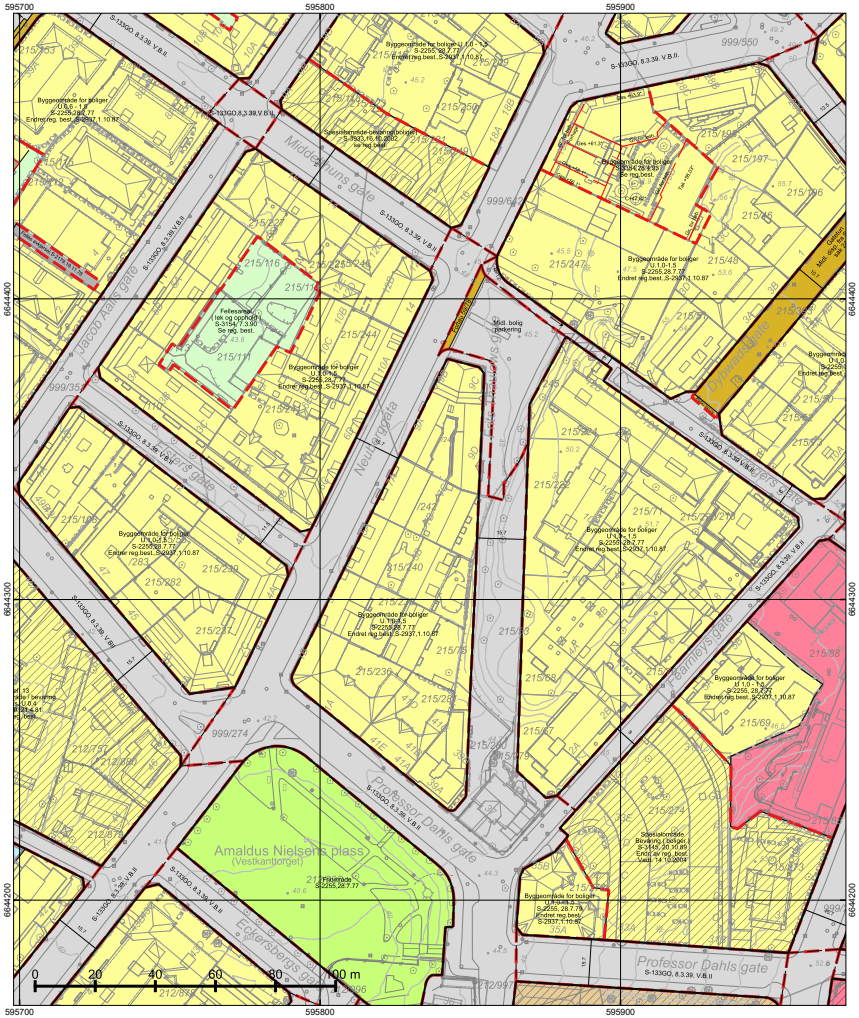
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA



FASADE 1

Rev.	Beskrivelse	Dato	Sign
Prosjekt	NEUBERG GATE 7		
Tegning	NY SITUASJON - PLAN 2-4		
Tegningsdato	Tegnet av	Godkjent	Målestokk / Størrelse
24.10.2012	ALF	B-team FG	1:100
Prosjektnr.	Dato/Sign	Dato/Sign	
81241-01			
Prosjektstatus			
Byggesøknadstegninger			



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 121 - Forretning og kontor
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 312 - Fortau
- 316 - Gatetun/gågate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig

- RbBevaringGrense

- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring

Oslo

Dato: 02.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 140566/ 86508990
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP
Adresse: NEUBERGGATA 7C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/242

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

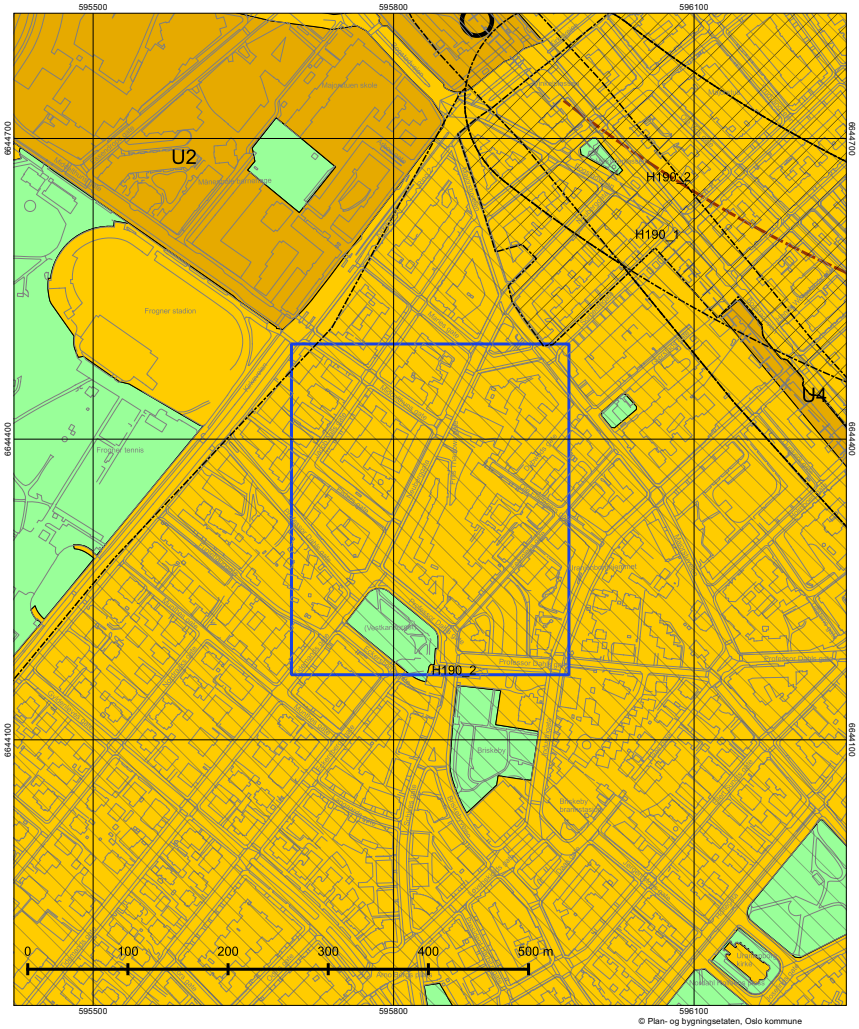
Dato: 02.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140566/ 86508990
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP
Adresse: NEUBERGGATA 7C
Kommentar:
Gnr/Bnr: 215/242

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140566/86508990
Deres ref.: 41464/ SOKHE@MSNOP

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

S-133GO

Vestre bydel II. Regulerings og bebyggelsesplan med vedtekts- bestemmelser for området begrenset av: Hegdehaugsveien - Bogstad- veien - Valkyriegaten - Kirkeveien - Frognerveien - Drammens- veien (inkl. denne sydside)og Parkveien (inkl. denne østsi)

Vedtaksdato: 08.03.1939
Vedtatt av: Arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 193901368
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.
Knytning(er) mot andre planer: 23471, 33356, V101039, V230372, 24179, 5978, V060945, 29593, 42293, 34079, V120462, 13954, 21980, 3338, V200298, V100298, V191208, V200209, V070905, V160804, V280904

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).

Dokumentet består av 5 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

Se Endring av par.1B nr.3 i S-1748.

BYPLANVEDTEKT FOR INDRE SONE (YTRE).
Denne vedtekt omfatter følgende vedtektnummere:

Vedtekt nr:	Vedtatt:	Godkjent av bystyret:	Stadfestet av dept:	Byplan
171	20/4-37	27/10-1938	8/3-1939	V B.II
172A	8/6-37	8/12-1938	3/2-1939	V B.III
173	14/9-37	26/2-42	4/6-1942	N B I
174	11/1-38	20/6-40	17/10-40	V B I
177	27/9-38	16/10-42	22/12-42	Grunerl.
		23/5-47	26/9-47	
178	10/1-39	5/2-42	4/6-42	Ø B III
179	2/5-39	30/10-46	17/7-47	Ø B II
181	10/10-39	5/2-42	4/6-42	N B II
182A	28/11-39	5/12-46	28/4-1947	Ø B V
183	13/2-40	24/9-42	6/11-42	Ø B IV
184	2/4-40	14/12-51	22/7-52	Ø B I
188	6/5-41	22/2-42	6/11-42	V B IV

BYPLANVEDTEKT.

§ 1.

A. Med de unntak som er nevnt nedenfor under punkt B tillates det bare ført opp beboelseshus.
B. Unntatt fra boligbestemmelsen er:
    1. Strøk som hører til "indre sone", og arealer som er satt av til:
    2. Offentlig bebyggelse så lenge de disponeres til dette bruk, på byplanen merket "Off.bebygg".
    3. Forretningsbebyggelse av den art, som er nevnt nedenfor, på byplanen fargelagt med brunt.
    4. Industribebyggelse, på byplanen fargelagt med gult.

Ad 3. Ved forretningsbebyggelse forstår en bebyggelse med lokaler for kontorer, magasiner, lagre og lignende som er bestemt for direkte vareomsetning og som kan føre med seg stadig fra- og tilbringelse av gods, tilstrømning av mennesker, lukt, larm eller andre forhold som er sjenerende for boligene omkring.
Anm. Byråsjef Schultze i Innenriksdepartementet har i konf. 29/4-1944 fortolket pkt. 3 sånn:
" I bydelsplaner i ytre sone er det regulert strøk for:
1. Boliger. 2. Forretningslokaler.
I de for boliger regulerte strøk har grunneieren ikke krav på innredning av kontorer. Kontorer vil følgelig bare kunne innredes etter innvilget unntak fra byplan og vedtekt. Sådant unntak kan gis av bygningsrådet, resp. reguleringsrådet".
Ad 3 og 4 På tomter, hvor det finnes eldre forretnings- eller industrianlegg av nevneverdig betydning, kan bygningsrådet tillate videre utbygging av disse, selv om de ikke ligger på de arealer som er nevnt foran.

§ 2. Bebyggelsen skal være dels tett, dels åpen etter som det er vist på byplanen. Hvor denne fastsetter åpen bebyggelse skal bygningene være helt frittliggende eller bygd sammen to og to inn til en felles grenselinje og for øvrig frittliggende med mindre det er bestemt annerledes i byplanen ved fastsettelse av indre byggelinjer.
Fra det som er nevnt foran kan unntak gjøres for uthus og garasjer som omhandlet nedenfor under par. 7.
Minste avstand mellom frittliggende bygninger skal svare til høyeste tilstøtende bygnings høyde, målt fra overkant terreng til murlivets øvre avslutning, og ikke være under 8 m.

§ 3. All ny bebyggelse skal føres opp i de vedtatte byggelinjer. Hvor indre byggelinjer ikke er regulert, er bebyggelsens dybde begrenset ved bygningsvedtektenes bestemmelser.
Uansett det som er nevnt foran kan bygningsrådet tillate at nå eksisterende bebyggelse, som er ført opp før disse vedtekter trådte i kraft og som ikke er lagt etter byggelinjene blir undergitt slik om- eller tilbygning som bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter i øvrig tillater. Dette gjelder såfremt bygningsrådet ikke mener at disse arbeider må betegnes som hovedombygging eller er til hinder for gjennomføring av byplanen.

§ 4. Fasadelengden for enkelt frittliggende bygning må ikke være over 32 m. Dersom to eller flere bygninger bygges sammen langs byggelinjen tillates dog en lengde inntil 40 m. Bygninger som ligger på hjørne eller i vinkel med gata måles etter lengden av de sammenlagte front-(ikke gårds-)fasader med fradrag av bygningens dybde.
Eksempel (Illustrasjon) X+Y ikke over 32 m

resp. 40 m.
Z medregnes ikke.

Unntak fra bestemmelsene foran skjer dersom dette er fastsatt på byplanen ved indre byggelinjer eller ved angivelse av fasadenes maksimumslengde.

§ 5. Bygningene kan føres opp med det etasjeantall som er skrevet på byplanen. Hvor gesimshøyder er påført skal bygningene føres opp til den høyde som således er angitt. Hvor planene ikke angir noe om dette gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.
Hvor det er regulert åpen bebyggelse kan det over det foran nevnte etasjeantall, dersom dette er anført på planen, innredes overetasje (O.E.) til loft eller leilighet, enten a) under hellende tak eller b) hvor det er flatt tak, innenfor tilbaketrukne yttervegger. Ingen del av overetasjen må ligge utenfor en hellingsvinkel på 45 grader.
Det må sørges for at det i overetasjen, hvor slik finnes, eller annet sted i bygningen, foruten vanlige kjellerrom (buer) anordnes oppbevaringsrom for hver leilighet. Dette skal svare til minst 10 % av leilighetens gulvflate, dog aldri under 3 m2 og isolert mot kulde, fuktighet og lignende på slik måte som bygningsmyndighetene bestemmer.
Overkant hovedgesims (d.e. murlivets øvre avslutning) må ikke legges mer enn 1.0 m over himlingen i øverste fulle etasje.

§ 6. Hvor etasjeantallet er begrenset skal kjelleren, hvor denne er innredet til varig opphold for mennesker regnes med i etasjeantallet; dog regnes ikke kjelleren med såfremt det i denne bare innredes portnerbolig (d.e. leilighet på maksimum 3 værelser og kjøkken) og andre kjellerrom som er nødvendige for beboerne.

§ 7. Uansett bestemmelsene i par. 1 kan bygningsrådet, dersom reguleringsrådet ikke har noe å innvende, tillate ført opp uthus eller garasje på den del av tomta som finnes passende, enten frittliggende eller i direkte tilknytning til hovedbygningen. Uthus eller garasje må ikke ha over 1 etasjes høyde og ikke benyttes til beboelse.

§ 8. I det frie mellomrom av minst 4 m mellom frittliggende bygning og nabogrense kan bygningsrådet tillate at det anbringes overbygninger over utgangsdører dersom det fra disses ytterkant er minst 2 m til nabogrense.
Hvor naboens samtykke er innhentet kan bygningsrådet dessuten tillate at mellomrommet, hvor det benyttes til innkjørsel, blir overdekt i inntil 1 etasjes høyde.

§ 9. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle frittliggende sider. For bygningsgrupper som hører sammen skal de forskjellige bygningers ytre være i det vesentlige i samsvar med hverandre. De skal være utført i noenlunde ensartede materialer og farge og - såvidt mulig - med gjennomgående gesims- og mønehøyder, like og sammenfallende takformer og harmonerende arkitektur.

§ 10. Hvor det er regulert åpen bebyggelse på byplanen, og hvor bygningenes fasader ikke ligger i gatelinjen, skal eiendommene mot gate innhegnes med åpent stakitt av høyst 1.2 m høyde, fundamentert på stolper eller granittsokkel. Fra dette kan unntak gjøres ved vedtak av en felles plan for større sammenhengende områder. Stakittet skal være av samstemmende utseende og materialer for sammenhengende områder.
Bygningsrådet kan fastsette bestemmelser for opparbeidelse av det åpne området mellom frittliggende bygningsblokker. Det kan også forlange at det til dekning av innblikk fra gata føres opp muret eller støpt innhegning av minst 1.80 m høyde i linjen mellom gatefasadene.

§ 11. Uansett foranstående gjelder for nedennevnte følgende.

SÆRBESTEMMELSER, (på byplan anført S.B.)

1.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Gyldenløves gates sørside mellom Eckersbergsgate og Løvenskiolds gate skal hovedgesimsens høyde for mansardstrekningen ikke overstige 13.5 m regnet fra Gyldenløves gates middelhøyde utenfor vedkommende kvartal. Den samlede bredde av vinduer i mansardtakflater mot gate må ikke overskride 4/10 av dennes lengde.

2. Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Bebyggelsen langs Fritz Thaulows gate mellom Fearnleys gate og Middelthuns gate kan gjøres

sammenhengende og følgende en byggelinje som er vist på reguleringssjefens plan av 15/5.1929. Bebyggelsen langs Middelthuns gate i 70 m lengde og langs Fritz Thaulows gate i 55 m lengde fra disse gaters hjørne utføres etter bygningslovens bestemmelser for tettbebyggelse.

3.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Matr.nr. 20 Majorstuveien 2,4,6 og 8 Dywads gate skal ved nybygning ikke kunne bebygges i større utstrekning enn nå i forhold til nabogrense. Dog skal nr. 2 Dybwads gate kunne bebygges nærmere grensen til nr. 18 Majorstuveien enn nå såfremt sist nevnte eiendom bebygges nærmere denne grense enn 4 m.
Matr. nr.1 Middelthuns gate samt nr. 16 og 18 Majorstuveien skal ved nybygging bebygges inn til bestående nabogavl på henholdsvis nr. 24 og 28 Industrigata og nr. 20 Majorstuveien.

5.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På Frognerveien 47 skal utvendige skorstener ikke tillates. Terrassebygningene mellom våningshusene kan inneholde garasjer og vanlige kjellerom og skal i det ytre gis samme fasadeutstyr som våningshusene.
Garasjene må bare benyttes for private biler.
Terrassebygningenes overkant skal ikke ligge over cote 34,0. Innkjørsel til tomtene skal bare anordnes fra Frognerveien. Mellom inngangene for øvrig må ingen gjennomkjørsel kunne finne sted.

6.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
På bebyggelsen langs Industrigata, Dunkers gate og Holmboes gate skal overetasjene på den side, som vender mot gårdsplass, føres opp i flukt med den nedenfor liggende del av bygningen.

7.Y. UTGÅR.

8.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Dersom noen del av bebyggelsen på Rosenborggata 11 og 13 trekkes tilbake minst 19.50 m fra Bergsliens gatelinje, kan det tillates gjennomgående gesimslinje, som dog ikke må ligge høyere enn på kote 74.00. Taket skal ha en hellingsvinkel av maksimum 30 grader og uten andre oppbygg enn de nødvendige skorstener, ventilasjonskanaler og tekniske anlegg (heiser).

9.Y a. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
I området mellom Stensparken, Thereses gate og Stensgata nordenfor Thereses gate 31 må ingen del av bebyggelsen ligge høyere enn 18 m over nivå i den østenfor liggende del av Thereses gate eller Stensgata. Denne høyde måles som fasadelengdens middelhøyde på hver tomt.

9.Y b. Mot Stensparken skal ingen innkjørsel eller inngang for eiendommene langs Thereses gate og Stensgata være tillatt.

10.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
Gjennom Grønnegata 19 skal det mellom Grønnegata og Per Sivles gate anordnes passasjer. Disse to passasjer skal hver ha 1 - en - etasjes høyde regnet fra Grønnegatas nivå, og veggene ut mot passasjene skal være uten åpninger.
Bygningene på de tomter som støter til passasjen skal bygges sammen over passasjene.

11.Y. (Vestre Bydel III, vedtekt nr. 172 A).
På Hegdehaugsveien 17,19,21 må bygningenes høyde mot gårdsplass (i dette også fløybygningene) ikke på noe punkt overskride en hovedgesims på kote 47.45 med overetasjen innenfor en linje i 45 graders vinkel med horisontalen.

12.Y. (Nordre Bydel 1, vedtekt nr. 173).
På Waldemar Thranes gate 60 og 62 skal bebyggelsen regelmessig ikke inneholde leiligheter som er mindre enn 3 værelser, pikeværelse og kjøkken.

13.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt 173).
På eiendommen Vallegata 11,13,19,21,23,25 og Geitmyrsveien 38 og 40 skal hvert enkelt våningshus ikke inneholde mere enn 2 familieleiligheter.

14.Y. (Nordre Bydel I, vedtekt nr. 173).
Det kan regnes med dispensasjon fra foranstående vedtekter for eiendommene Lovisenberggata 7 -

21, hvis disse bebygges videre til sykehus eller dermed beslektede formål. Reguleringsrådet kan i tilfelle samtidig kreve seg forelagt til godkjennelse en samlet plan for bebyggelsen.

15.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For området mellom Drammensveien nr. 78, Drammensveien, Drammensveien nr. 84 og jernbanelinjen gjelder følgende bestemmelser:
På hver parsell må bare oppføres ett våningshus og dette må ikke innredes for annet eller mer enn tre familieboliger. Innskårne takvinduer tillates ikke.

16.Y. (Vestre Bydel I, vedtekt nr. 174).
For eiendommer på begge sider av Kristinelundveien nordenfor nr. 4 og 5 til denne gate: På hver parsell må bare oppføres ett frittliggende våningshus, som ikke må innredes for annet eller mere enn to familieboliger. Huset må ikke i noen retning ha større lengde enn 18.0 m og ikke ligge nærmere nabogrense enn
5,0 m. Høyden må ikke være større enn 2 etasjer, eventuelt med tillegg av 1 tilbaketrukket loftsetasje.

17.Y. (Vestre Bydel II, vedtekt nr. 171).
Den i paragraf 5 angitte gesimshøyde for nr. 39 og 37 Professor Dahls gate er ikke obligatorisk, men angir den største høyde bygningen kan føres opp til.

18.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
For områdene:
1) Vestre grense og forlengelsen sørover til bygrensen av nr. 19 E Ekebergveien - nordre grense av samme eiendom - østre grense av nr. 50 Ekebergveien - søndre og østre grense av nr. 7 Ekebergveien - Ekebergveien - Konows gate og ny regulert Konows gate "Søndre Utfartsåre" - Væringskleiva - Konows gate - Enebakkveien - ny regulert gate langs Loelva - bygrensen. Dessuten også nr. 74 - 76 - 78 Enebakkveien.
2) Sønnenfor nr. 40 Ljabruveien mellom Kongsveien - bygrensen og Ljabruveien.
gjelder følgende bestemmelser:
a) Minsteavstanden mellom bygninger på samme matr. nr. kan - uansett bestemmelsene i paragraf 2, siste p., innskrenkes til 6 m, hvis tilstøtende bygnings høyde heller ikke overskrider dette mål.
b) Enkelt bygnings areal må ikke være mere enn 150 m². Hvis to eller flere bygninger bygges sammen skal fasadelengden ikke overskride 30 m.
c) Bygningenes høyde skal være begrenset til 2 fulle etasjer og 1 overetasje, kfr. paragraf 5, 2net avsnitt.

19.Y. (Østre Bydel I, vedtekt nr. 184).
I tilfelle av at eiendommene Ekebergveien 5c, 5d og 7 og for området mellom Konowsgate - Ekebergveien og østgrensen for Konowsgate 21 og Ekebergveien 16 anvendes til boligbebyggelse (ikke industri) skal bestemmelsene i særbestemmelse 18 Y gjelde også for disse.

Vedtatt av reguleringsrådet 25/3.1947.

§ 12. Reguleringsrådet, eller, hvor loven krever det, bygningsrådet, kan tillate unntak fra disse vedtekter hvor særlige grunner taler for det. Dette må i tilfelle skje under iakttagelse av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for Oslo.

Oslo

S-2255

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

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 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn). 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). 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, 20183, 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.

Kartverket

BYGDØY ALLE EIENDOM AS
V/SOFIE K. M. HEGGELUND
BYGDØY ALLE 34
0265 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 13-0163/25
Vår referanse: 3718122/26104860
Bestilling: C3 2025-04-03 48

Neubergaata

Dato
03.04.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
503506	105	6.3.1972	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	215	242	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

B E G J Æ R I N G ca 3506 / 1972
avdeling 6/3

om oppdeling av Neuberggt. 7, Oslo i selveierandeler.

Jeg tillater meg herved å begjære eiendommen Neuberggt. 7 i Oslo oppdelt i selveierandeler etter nedenstående fordelingsliste:

Gnr. 215 Bnr. 242.

FORGÅRD.

SEKSJON LEILIGHET NR.	ETASJE	BRUTTO KVM	KJELLERBOD NR.	LOFTSBOD NR.	IDEELLE ANDELER
1	1	115	10 og 11		115/2170
2	1	160	14 og 15		160/2170
3	2	115	12 og 13		115/2170
4	2	115	6 og 7		115/2170
5	3	115	1		115/2170
6	3	115	2		115/2170
7	4	115	3	2	115/2170
8	4	115	8 og 9	3	115/2170
9	5	70	4	1	70/2170
10	5	90	5	4	90/2170

INDRE GÅRD.

SEKSJON LEILIGHET NR.	ETASJE	BRUTTO KVM	KJELLERBOD NR.	LOFTSBOD NR.	IDEELLE ANDELER
11	1	57	17,18 og 19		57/2170
12	1	57	1 og 2		57/2170
13	1	87	11 og 12		87/2170
14	2	57	20,21 og 22		57/2170
15	2	57	3 og 4		57/2170
16	2	57	38.39 og 40		57/2170
17	2	57	41,42 og 43		57/2170
18	3	57	23,24 og 25		57/2170
19	3	57	26,27 og 28		57/2170
20	3	57	32,33 og 34		57/2170
21	3	57	5 og 6		57/2170
22	4	57	29,30 og 31	2	57/2170
23	4	57	7 og 8		57/2170
24	4	57	35,36 og 37	5	57/2170
25	4	57	15 og 16		57/2170
26	5	80	9 og 10	1	80/2170
27	5	80	13 og 14	3 og 4	80/2170

Eieren av hver seksjon er sameier for en ideell andel etter den brøk som fordelingslisten viser og har eksklusiv disposisjonsrett over sin seksjon.

Jeg vedlegger plantegninger over samtlige etasjer i eiendommen hvor de enkelte seksjoner er avgrenset med rødt. Videre vedlegges brev av 28.1 1972 fra Oslo kommune, byplankontoret.

Oslo den 2 mars 1972
A/S Neuberggt. 7
Hans Tjønn
Hans Tjønn

Vedlegg.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32

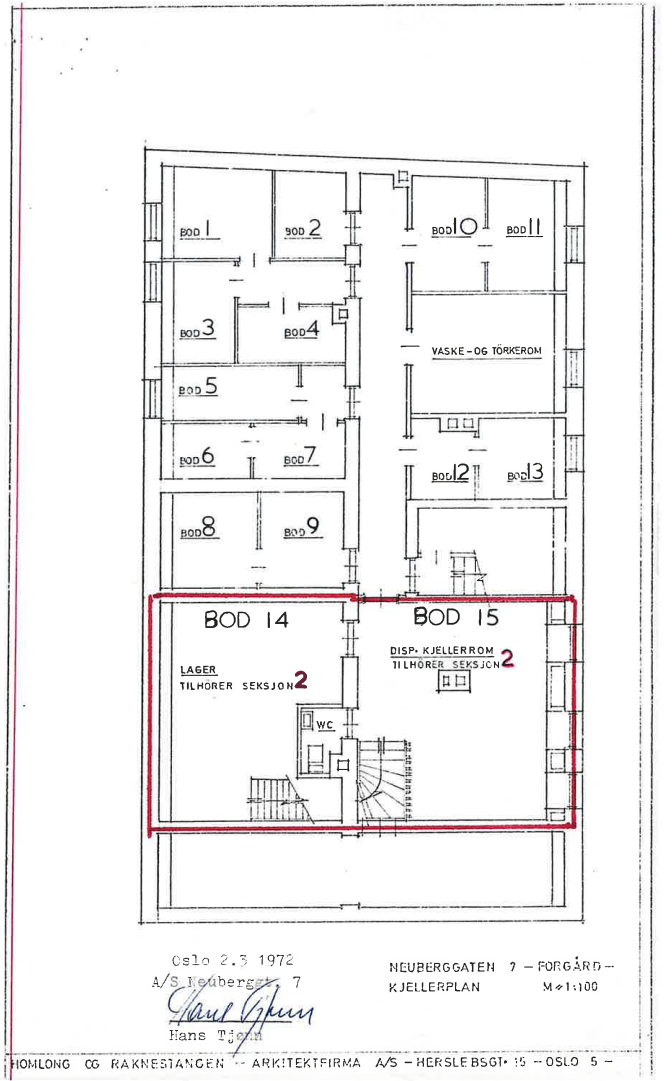
Fr.attest av 18. november 1971 for A/S Neuberggt. 7 reg. 17. oktober 1918 at selskapet styres og dets firma tegnes av Hans Tjønn.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32



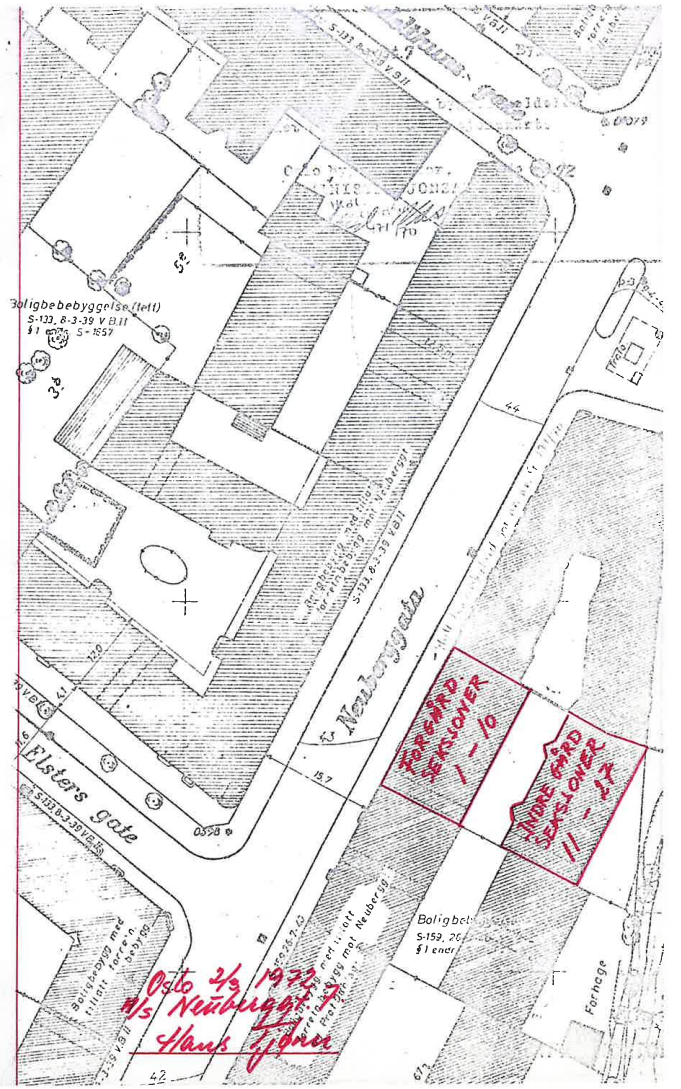
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32



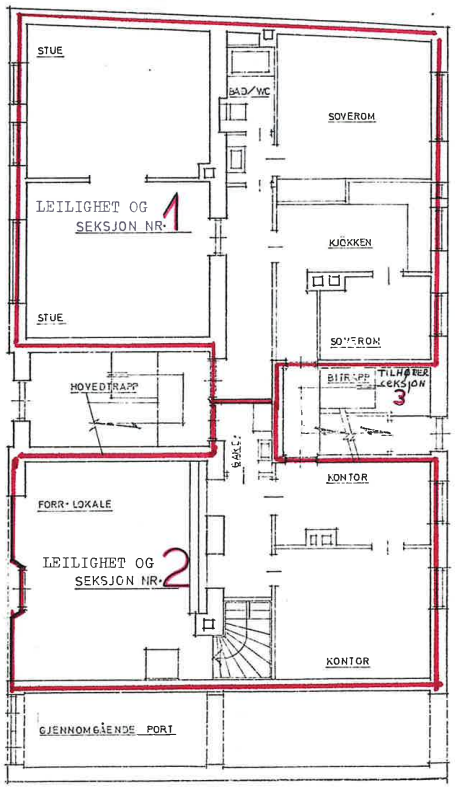
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32



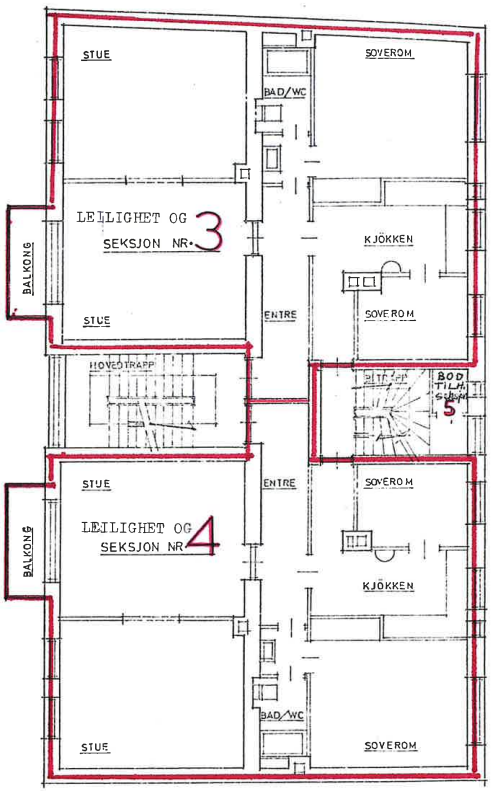
Oslo 2.3 1972
A/S Neubergt. 7
Hans Tønn

NEUBERGGATEN 7 – FORGÅRD –
PLAN AV FØRSTE ETG. M:1:100

HOMLONG OG RANNESTANGEN – ARKITEKTFIRMA A/S – HERSLEBSGATEN 15 - OSLO 5 –

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32



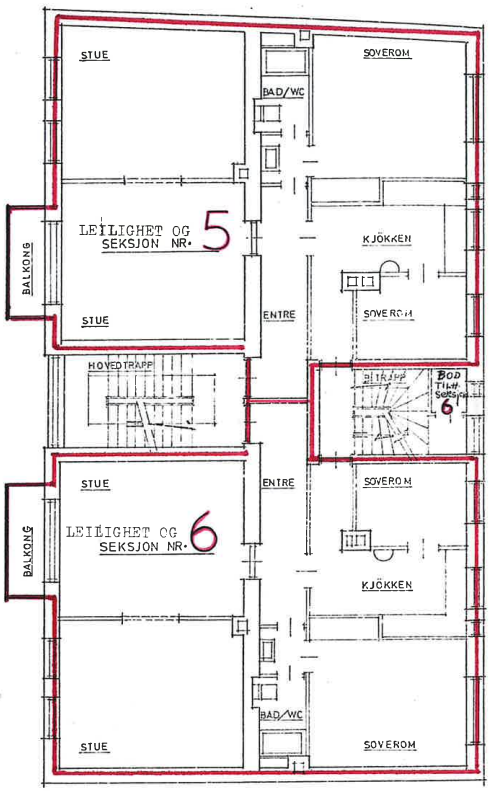
Oslo 2.3 1972
A/S Neubergt. 7
Hans Tjønn

NEUBERGGATEN NR. 7 – FORGÅRD–
PLAN AV 2 ETG. – M = 1:100 –

HOMLONG OG RAKNESTANGEN ARKITEKTFIRMA A/S – HERSLEBSGT. 15 – OSLO 5 –

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32



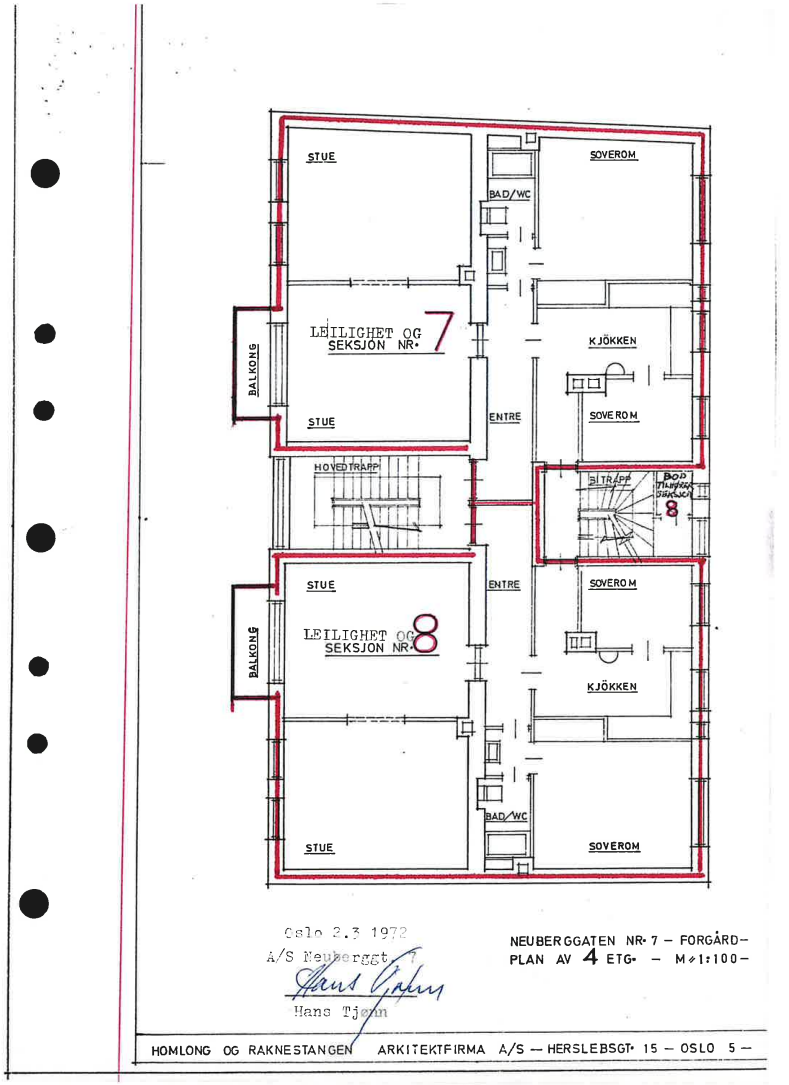
Oslo 2.3 1972
A/S Neubergg. 7
Hans Tønn

NEUBERGGATEN NR. 7 – FORGÅRD–
PLAN AV 3 ETG. – M 1:100 –

HOMLONG OG RAKNESTANGEN ARKITEKTFIRMA A/S – NERSLEBSGT. 15 – OSLO 5 –

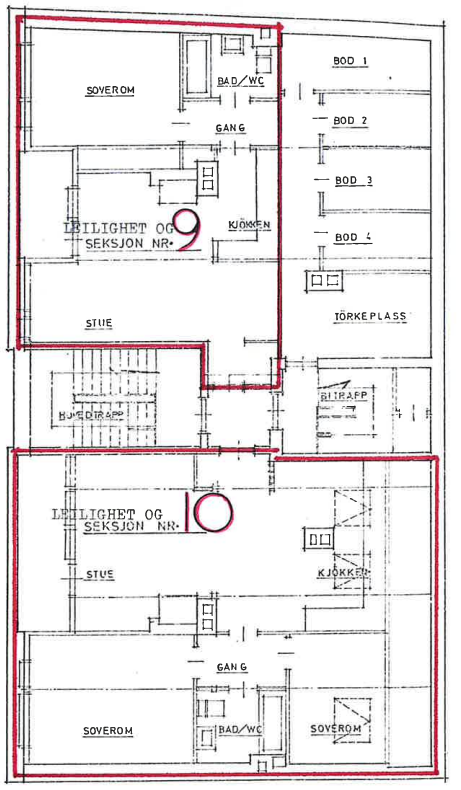
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32



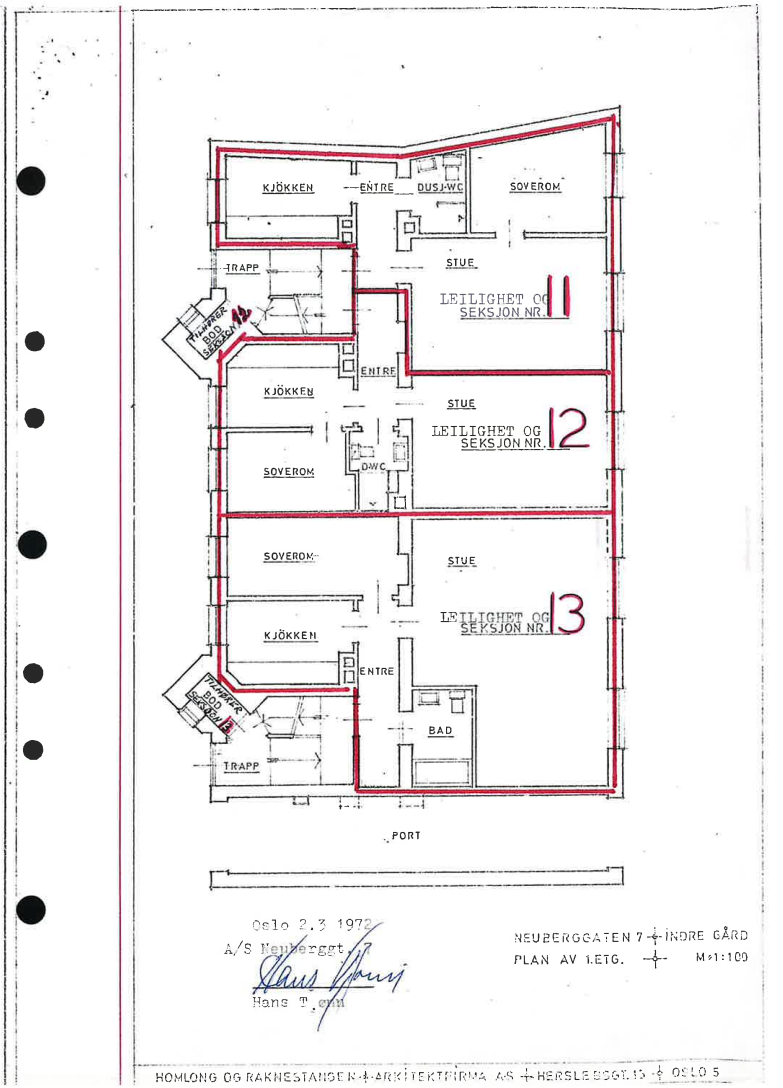
Oslo 2.3 1972
A/S Neubergget 7
Hans Tjønn

NEUBERGGATEN NR. 7 – FORGÅRD –
PLAN AV 5 ETG. – M=1:100 –

HOMLONG OG RAKNESTANGEN ARKITEKTFIRMA A/S – HERSLEBSGATEN 15 – OSLO 5 –

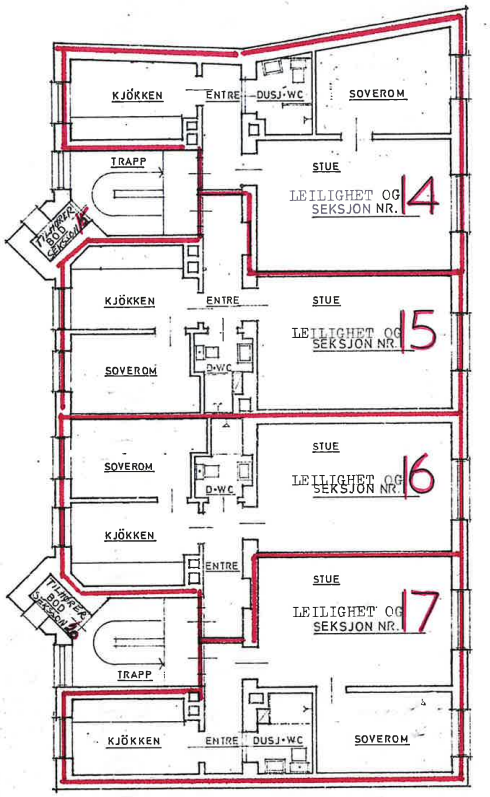
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32



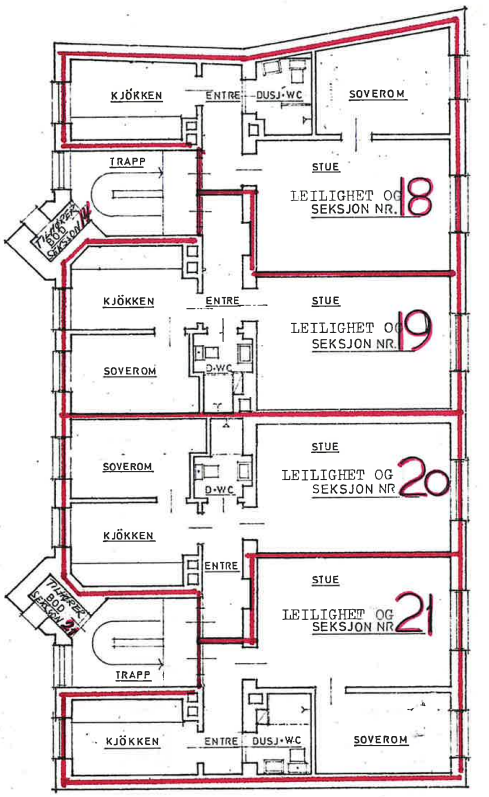
Oslo 2.3 1972
A/S Neuberggt. 7
Hans Tjønn

NEUBERGGATEN 7 + INDRE GÅRD
PLAN AV 2 ETG. + M 1:100

HOMLONG OG RAKNESTANGEN + ARKITEKTFIRMA A/S + HERSLEBSGT. 15 + OSLO 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32



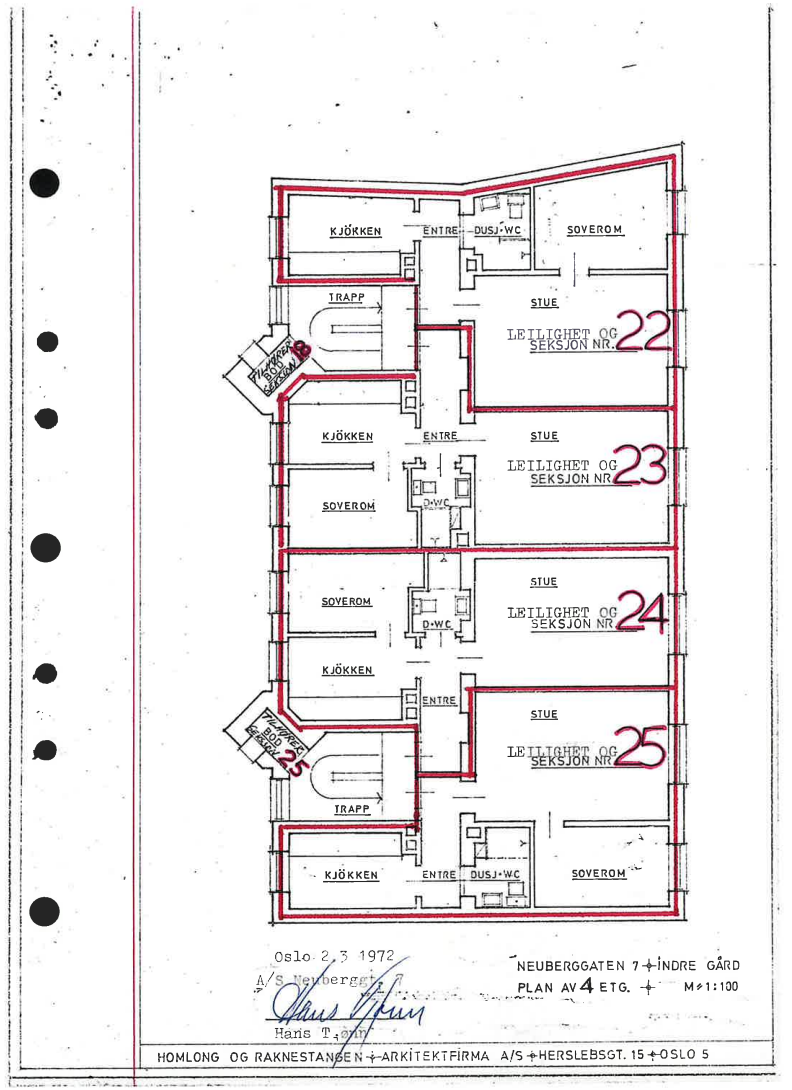
Oslo 2.3 1972
A/S Neuberggt. 7
Hans Tjønn

NEUBERGGATEN 7 + INDRE GÅRD
PLAN AV 3 ETG. + M 1:100

HOMLONG OG RAKNESTANGEN + ARKITEKTFIRMA A/S + HERSLEBSGT. 15 + OSLO 5

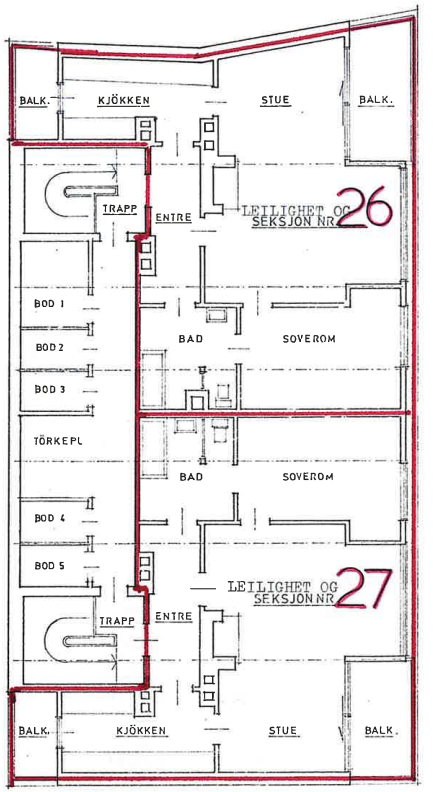
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32

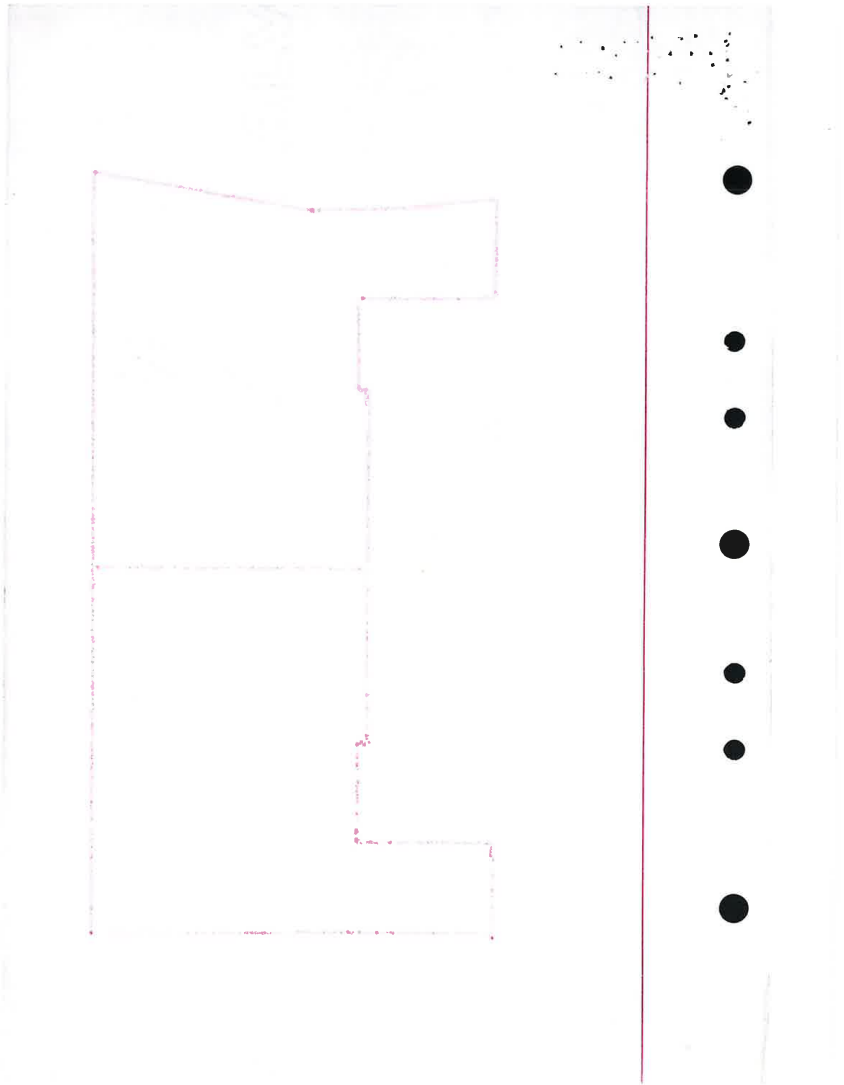


Oslo 2.3 1972
A/S Neubergget 7
Hans Tjøm

NEUBERGGATEN 7 - INDRE GÅRD
PLAN AV 5 ETG. M = 1:100

HOMLONG OG RAKNESTANGEN - ARKITEKTFIRMA A/S - HERSLEBSGT. 15 - OSLO 5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1972/503506/105
Uthentet 2025-04-03 09:32
Side 28 av 28



Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Bygdøy Allé

Bygdøy Alle 34, 0265 OSLO

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 Frogner, Skillebekk, Skøyen, Bygdøy, Snarøya, Aker Brygge, Briskeby og Fornebu 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.

nordvikbolig.no/kontorer/skoeyen

22049898

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du 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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

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: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

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: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 13-0163/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Neuberggata 7C 0367 OSLO

Betegnelse: Gnr 215, bnr 242, snr 18 (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: _____

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: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

nordvikbolig.no